

### III. Závazná časť

## ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

### Čl. 1

#### Základné ustanovenia

Závazná časť územného plánu obce vymedzuje :

- rozsah platnosti územného plánu
- regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia územia
- zoznam verejnoprospešných stavieb vrátane vymedzenia pozemkov pre vybrané verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem, chránených území a stavebných uzáver
- potrebu obstarania územných plánov zón
- záverečné ustanovenia.

Územný plán je spracovaný v zmysle zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z. z.

### Čl. 2

#### Platnosť územného plánu

Územný plán obce Dubovica platí na území obce Dubovica okres Sabinov, ktoré je tvorené katastrálnym územím Dubovica.

### Čl. 3

#### Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia územia obce Dubovica

Regulatívy určujú záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb na jednotlivých funkčných plochách územia obce.

#### (1) Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia územia obce

Územie obce sa delí na základné štruktúralne jednotky - zóny. Zóny sú priestorovo vymedzené jednotky s rovnakou funkciou a stavebnou štruktúrou. Sú pospájané komunikačným systémom a technickou infraštruktúrou.

Základné funkčné plochy obce sú nasledovné:

- **obytná plocha** - viacfunkčná plocha s prevahou bývania v rodinných domoch - zaberá prevažnú časť zastavaného územia obce mimo iných funkčných plôch, najmä jej východnú, severnú a východnú časť

- **plocha občianskej vybavenosti** - plocha s prevládajúcou občianskou vybavenosťou v centre obce v okolí Obecného úradu, v priestore medzi školou, kultúrnym domom, nákupným strediskom Jednoty a materskou školou, /obchod, školstvo, administratíva, služby/

- **výrobno-skladovacia plocha** na severnom okraji obce pozdĺž katastrálnej hranice
  - **športová plocha** v športovo-oddychovom centre
  - **rekreačné plochy** v južnej časti katastra
  - **sústava verejnej a krajinnej zelene** - tvoria ju plochy rekreačnej, hospodárskej, sprievodnej, líniovej a ochranej zelene tvoriacej kostru ekologickej stability lokálneho územného systému ekologickej stability.
- Ostatné plochy tvoria zónu pôdohospodárskych činností, sú to plochy poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

Základné kompozičné regulatívy obce Dubovica sú:

- 1/ kompozičným jadrom obce je areál kostola v centre obce
- 2/ základnou urbanizačnou kompozičnou osou je trasa hlavnej komunikácie vedúcej údolím Dubovického potoka
- 3/ základná prírodná kompozičná os je tok Dubovického potoka.

Výškové usporiadanie zástavby v obci bude jednotné - objekty max. do dvoch podlaží so šikmou strechou /obytným podkrovím/ - okrem objektov občianskej vybavenosti v centre obce, kde bude výšková hladina tri podlažia so šikmou strechou /obytným podkrovím/. Kompozičnou dominantou je kostolná veža.

## **(2) Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch**

Pre výstavbu na jednotlivých funkčných plochách na území obce Dubovica platia záväzné regulatívy podľa tohoto všeobecne záväzného nariadenia. Základným regulatívom je funkčné využitie plochy, ktoré je znázornené vo výkresoch č.2, č.3 a č.3a s názvom "Komplexný urbanistický návrh" vo výkresovej časti územného plánu príslušnou farbou a štruktúrou plochy alebo jej ohraničenia /vysvetlenie je v legende výkresov/. Záväzné regulatívy pre využitie takto určených plôch sú stanovené nasledovne:

### **1/ Plochy občianskej vybavenosti**

Hlavnou funkciou je funkcia obslužná, ktorá musí mať väčšinový podiel vo využití podlažných plôch stavieb na jednotlivých pozemkoch. Vedľajšou doplnkovou funkciou môže byť bývanie umiestnené najmä v horných podlažiach alebo zadných traktov budov. Nedovolené sú priemyselné a poľnohospodárske výrobné zariadenia okrem výrobných služieb, a veľkoobchodné sklady.

Objekty môžu byť polyfunkčné, môžu obsahovať byty a malé výrobné prevádzky súvisiace so zariadením obč. vybavenosti, neprodujúce hluk, zápach a nebezpečný odpad. Doporučuje sa integrácia zariadení.

Stavby môžu byť maximálne trojpodlažné, zástavba samostatne stojacimi objektmi alebo skupinová, zastavanosť pozemku do 50%, sadové úpravy areálovej zelene, spevnené plochy dláždené. Parkovanie zamestnancov a návštevníkov riešené na pozemku objektu alebo verejnom parkovisku dostatočnej kapacity a v primeranej dostupnosti. Garáže pre byty vstavané alebo podstavané pod objektmi.

### **2/ Plochy bývania**

Hlavnou funkciou je funkcia obytná, ktorá musí mať nadpolovičný podiel vo využití podlažných plôch stavieb na jednotlivých pozemkoch. Vedľajšou doplnkovou funkciou sú prechodné ubytovanie /penzióny/, maloobchod a služby, rekreácia a šport, administratíva, malokapacitné

zdravotnícke a predškolské zariadenia. Nedovolené sú priemyselné a poľnohospodárske výrobné areály, stavebné dvory, dopravné areály a veľkoobchodné sklady.

Objekty môžu byť polyfunkčné, v nich alebo na ich pozemkoch môžu byť umiestnené maloobchodné jednotky a zariadenia služieb, výrobné prevádzky remeselného charakteru do 3 zamestnancov, nenáročné na zásobovanie, neprodukujúce hluk, zápach a nebezpečný odpad. Poľnohospodárska výroba je možná v rozsahu samozásobovania.

Stavby môžu byť maximálne dvojpodlažné rodinné domy s využitým podkrovím. Zástavba je samostatne stojacimi alebo radovými objektmi, zastavanosť pozemku do 30%. Garážovanie musí byť riešené na pozemku jednotlivých domov, počet odstavných miest musí byť minimálne zhodný s počtom bytov v objekte.

### **3/ Plochy verejnej a súkromnej zelene**

Hlavnou funkciou je udržiavanie plôch verejnej a súkromnej zelene pre zabezpečenie ich pozitívnych účinkov na životné prostredie. Neprípustné funkcie sú výrobná a skladovacia.

**3.1/ Krajinná a verejná zeleň** - hlavnou funkciou je funkcia ochranná, izolačná a ekosystémová /plochy kostry ekologickej stability lokálneho a regionálneho ÚSESu/. Doplnková funkcia je rekreačná. Zeleň má mať prírodný charakter, skladať sa má z domácich druhov, podiel vysokej zelene /kroviny a dreviny/ má byť nad 75% . Plochy môžu byť doplnené o pešie a cyklistické chodníky s doplnkovými objektmi malej architektúry /prístrešky, lavičky a pod./.

**3.2/ Súkromná zeleň – hospodárska zeleň, sady a záhrady** : hlavná funkcia je produkčná pre samozásobovanie obyvateľov, doplnková funkcia je rekreačná. Na pozemkoch môžu byť umiestnené účelové hospodárske objekty a záhradné chatky /zastavaná plocha do 16 m<sup>2</sup>, max. jednopodlažné so šikmou strechou/. Podiel zastavaných plôch max.5% . Parkovanie a garážovanie musí byť riešené na pozemkoch jednotlivých objektov.

### **3.3/ Cintorín - kultová zeleň.**

Monofunkčná plocha pohrebiska, doplňujúce stavby len súvisiace s hlavnou náplňou. Jednopodlažné stavby so šikmou strechou, architektonicky náročne riešené, so sadovými úpravami celého areálu, dláždené vonkajšie spevnené plochy. Zastavanosť pozemku objektmi max.5%. Parkovanie návštevníkov riešené v areáli alebo verejnom parkovisku dostatočnej kapacity a v primeranej dostupnosti.

### **4/ Plochy výroby, skladov a technickej infraštruktúry**

Plochy výroby a skladov sú určené pre výrobné areály priemyselnej výroby, stavebné dvory a veľkoobchodné sklady. Vedľajšou funkciou sú služby a maloobchodný predaj. Neprípustnými funkciami sú rekreačná a z občianskej vybavenosti výchovné, športové a zdravotnícke prevádzky s výnimkou podnikových zariadení. Obytná funkcia je prípustná len vo forme služobných bytov v priestoroch spĺňajúcich hygienické požiadavky, najmä vo vstupných areáloch.

**4.1/ Plochy priemyselnej výroby a skladov** - areály priemyselných závodov, výrobných služieb, dopravných závodov, veľkoobchodných skladov a stavebných dvorov. Zástavba halová. V rámci vstupných areálov administratívne budovy riešené ako dominanty, parkovacie plochy pre zamestnancov a parkové úpravy. Vnútroareálové komunikácie musia byť spevnené, nezastavané plochy využité na vnútroareálovú zeleň. Zastavanosť pozemku do 50% .

**4.2/ Plochy zariadení technickej infraštruktúry** - špecifické areály technických zariadení umiestnené podľa technických požiadaviek na ich funkciu. V prípade že ide o zariadenia s pásmom hygienickej ochrany, nesmú byť v týchto pásmach obytné, zdravotnícke, školské a stravovacie zariadenia. Vnútroareálové plochy musia byť upravené ako spevnené alebo zelené plochy.

**5/ Plochy športu** - základná športovo-rekreačná vybavenosť – maloplošné a veľkoplošné ihriská a športoviská, slúžiace neorganizovanej a organizovanej telovýchove. Ihriská so základným vybavením. Hlavná funkcia športovo-rekreačná, doplnková funkcia služby a bývanie /služobné byty/. Nepripustné funkcie sú priemyselná a poľnohospodárska výroba a skladovanie. Zástavba samostatne stojacimi objektmi s vlastnými areálmi alebo jednotlivé areály bez objektov. Objekty max. dvojpodlažné alebo dvojpodlažné s podkrovím. Nezastavané plochy sadovo upravené. V rámci zóny musia byť riešené dostatočné parkovacie plochy pre návštevníkov jednotlivých zariadení.

**6/ Rekreačné plochy** - plochy oddychovo-rekreačnej zóny v prírodnom prostredí. Hlavné druhy zariadení: rekreačné zariadenia, rekreačné chaty, rekreačné domčeky, penzióny a chaty a športové zariadenia. Prípustné funkcie bývanie, služby, záhradkárske kolónie. Rozvoľnená zástavba rekreačných objektov v prírodnom prostredí, zastavanosť pozemkov a areálov max.30%, zastavanosť územia do 10%. V areáloch možnosť umiestnenia doplnkových stavieb pre špecifické formy rekreácie (napr. ustajňovacie objekty pre agroturistiku) v odstupoch stanovených podľa hygienických predpisov od ubytovacích a stravovacích zariadení. Objekty max. trojpodlažné s využitelným podkrovím. Nezastavané plochy upravené zeleňou prírodno – krajinárskeho charakteru z domácich druhov, pozemky neoplotené okrem špecifických funkčných plôch (napr. ihriská a športoviská, parkúry a výbehy pre kone a pod.).

### **7/ Plochy dopravy**

Plochy dopravy sú určené pre pozemné komunikácie, samostatné dopravné zariadenia, parkoviská a odstavné plochy. Automobilové, cyklistické a pešie komunikácie, parkoviská - slúžia pre verejnú a individuálnu automobilovú dopravu, cyklistov a peší pohyb. Zahŕňajú príslušný dopravný priestor, t.j. komunikáciu podľa charakteristiky uvedenej v časti "Dopravné regulatívy" a vyznačené vo výkrese dopravy, a jej pridružený priestor. Komunikácie musia mať bezprašnú úpravu, zabezpečené odvodnenie povrchu i telesa a musia byť vybavené príslušným dopravným značením, informačným systémom a dopravným vybavením. Majú byť doplnené verejnou zeleňou. Parkoviská musia byť ozelenené vzrastlou zeleňou, spevnené dlažbou alebo zatrávňovacími prvkami.

### **8/ Ostatné plochy**

**8.1/ Vodné plochy** - plocha vodných tokov a nádrží

**8.2/ Orná pôda, lúky a pasienky** – plocha poľnohospodárskych pozemkov pre pestovateľskú činnosť veľkovýrobného alebo malovýrobného charakteru, plochy bez zástavby trvalými objektmi. Prípustné je prechodné umiestnenie s poľnohospodárskou výrobou súvisiacich dočasných objektov (stohy a iné formy sezónneho skladovania, strážne budy, košiare a pod.).

### **(3) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia**

#### **A, Automobilové komunikácie**

Nadradenú cestnú sieť na území obce tvorí priet'ah cesty III. triedy č. III/543247 a nadväzujúca miestna a účelová komunikácia vedúce pozdĺž Dubovického potoka a v rekreačnej oblasti po hotel Holcija. Tieto cesty a miestne komunikácie kategórie B3-MZ 8/60 a C2-MO 7,5/60 tvoria Základný komunikačný systém /ZÁKOS/ obce. Zabezpečujú prevedenie dopravy cez územie sídla a pripojenie miestnej obslužnej dopravy na regionálne cesty. Súčasťou zákosu bude aj prístupová cesta do rekreačnej oblasti, ktorá vznikne prebudovaním účelovej cesty.

Ostatné automobilové komunikácie tvoria obslužný komunikačný systém zabezpečujúci dopravnú obsluhu všetkých objektov a pozemkov na území obce. Sú to komunikácie triedy C3-MO 5,5 až 7,5/40 a ukludnené komunikácie kategórie D1 - obytná zóna s návrhovou rýchlosťou max.20 km/hod a šírkou 4 až 6 m.

**B, Hromadnú osobnú dopravu** budú zabezpečovať prímestské autobusové linky mestskej a regionálnej dopravy z Prešova. Trasy liniek budú vedené po cestách III.triedy – Hlavnej a Tulčickej ulici. Pre zastávky je potrebné vybudovať zastávkové niky s prístreškami a spevnené nástupištia.

#### **C, Cyklistická doprava**

Cyklistická doprava môže využívať miestne automobilové komunikácie v súlade s pravidlami cestnej premávky. Hlavná cyklistická trasa povedie z mesta Lipany po ceste III. triedy a miestnej komunikácii okolo Obecného úradu do rekreačnej oblasti Dubovické žliabky.

V obci a jej katastri budú budované aj samostatné cyklistické cestičky, a to najmä ako prístupová trasa do rekreačnej oblasti a športovo-rekreačné trasy v rekreačnej oblasti. Môžu byť obojsmerné aj jednosmerné, kategórie D2 3/30 alebo D2 1,5/30. Podľa významu a frekvencie môžu mať cyklistické cestičky povrch mlatový, zo zhutneného štrkopiesku alebo spevnený bezprašný (dlažba, penetovaný makadam, obalované kamenivo). Cyklistické cestičky musia byť odvodnené. Priepusty a mostíky majú byť z prírodných materiálov (drevo, prírodný kameň) alebo nimi majú byť obložené. Cyklistické trasy treba vybaviť orientačným a informačným systémom.

**D, Pešie komunikácie a plochy** na území sídla budú tvoriť samostatný komunikačný systém. Jeho centrom bude pešia plocha vytvorená v centre obce v priestore medzi Obecným úradom a kostolom.

Pešie chodníky pozdĺž miestnych komunikácií budú prevažne jednostranné, majú mať šírku min.1,5 m a dláždený povrch. V uliciach kategórie D1 – obytná zóna samostatné chodníky budované nemusia byť.

Rekreačné pešie trasy budú vedené nezastavaným územím, rekreačnou zónou a plochami verejnej zelene. Majú byť vedené v samostatných trasách, môžu však využívať účelové komunikácie. Majú byť vybavené drobnou architektúrou /lavičky, prístrešky/ a orientačným a informačným systémom. Hlavné rekreačné pešie trasy budú v južnej časti katastra, v rekreačnej oblasti Dubovické žliabky.

**E, Statická doprava** zahŕňa odstavné plochy, parkoviská a garáže pre motorové vozidlá. Zariadenia statickej dopravy sa umiestňujú v obytnej, výrobnjej aj rekreačnej zóne. V obytnej zóne sa môžu umiestňovať všetky druhy garáží pre osobné motorové vozidlá. Odstavné plochy a garáže musia mať kapacitu zodpovedajúcu stupňu motorizácie min.1:3,5. Parkovacie stánia pre obytnú zástavbu je potrebné riešiť na pozemkoch jednotlivých objektov. Parkovacie miesta pre osobné automobily musia byť súčasťou areálov občianskej vybavenosti a výrobných areálov.

Parkoviská pre nákladné automobily a autobusy sa môžu umiestňovať len vo výrobnjej a skladovacej zóne.

#### **F, Zásobovanie vodou**

Obec Dubovica bude zásobovaná vodou z Prešovského skupinového vodovodu. Rekreačná oblasť tvorí samostatné tlakové pásmo s vlastnými zdrojmi vody.

Vodovodná sieť v obci bude rozširovaná a rekonštruovaná potrubím minimálneho priemeru DN 100. Trasy navrhovaných vodovodných potrubí budú vedené v zelených pásoch alebo chodníkoch.

#### **G, Odkanalizovanie**

Obec Dubovica a rekreačná oblasť Dubovické Žliabky bude odkanalizovaná splaškovou verejnou kanalizáciou, privádzajúcou vody do čistiarne odpadových vôd Lipany. Stoky budú priemeru min. DN 300, kruhové, plastové, vedené v zelených pásoch alebo v komunikáciách.

#### **H, Povrchové vody**

Pre ochranu zastavaných plôch pred povrchovými vodami budú podľa potreby budované záchytné priekopy a úpravy miestnych tokov. Pre ochranu územia obce pred prívalovými vodami sú a budú nad obcou vybudované poldre a malé vodné nádrže, ktoré môžu mať viacúčelové využitie (rekreácia, zdroj úžitkovej vody, chov rýb).

#### **I, Zásobovanie elektrickou energiou**

Sídlo bude zásobované el. energiou z existujúcich 22 kV el. prípojných vedení z kmeňovej linky vedenej okolo obce na východnej strane.

Sieť trafostaníc bude postupne dopĺňaná podľa potreby. NN rozvodná sieť bude v zastavanom území budovaná ako kábelová.

Dodávka elektrickej energie môže byť posilnená miestnymi zdrojmi elektrickej energie z malých kogeneračných tepelných jednotiek a fotovoltaických zdrojov.

#### **J, Zásobovanie plynom**

Obec bude zásobovaná zemným plynom zo stredotlakého plynovodu DN 200 z regulačnej stanice plynu Lipany. Rozvodná sieť bude dobudovaná v zónach navrhovanej výstavby. V zastavanom území bude prevádzkovaná stredotlaková plynová sieť s prevádzkovým tlakom do 0,3 MPa.

#### **K, Telekomunikačné rozvody**

Obec Dubovica je napojená na jednotnú telekomunikačnú sieť z ústredne UTO Prešov. Telefónne vedenia sú ukončené v účastníckych rozvádzačoch, kde cez káblové závesy sú riešené vzdušné prípojky pre jednotlivých užívateľov. Po zámene vzdušných rozvodov v obci za kábelové budú takto zamenené aj vzdušné prípojky ku objektom.

Na zabezpečenie šírenia televízneho signálu je možné vybudovať kábelový televízny rozvod uložený v zemi.

#### **(4) Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

V zastavanom území obce je potrebné chrániť kompozičnú dominantnosť kostola v centre obce. V katastrálnom území je potrebné chrániť evidovanú archeologickú lokalitu a pamiatkový objekt miestneho kaštieľa.

V rámci ochrany prírodných zdrojov je nutné nezmenšovať výmeru lesných porastov a trvalých trávnych porastov a chrániť biotopy európskeho a národného významu.

Na území obce Dubovica nesmú byť umiestnené prevádzky, ktoré by prekračovali prípustné limity znečisťovania ovzdušia, vody a pôdy a hlučnosťou ohrozovali okolie nad prípustnú mieru.

Na vykurovanie, varenie a ohrev teplej vody sa bude využívať zemný plyn alebo obnoviteľné zdroje energie.

Na zastavanom území obce nie je prípustné skladovať odpady s výnimkou regulovaných skládok stavebného odpadu I. triedy. Živočíšne exkrementy je možné skladovať len v pevných, najmä poľných hnojiskách, s vyriešeným spôsobom zachytávania močovky. V zónach výroby a skladov je dovolené kompostovanie biologického odpadu. Tuhý komunálny odpad bude vyvážať zmluvný partner na regionálnu skládku, vyseparovaný odpad na ďalšie spracovanie. Tekuté odpady budú likvidované v ČOV Lipany. Nebezpečný odpad bude odstraňovaný oprávnenou organizáciou.

Pre zabezpečenie trvale udržateľného rozvoja bude etapovite budovaný územný systém ekologickej stability ktorého základom je kostra ekologickej stability, ktorú tvoria biokoridory a biocentrá. Biokoridormi sú pásové štruktúry verejnej a krajinnej zelene, biocentrá sú väčšie a významnejšie plochy zelene v priesečníkoch biokoridorov. Hlavné biokoridory vedú v lesných porastoch a krajinnej zeleni v južnej časti katastra. Hlavné lokálne biocentrum a regionálne biocentrá sú v ploche lesného porastu v rekreačnej oblasti.

#### **ČI.4**

#### **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PLOCHY PRE VYBRANÉ VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE**

(1)Verejnoprospešné stavby sú stavby obecného /verejného/ záujmu, slúžiace širokej verejnosti a nevyhnutné pre zabezpečenie potrebných životných podmienok obyvateľov. Podľa zákona musia vyplývať z riešenia územného plánu a musia byť v rámci neho schválené.

Vzhľadom na ich vymedzenie verejnoprospešnými stavbami sú najmä stavby inžinierskych sietí, nekomerčných objektov občianskej vybavenosti a zriaďovanie verejnej a izolačnej zelene. Na základe riešenia rozvoja obce územným plánom sú v obci Dubovica navrhované tieto verejnoprospešné stavby:

##### **A, Stavby verejnej občianskej vybavenosti**

- 1.Rekonštrukcia a dostavba kultúrneho domu
- 2.Dom opatrovateľskej služby pri areáli materskej školy
- 3.Športové ihriská v športovo-oddychovom centre





## **Čl.7**

### **Vymedzenie zastavaného územia obce**

Zastavané územie obce zahŕňa plochy zastavané v dobe spracovania územného plánu a plochy územným plánom určené na zastavanie. Vymedzenie hranice zastavaného územia je vyznačené v grafickej časti územného plánu vo výkrese č.3 a 3a.

### **B/ VÝKRESOVÁ ČASŤ**

1. Širšie vzťahy	1:25 000
2. Komplexný urbanistický návrh riešeného územia	1:5 000
3. Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce	1:2 000
3a. Komplexný urbanistický návrh rekreačnej oblasti	1:2 000
4. Návrh dopravy zastavaného územia obce	1:2 000
4a. Návrh dopravy v rekreačnej oblasti	1:2 000
5. Návrh vodného hospodárstva zastavaného územia obce	1:2 000
6. Návrh energetiky a telekomunikácií zastavaného územia obce	1:2 000
5a., 6a. Návrh vodného hosp. a energetiky v rek. oblasti	1:2 000
7. Ochrana prírody a krajiny	1:10 000
8. Schéma záväzných častí a VPS	1:5 000
8a. Schéma záväzných častí a VPS	1:5 000