

Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD – autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA,
Rázusova 44, 040 01 Košice, tel/fax: 055/62 333 80, 09 05 435 705, vmalinovsky@stonline.sk

ZMENY A DOPLNKY Č.4 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE VALALIKY
TEXTOVÁ ČASŤ

február 2016

OBSAH

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	3
1.1. Hlavné ciele riešenia	3
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD	3
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním.....	3
2. NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	3
2.1. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí ÚPN VÚC	3
2.2. Zmena funkčného využívania a priestorového usporiadania plôch	5
2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	5
2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy.....	5
2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	5
2.6. Návrh funkčného využitia územia	5
2.7. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	6
2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce	6
2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.....	6
2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.....	6
2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	7
2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	7
2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie.....	7
2.14. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	7
2.15. Hodnotenie navrhovaného riešenia	7
3. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSP. PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY.....	8
ZÁVÄZNÁ ČASŤ.....	10

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1. Hlavné ciele riešenia

- údaje o dôvodoch spracovania zmien a doplnkov ÚPN O
Hlavným dôvodom obstarania zmien a doplnkov č. 4 územného plánu obce sú zmeny funkčného využitia plôch v zastavanom území obce a na území navrhovaného priemyselného parku, mimo zastavané územie zakreslenie existujúcej rýchlostnej komunikácie R4.

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi
Obstarávateľom Zmien a doplnkov č.4 územného plánu obce je Obec Valalíky, spracovateľom zmien a doplnkov č.4 ÚPN O je Ing. arch. Viktor Malinovský. Obstarávateľskú činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona vykonáva Ing. arch. Agnesa Hoppanová, registračné číslo 268.

- hlavné ciele riešenia
Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 4 je komplexné riešenie dopadov nového funkčného využívania územia na riešenie dopravy a na inžinierske siete. Požiadavkou obce je tiež definovať v záväznej časti regulatívy zástavby v obci (koeficient zastavania pozemku, max. výška objektov a i.).

1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD

Obec Valalíky má platný územný plán obce, spracovaný ako územný plán zóny, ktorý bol schválený v r. 1994 a aktualizovaný zmenami a doplnkami č.1 v r. 2003, zmenami a doplnkami č.2. v r. 2009 a zmenami a doplnkami č. 3 v r. 2013.

1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zmeny a doplnky č.4 územného plánu obce Valalíky sú v súlade so zadaním, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Valalíkoch dňa 4.10.1993 uznesením č. 37/93.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.4 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

2.1. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí ÚPN VÚC Košického kraja

Za nadradenú územnoplánovaciú dokumentáciu pre obec a jej katastrálne územie je považovaný Územný plán veľkého územného celku Košického kraja, ktorý schválila vláda SR uznesením číslo 323 zo dňa 12. 5. 1998 a nariadením vlády SR č. 281/98 Z.z., ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN VÚC Košický kraj, v znení zmien a doplnkov 2009, schválených Zastupiteľstvom KSK dňa 24.8.2009 uzn.č. 71212009 a v znení zmien a doplnkov 2014, schválených zastupiteľstvom KSK dňa 30. júna 2014 uzn.č. 93/2014.

Pre územný plán obce Valalíky sa dopĺňajú z posledných zmien tieto regulatívy, ktoré je potrebné rešpektovať:

1. V oblasti medzinárodných súvislostí usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- 1.1. rozvíjať košicko-prešovské ťažisko osídlenia ako ťažisko osídlenia celého Karpatského euroregiónu
- 1.3. rozvíjať dotknuté sídla na trasách multimodálnych koridorov

2. V oblasti osídlenia, usporiadania územia a sídelnej štruktúry:

- 2.19. zachovávať špecifický ráz vidieckeho priestoru a pri rozvoji vidieckeho osídlenia zohľadňovať špecifické prírodné, krajinné a architektonicko-priestorové prostredie, pri rozvoji jednotlivých činností dbať na zamedzenie resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,

3. V oblasti sociálnej infraštruktúry:

- 3.2. vytvárať podmienky pre rozvoj bývania vo všetkých jeho formách s cieľom zvyšovať štandard bývania a približovať sa postupne k úrovni vyspelých štátov EÚ,

5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ochrany kultúrneho dedičstva, ekológie, ochrany prírody, prírodných zdrojov a starostlivosti o krajinu a tvorby krajinnej štruktúry

- 5.5. zabezpečiť nástrojmi územného plánovania ekologicky optimálne využívanie územia pri rešpektovaní a skvalitňovaní územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni regionálnej a lokálnej,
- 5.7. rezervovať vo výrobných zariadeniach plochy na uplatňovanie moderných ekologických technológií a prechod na využívanie obnoviteľných zdrojov energie, v prospech eliminovania príčin poškodenia životného prostredia
- 5.10. v chránených územiach (európska sústava chránených území NATURA 2000 vrátane navrhovaných, národná sústava chránených území, chránené územia vyhlásené v zmysle medzinárodných dohovorov), v prvkoch prírodného dedičstva UNESCO, v NEOCENT, v biotopoch európskeho významu, národného významu a v biotopoch druhov európskeho a národného významu zosúladiť využívanie územia s funkciou ochrany prírody a krajiny s cieľom udržania resp. dosiahnutia priaznivého stavu druhov, biotopov a častí krajiny,
- 5.15. zabezpečiť pri rekonštrukcii krajiny vrátane projektov pozemkových úprav podmienky pre uplatňovanie zásad tvorby krajiny s rešpektovaním špecifických foriem osídlenia a historických krajinných štruktúr v typickom charaktere poľnohospodárskej krajiny,
- 5.18. rešpektovať pri umiestňovaní činností do územia záplavové a zosuvné územia, realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov,

6. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry

- 6.5. rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd (AGR, AGC, AGTC) koridory ciest
 - E 71 Košice – Milhost' – Maďarsko
 - koridory konvenčných tratí a zariadenia železničnej a kombinovanej dopravy
 - C 30/1 Poľsko – Prešov – Košice – Milhost' – Maďarsko

6.11. rešpektovať koridor pre rýchlostnú cestu R4 hranica kraja s Maďarskom – Milhošť – Košice s prepojením na rýchlostnú cestu R2,

7. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry

7.10. zvyšovať úroveň v odkanalizovaní a čistení odpadových vôd miest a obcí s cieľom približovať sa postupne k úrovni vyspelých štátov EÚ,

7.14. vytvárať priaznivé podmienky na intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike, podporovať a presadzovať v regiónoch s podhorskými obcami využitie miestnych energetických zdrojov (biomasa, geotermálna a solárna energia, malé vodné elektrárne a pod.) pre potreby obyvateľstva i služieb

9.V oblasti odpadového hospodárstva

9.1. usmerniť cieľové nakladanie s určenými druhmi a množstvami odpadov, budovania nových zariadení na zhodnocovanie a zneškodňovanie odpadov, ako aj budovania zariadení na iné nakladanie s odpadmi v území v súlade s Programom odpadového hospodárstva kraja,

9.4. vytvárať podmienky pre otváranie nových skládok a zariadení na zhodnocovanie odpadov v okresoch Gelnica, Spišská Nová Ves, Trebišov, Michalovce, Košice – okolie, Rožňava, Sobrance.

2.2. Zmena funkčného využívania a priestorového usporiadania plôch

Zmeny a doplnky sa týkajú pôvodnej lokality B (označenie v zmenách a doplnkoch č.3), v ktorej sa čiastočne mení pôvodne navrhované funkčné využitie. Ďalšou zmenou je zmena funkčného využívania časti navrhovaného územia priemyselného parku a zakreslenie úseku realizovanej rýchlostnej komunikácie R4.

2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Navrhované zmeny a doplnky nebudú mať vplyv na demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.

2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy

Zmeny a doplnky č.4 v širších vzťahoch akceptujú ÚPN VÚC Košický kraj ZaD 2014 a polohu realizovanej rýchlostnej cesty R4.

V zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny v riešenom území platí 1. stupeň územnej ochrany t.j. riešené plochy nie sú súčasťou chránených území národnej siete ani území siete NATURA 2000.

2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce sa zmenami a doplnkami č. 4 mení v západnej časti (lokality B) pri železničnej trati (ŠRT), kde sa mení časť územia, určeného pre rodinné domy na rekreačné záhradky a časť územia navrhovaného priemyselného parku pri ceste I/17 pôvodne určená pre parkovisko a verejnú zeleň sa mení na funkciu nezávadnej výroby, skladov a občianskej vybavenosti (administratíva).

Zásady ochrany a využitia kultúrnohistorických a prírodných hodnôt.

Pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej a inej hospodárskej činnosti Krajský pamiatkový úrad Košice zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk aj mimo území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi v procese územného a stavebného konania.

V zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny v riešenom území platí 1. stupeň územnej ochrany t.j. riešené plochy nie sú súčasťou chránených území národnej siete ani území siete NATURA 2000. Zmeny a doplnky č.4 ÚPN O nemajú vplyv na navrhovaný miestny územný systém ekologickej stability.

2.6. Návrh funkčného využitia územia

V zmenách a doplnkoch č.4 ÚPN O Valalíky sa navrhujú nasledujúce funkčné zmeny, znázornené vo výrezoch výkr.č.2:

Lokalita B - západná časť obce v blízkosti železničnej trate (ŠRT) – na časti územia, určeného pre funkciu bývania v rodinných domoch sa navrhuje funkcia záhradiek

Lokalita priemyselný park – časť územia v blízkosti areálu ÚKSÚP pri ceste I/17, pôvodne určená na parkovisko a verejnú zeleň sa mení na funkciu nezávadnej výroby, skladov a občianskej vybavenosti.

2.7. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

Koncepcia riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie sa zmenami a doplnkami č. 4 ÚPN O nemení, dopĺňajú sa ponukové plochy pre funkciu záhradiek v blízkosti železničnej trate (ŠRT) a pre funkciu nezávadnej výroby, skladov a občianskej vybavenosti (administratívy) na území navrhovaného priemyselného parku.

2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovaná hranica zastavaného územia obce sa zmenami a doplnkami č.4 ÚPN O nemení.

2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov sa zmenami a doplnkami č.4 ÚPN O nemení.

2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Zmeny a doplnky č.4 ÚPN O nebudú mať vplyv na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami.

2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

V zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny v riešenom území platí 1. stupeň územnej ochrany t.j. riešené plochy nie sú súčasťou chránených území národnej siete ani území siete NATURA 2000.

Zmeny a doplnky nemajú vplyv na územia siete NATURA 2000, nachádzajúce sa v širšom území - na CHVÚ Košická kotlina, na zmapované biotopy európskeho a národného významu, ani na navrhovaný miestny územný systém ekologickej stability.

2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

doprava a dopravné zariadenia

Zmenami a doplnkami č.4 ÚPN O sa koncepcia riešenia dopravy v obci nemení, navrhovaná plocha nezávadnej výroby, skladov a občianskej vybavenosti na území priemyselného parku do vybudovania napojovacích bodov a navrhovaných prístupových komunikácií bude sprístupnená z jestvujúcej prístupovej komunikácie k areálu ÚKSÚP od št. cesty. I/17. Potrebné odstavné a parkovacie plochy musia byť riešené v rámci jednotlivých areálov.

technická infraštruktúra

Zmenami a doplnkami č. 4 ÚPN O sa nemení koncepcia riešenia vodného hospodárstva, energetiky a telekomunikácií v obci. Navrhovaný areál nezávadnej výroby, skladov a občianskej vybavenosti bude do doby výstavby navrhovaných energetických zariadení priemyselného parku napojený na existujúcu trafostanicu TS 8 v areáli ÚKSÚP a na STL plynovodnú prípojku z RS ŠM Valalíky vybudovanú pre areál ÚKSÚP. Do doby vybudovania vodovodu a kanalizácie v zmysle koncepcie priemyselného parku bude zásobovanie areálu pitnou vodou z vlastnej studne a odkanalizovanie do žumpy. Dažďová voda zo striech bude odvedená do vsakovacích roštov.

2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Zmenami a doplnkami sa nemení koncepcia starostlivosti o životné prostredie a koncepcia ochrany prírody v katastrálnom území obce.

2.14. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu.

V dôsledku navrhovaných zmien nevznikajú nároky na zvýšenú ochranu územia.

3. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy (PP) na nepoľnohospodárske účely je samostatnou prílohou k ZaD č. 4 ÚPN obce Valalíky. Základné východiskové podklady použité pri spracovaní poľnohospodárskej prílohy boli:

- ÚPN – Z Valalíky, r. 1994
- ZaD č.1 schválené v r. 2003
- ZaD č.2 schválené v r. 2009
- ZaD č.3 schválené v r. 2013

Číslovanie lokalít nadväzuje na schválené ZaD č.3 ÚPN – Z Valalíky z r. 2013

Územie sa nachádza (podľa aktualizovanej sústavy BPEJ) v klimatickom regióne teplom, veľmi suchom, kotlinovom, kontinentálnom. Suma priemerných denných teplôt vyšších ako 10°C je 3030 – 2800, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 229 dní. Klimatický ukazovateľ zavlaženia (rozdiel potenciálneho výparu a zrážok) je 200 - 100mm. Priemerná teplota vzduchu v januári je -2 až -4°C, priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (IV – IX) je 15 – 16°C.

Na území perspektívneho použitia PP mimo hranice súčasne zastavaného územia sa nachádzajú tieto bonitované pôdno – ekologické jednotky (BPEJ):

0411 002 – 6. skupina - nivné pôdy glejové stredne ťažké na rovinách bez prejavu plošnej vodnej erózie (0° - 1°), hlboké (60cm a viac), bez skeletu (obsah skeletov do hĺbky 0,6m je pod 10%)

0406 005 – 5. skupina - nivné pôdy stredne ťažké, s priaznivým vodným režimom, nekarbonátové, na rovinách, bez skeletu, hlboké (60cm a viac)

0465 432 – 6. skupina - hnedé pôdy a hnedé pôdy ilimerizované, na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké, na stredných svahoch (7°-12°), slabo skeletovité (obsah skeletov v povrchovom horizonte – 5 -25%), stredne hlboké (30 - 60cm)

0406 042 – 5. skupina - nivné pôdy stredne ťažké, s priaznivým vodným režimom, nakarbonátové, na rovinách, stredne skeletovité (obsah skeletu 25 – 50%), stredne hlboké (30 – 60cm)

0450 002 – 6.skupina - hnedozeme pseudoglejové na sprašových a polygénnych hlinách, stredne ťažké na rovinách bez prejavu plošnej vodnej erózie (0° - 1°), hlboké (60cm a viac), bez skeletu (osah skeletov do hĺbky 0,6m je pod 10%)

0465 042

0465 032 – 6.skupina - kambizeme typické a kambizeme luvizemné na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké, na rovinách, stredne skeletovité (obsah skeletu 25 – 50%), stredne hlboké (30 – 60cm)

V zmysle zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy je potrebné prihliadať na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len BPEJ).

Podľa predmetného nariadenia vlády sa za najkvalitnejšie pôdy v riešenom území považujú:

k.ú. Valalíky – 0406005, 0406042, 0411002, 0426002, 0550002

Lokalita, na ktoré bol udelený súhlas so záberom v rámci schváleného ÚPN – Z Valalíky z r. 1994, resp. v rámci nadväzujúcich Zmien a doplnkov č.1, č.2 a č.3, nie sú vyhodnotené, ale je uvedená len zmena ich funkčného využitia (Tab. č. 1).

Tab. č.1 Zmena funkčného využitia v navrhovaných lokalitách

Pôvodná lokalita			Navrhovaná Lokalita ZaD č.4				Skupina BPEJ	Kód BPEJ	Katastrálne územie	Poznámka
Číslo	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Číslo	navrhované funkčné využitie	vymera lokality celkom v ha	z toho najkvalitnejšia pôda v k.ú.				
94*	B	0,75	133	Za	0,20	0,20	6	0411002	Valalíky	Lokalita ZaD č.2
92*	B	2,74	134	Za	0,99	0,99	6	0411002	Valalíky	Lokalita ZaD č.2
7*	Z	9,2	135	P,A	1,26		6	0450002	Valalíky	Lokalita ZaD č.1
6*	D	9,00	135	P,A	0,60		6	0450002	Valalíky	Lokalita ZaD č.1
Spolu		21,69			3,05	1,19				

najkvalitnejšia pôda v zmysle nariadenia vlády SR č.58/2013 Z.z.

*jedná sa len o zmenu časti lokality v uvedenom rozsahu, zostatok ostáva v pôvodnej funkcii

B – bývanie, rodinné domy, D – doprava, Z – verejná zeleň, P – výroba, sklady, služby, A – administratíva, Za – záhradky,

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
VALALÍKY**

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

*Doplnky záväznej časti, vyplývajúce zo Zmien a doplnkov č.4 ÚPN O Valalíky sú zobrazené **kurzívou červenou farbou**.*

Časti textu, ktoré sa vynechávajú sú zobrazené zelenou farbou.

marec 2013
február 2016

OBSAH

A. ÚVOD	12
B. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA.....	12
B 1. miesto a funkcia obce	12
B 2. ekologické limity	12
B 3. funkčné regulatívy	13
B 4. urbanisticko-ekonomické regulatívy	17
B 5. priestorové a kompozičné regulatívy	17
B 6. dopravné regulatívy	18
B 7. technické regulatívy	18
B 8. podmienky realizácie	19
C. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	19
E. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.....	20

A. ÚVOD

V súlade s vyhláškou č. 377/1992 Zb. Slovenskej komisie pre životné prostredie z 18.06.1992, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 84/1976 Zb. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii, v súlade s Nariadením vlády SR č. 216/1998 Z. z. k ÚPN – VÚC Košického kraja, v súlade so zákonom 237/200 Zb., vyhláškou 55/2001 Zb., tvoria súčasť územného plánu obce Valalíky – zmeny a doplnky, Regulatívy územného rozvoja – záväzná časť, t.j. záväzné regulatívy a limity funkčného využitia a priestorového usporiadania územia. Regulatívy sú podkladom pre spracovanie schvaľovacieho dokumentu ÚPD - § 29 vyhlášky č. 84/1976 Zb. v znení vyhlášky č. 377/1992 Zb.

Doplnky záväznej časti, vyplývajúce zo Zmien a doplnkov č.4 ÚPN O Valalíky sú zobrazené kurzívou červenou farbou.

Časti textu, ktoré sa vynechávajú sú zobrazené zelenou farbou.

B. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

B 1. miesto a funkcia obce

Riešené územie sa nachádza južne od Košíc, približne 8km od centra Košíc. Katastrálne územie obce vzniklo zlúčením katastrálnych území štyroch obcí: Bernátovce, Buzice, Všechnsvätých, Košťany. Z južnej strany je riešené územie vymedzené katastrálnym územím obce Geča, zo západnej strany jednokoľajnou elektrifikovanou železničnou traťou č. 419 Košice – Valalíky – Čaňa – hranica Maďarskej republiky, z východnej otvorenou krajinou a hranicou súčasne zastavaného územia obce, zo severnej strany železničnou traťou Haniska – Bohdanovce a plánovaným rýchlostným obchvatom mesta Košice, ktorý tvorí súčasť tzv. južnej diaľkovej trasy Košice – Rožňava – Zvolen – Bratislava.

Z administratívneho hľadiska riešené územie patrí do okresu Košice – okolie, Košického kraja. Záujmové územie obce tvorí mesto Košice.

V návrhovom období bude obec plniť nasledujúce funkcie:

- funkciu obytnú
- funkciu občianskeho vybavenia
- funkciu poľnohospodárskej a nezávadnej priemyselnej výroby
- funkciu rekreačnú

B 2. ekologické limity

- rešpektovať limity prípustného znečistenia ovzdušia, vody, pôdy, hranice hlučnosti vyplývajúce z hygienických noriem
- zapojiť do urbanistickej kompozície nových lokalít pre výstavbu RD enklávy existujúcej zelene, zabezpečiť pravidelnú údržbu tejto zelene
- zabezpečiť realizáciu riešenia priestoru vrtu geotermálnej vody v zmysle ÚPN obce Valalíky - ZaD
- zabezpečiť vybudovanie zariadení technickej infraštruktúry v lokalitách pre výstavbu RD

- zabezpečiť zapojenie novovybudovaných lokalít RD na systém zberu a likvidácie TKO

B 3. funkčné regulatívy

- zabezpečiť funkčné využitie riešeného územia podľa návrhu ÚPN obce Valalíky – ZaD č.1-4 a ZaD č.3 ÚPN O Valalíky

- **funkčné regulatívy v oblasti bývania**

- zabezpečiť vymedzenie parcelácie a dodržanie stanovených regulačných prvkov územia v zmysle návrhu ÚPN obce Valalíky – ZaD a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky
- v obytných územiach povoliť existenciu stavieb v zmysle nasledovných regulatívov:
 - rozvoj funkcie bývania orientovať na lokality určené pre tieto účely územným plánom v zmysle výkresu č. 2 grafickej časti dokumentácie ÚPN O a ZaD č. 1-4 ÚPN O Valalíky.
 - využívať v súčasnosti neobývané domy (byty) po potrebnej rekonštrukcii pre účely trvalého bývania
 - využívať netradičné formy získavania nových bytov (nadstavby, podkrovné byty a pod.)
 - výstavbu rodinných domov okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy podmieniť splnením týchto regulatívov: dodržať jestvujúcu
 - stavebnú čiaru, stavba bude mať maximálne dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie, garáž budovať ako súčasť rodinného domu alebo na jeho pozemku, na pozemkoch rodinných domov je možné vykonávať podnikateľské činnosti (obchod, služby, drobné remeslá), ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie,
 - na jednom pozemku, ktorý má prístup z verejnej komunikácie, umiestniť iba jeden rodinný dom, nevytvárať na pozemku súkromnú prístupovú komunikáciu a neradiť ďalšie domy do hĺbky parcely
 - podmienkou realizácie rodinných domov je ich napojenie na inžinierske siete
 - max. výška oplotenia 160 cm, v nárožiacich ulíc kvôli rozhľadu priehľadné oplotenie
 - nepovoľovať na plochách rodinných a bytových domov funkcie, ktoré by negatívne vplývali na pohodu bývania a základné zložky životného prostredia
 - podporovať program výstavby sociálnych bytov a štartovacích bytov pre mladé rodiny
 - na zástavbu prednostne využívať jestvujúce prieluky v zástavbe
 - výstavbu bytových domov okrem všeobecných technických podmienok na výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy podmieniť splnením týchto regulatívov: dodržať počet podlaží v nových lokalitách maximálne dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie, prízemie je tiež možné využiť na umiestnenie potrebnej občianskej vybavenosti a služieb pre obyvateľov

a. obytné územie rodinných domov

hlavná funkcia: prípustné:

- rodinné domy, drobnochov poľnohospodárskych zvierat, záhradkárstvo

- občianske vybavenie slúžiace miestnemu obyvateľstvu (obchody, služby, stravovacie zariadenia a nerušiacie remeselné prevádzky)
- bývanie v rodinných domoch

doplnkové funkcie: výnimočne prípustné:

- individuálne garáže k rodinným domom
- zariadenia obchodu a stravovacích služieb
- drobné služby a remeslá (nerušiacie funkciu bývania)
- iné budovy pre bývanie s max. počtom dvoch bytov
- zariadenia pre výchovné, cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné a športové účely

neprípustné funkcie:

- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby spôsobujúce nadmerný hluk, viažuce na seba zvýšené nároky na dopravné plochy a frekvenciu dopravy vôbec, vyžadujúce si vymedzenie hygienických ochranných pásiem
 - výrobné služby negatívne ovplyvňujúce funkciu bývania
 - čerpace stanice pohonných hmôt
 - veľkochov domácich zvierat

b. obytné územie bytových domov

Hlavná funkcia:

- obytné objekty vo viacpodlažnej zástavbe

Doplnkové funkcie:

- zariadenia technickej vybavenosti
- detské ihriská a športoviská
- zariadenia obchodu a stravovacích služieb
- drobné služby, administratíva a výroba (nerušiacie funkciu bývania)

Neprípustné funkcie:

- výrobné služby a občianska vybavenosť negatívne ovplyvňujúce funkciu bývania

• **funkčné regulatívy v oblasti občianskeho vybavenia**

- zabezpečiť výstavbu podľa návrhu ÚPN obce Valalíky - ZaD a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky:
- na rozvoj funkcie občianskej vybavenosti využívať plochy na tieto účely určené v zmysle výkresu č. 2 grafickej časti dokumentácie ÚPN obce Valalíky a ZaD č.1–4 ÚPN O
- chrániť územia pre výstavbu nových zariadení občianskej vybavenosti a územné rezervy pre ich výstavbu
- vytvárať podmienky pre úplnosť, vyváženosť a komplexnosť zariadení obchodu a služieb primerane v nových rozvojových lokalitách
- nové stavby občianskej vybavenosti okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy podmieniť splnením požiadavky zabezpečiť potrebný počet parkovacích miest na vlastnom pozemku

- riešiť optimálne kapacity jednotlivých druhov zariadení sociálnych služieb, vychádzať pritom z predpokladov demografického vývoja vo vzťahu k vekovej štruktúre obyvateľstva a očakávaného rastu populácie v poproduktívnom veku
- podporovať realizáciu zariadení pre pobyt, rehabilitáciu a doliečenie poproduktívnej zložky obyvateľstva - geriatrické centrum, kluby, jedálne a stanice opatrovateľskej služby
- zabezpečiť bezbariérový vstup do verejných budov

hlavná funkcia:

- zariadenia občianskej vybavenosti

doplnkové funkcie:

- zariadenia technickej vybavenosti
- drobné služby a výroba (nerušiacie okolité funkcie)

neprípustné funkcie:

- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby spôsobujúce nadmerný hluk, viažuce na seba zvýšené nároky na dopravné plochy a frekvenciu dopravy vôbec,
- čerpacie stanice pohonných hmôt

• **funkčné regulatívy priemyselnej výroby a skladov**

- nové výrobné zariadenia umiestňovať na plochách na to určených v zmysle výkresu č. 2
- výstavbu objektov výroby a skladov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť zabezpečením potrebného počtu parkovacích miest v danom areáli a výsadbou vnútroareálovej zelene na ploche min. 20% z plochy pozemku

hlavná funkcia:

- zariadenia priemyselnej výroby a skladov
- drobné služby a výroba
- zberne a triedenie odpadu

doplnková funkcia:

- čerpacie stanice PHM
- objekty technického vybavenia
- občianska vybavenosť (administratíva, stravovanie)

neprípustné funkcie:

- zariadenia športovo – rekreačné
- bývanie

• **funkčné regulatívy poľnohospodárskej výroby**

hlavná funkcia:

- zariadenia poľnohospodárskej výroby
- zariadenia dostihového športu
- zariadenia chovu koní a hospodárskych zvierat

doplnkové funkcie:

- zariadenia technického vybavenia
- čerpacie stanice PHM
- zariadenia drobných služieb a remeselnej výroby

- kompostoviská
- zberné dvory
- občianska vybavenosť (administratíva, stravovanie)

neprípustné funkcie:

- bývanie

• **funkčné regulatívy športu a rekreácie**

- chrániť územie pre výstavbu zariadení športu a rekreácie podľa výkresu č.2
- vytvárať podmienky pre ďalší rozvoj cykloturistiky budovaním cykloturistických trás
- rozvíjať služby pre uspokojovanie špecifických záľub návštevníkov, vytvárať podmienky pre rôzne športy (jazdecko, tenis, cyklistika, turistika,...)

hlavná funkcia:

- zariadenia športovej vybavenosti
- zariadenia rekreačnej vybavenosti

doplnková funkcia:

- zariadenia občianskej vybavenosti charakteru obchodu, stravovania a služieb
- objekty technickej vybavenosti

neprípustné funkcie:

- zariadenia výroby a skladov

• **funkčné regulatívy záhradiek**

hlavná funkcia:

- záhradka pre pestovanie zeleniny a ovocia
- záhradný domček, záhradná chatka

doplnková funkcia:

- drobné stavby (altán, včelín)

neprípustné funkcie:

- stavby pre bývanie
- zariadenia výroby a skladov
- zariadenia občianskej vybavenosti
- zariadenia výroby a skladov
- zariadenia pre chov zvierat

• **funkčné regulatívy verejnej zelene**

- chrániť plochy historickej zelene v obci a zabezpečiť ich revitalizáciu
- chrániť sprievodnú zeleň vodných tokov
- realizovať výsadbu alejí pozdĺž miestnych komunikácií, kde je priestorová možnosť
- chrániť a udržiavať plochy cintorínov

hlavná funkcia:

- verejná zeleň

doplnkové funkcie:

- drobná architektúra (sochy, fontány)
- pešie a cyklistické chodníky, pešie lávky
- detské ihriská

- objekty technického vybavenia
- neprípustné funkcie:
- bývanie
 - zariadenia výroby a skladov
 - zariadenia občianskej vybavenosti
 - zariadenia výroby a skladov
 - zariadenia poľnohospodárskej výroby

- **funkčné regulatívy záhrad rodinných domov**

hlavná funkcia:

- záhrada, sad

doplnková funkcia:

- drobné stavby (altán, včelín a pod.)

neprípustné funkcie:

- stavby trvalého charakteru (pre bývanie, občiansku vybavenosť, výrobu)

- **funkčné regulatívy technickej vybavenosti**

- zabezpečiť výstavbu všetkých zariadení technického vybavenia v súlade s návrhom ÚPN obce Valalíky a ZaD a ZaD č.3 ÚPN O Valalíky

B 4. urbanisticko-ekonomické regulatívy

- zabezpečiť optimálne využitie územia

B 5. priestorové a kompozičné regulatívy

- dodržať priestorovo-funkčné využitie územia v súlade s návrhom ÚPN obce Valalíky – ZaD a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky
- rešpektovať regulačné prvky v území v zmysle návrhu ÚPN obce Valalíky - ZaD a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky

B 5. regulatívy intenzity využitia územia a podlažnosť

- rešpektovať regulačné prvky v území v zmysle návrhu ÚPN obce Valalíky a ZaD č. 1-4 ÚPN O Valalíky (navrhovaná stavebná čiara, zastavanosť parciel a podlažnosť)

Podlažnosťou sa rozumie počet nadzemných podlaží od úrovne okolitého alebo upraveného terénu v zmysle STN. Predmetná podlažnosť sa v zmysle § 43a ods. (1) stavebného zákona vzťahuje na pozemné stavby.

Zastavanosť pozemku je % podiel plôch zastavaných objektom, komunikáciami, terasami, dláždenými plochami – zvyšok územia je určený pre zeleň

Funkcia:	max. zastavanosť	max. podlažnosť
Obytné územie – rodinné domy	30%	2 podlažia+podkrovie
Obytné územia – bytové domy	30%	3 podlažia+podkrovie
Výrobné územia	80%	2 podlažia
Občianska vybavenosť	50%	2 podlažia+podkrovie
Športová vybavenosť	50%	2 podlažia
Záhradkárske lokality	10%	1 podlažie + podkrovie

B 6. dopravné regulatívy

- zabezpečiť vybudovanie plôch dynamickej a statickej dopravy v súlade s návrhom ÚPN obce Valalíky - ZaD č. 1-3 a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky
- rešpektovať trasy a križovatku rýchlostných komunikácií R2 a R4 v zmysle ZaD č.3 ÚPN O Valalíky
- rešpektovať ochranné pásmo železnice a nové objekty situovať tak, aby nezasahovali do obvodu dráhy (pozemky v správe ŽSR)
- pri využívaní územia v ochrannom pásme železnice postupovať podľa ustanovení zák.č. 513/2009 Z.z. o dráhach
- rešpektovať v ochranné pásma Letiska Košice, určené rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 313-477-OP/2001-2116 zo dňa 9.11.2001. Výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené:
 - ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 265 m n.m.B.p.v.
 - ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 265 – 350 m n.m. B.p.v.
 - ochranným pásmom okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE s obmedzujúcou výškou cca 252 – 277 m n.m. B.p.v.

B 7. technické regulatívy

- zásobovanie vodou
- zabezpečiť realizáciu vodovodného rozvodu na riešenom území v zmysle návrhu ÚPN obce Valalíky ZaD č. 1-3 a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky
 - odkanalizovanie územia
- zabezpečiť realizáciu kanalizačných rozvodov na riešenom území v zmysle návrhu ÚPN obce Valalíky – ZaD č. 1-3 a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky
- rešpektovať odvodňovací kanál 01 (evid.č. 5404 022 001).
- ponechať pozdĺž oboch brehov Košťanského kanála a jeho ľavostranného prítoku pre účely opráv a údržby územnú rezervu 5,0m
- zabezpečiť zachytenie plávajúcich nečistôt pred zaústením dažďových vôd do kanála

- zásobovanie elektrickou energiou
- zabezpečiť realizáciu navrhovanej elektrickej siete podľa návrhu ÚPN obce Valalíky – ZaD č. 1-3 a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky
- zásobovanie zemným plynom
- zabezpečiť rozšírenie plynovodov v súlade s návrhom ÚPN obce Valalíky – ZaD č.1-3 a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky
- telekomunikácie
- zabezpečiť realizáciu telekomunikačných zariadení v súlade s návrhom ÚPN obce Valalíky – ZaD č. 1-3 a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky

B 8. podmienky realizácie

- rešpektovať podmienky dané v ÚPN obce Valalíky a ZaD č. 1-4 ÚPN O, podmienky dané kompetentnými orgánmi štátnej správy na všetkých jej príslušných úsekoch pri realizácii nových objektov a zariadení, pri príprave územia pre rozvojové programy
- zabezpečiť vypracovanie ÚPN – Z pre jednotlivé lokality RD a územie centra obce

C. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Za verejnoprospešné stavby považovať v zmysle ÚPN obce Valalíky – ZaD č. 1-3 a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky nasledujúce investície:

- občianske vybavenie
- realizácia železničnej stanice podľa návrhu ÚPN obce Valalíky - ZaD
- realizácia športových plôch v severnej časti obce pri trase ŠRT podľa návrhu ÚPN obce Valalíky - ZaD
- doprava
- realizácia výstavby prístupových miestnych komunikácií do nových lokalít pre výstavbu RD a zariadení statickej dopravy podľa návrhu ÚPN obce Valalíky – ZaD a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky
- stavba rýchlostnej komunikácie R4
- stavba križovatky na rýchlostnej komunikácii R4
- areál strediska správy a údržby rýchlostnej cesty (SSÚR)
- vodné hospodárstvo
- realizácia všetkých rozvojových zámerov v zmysle návrhu ÚPN obce Valalíky – ZaD č. 1-4 a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky

- zásobovanie elektrickou energiou a plynom, telekomunikácie
- realizácia všetkých rozvojových zámerov v zmysle návrhu ÚPN obce Valalíky – ZaD č. 1-4 a ZaD č. 3 ÚPN O Valalíky

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (úplné znenie zákona č. 109/1998 Zb. v znení zákona č. 175/1999 Zb.) pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

E. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Pre koordináciu všetkých aktivít prebiehajúcich na riešenom území lokality, sa tieto „Regulatívy“ vyhlasujú ako všeobecno-záväznú nariadenia obecného zastupiteľstva Valalíky. Obecný úrad Valalíky bude sledovať aktuálnosť a použiteľnosť schválenej koncepcie rozvoja obce Valalíky a zabezpečovať jej prípadnú aktualizáciu v celku alebo po častiach v súlade s platnou legislatívou. Obec Valalíky zabezpečí vypracovanie podrobnejšej dokumentácie pre územia určené v ÚPN obce Valalíky – ZaD na riešenie metódou zóny. Za dodržanie schválenej ÚPD obce a jej záväznej časti zodpovedá schvaľujúcemu orgánu starosta obce Valalíky a výkonné orgány samosprávy.