

# OBEC VALASKÁ

---



## ZADANIE

PRE VYPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

"IBV POD LIPOVOU, VALASKÁ"

---

NOVEMBER 2019

## A) Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude riešiť obytné územie vymedzené v Územnom pláne sídelného útvaru Valaská pre výstavbu rodinných domov.

Urbanistická štúdie spodrobňuje Územný plán sídelného útvaru Valaská a bude slúžiť na vymedzenie koridorov dopravnej a technickej vybavenosti, pre parceláciu stavebných pozemkov a podmienky umiestnenia stavieb rodinných domov, ako podklad pre územné rozhodovanie.

## B) Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je návrh optimálnej urbanizácie a stanovenie požiadaviek na prípustné využitie vymedzeného územia pre vytvorenie bývania v rodinných domoch v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou..

Hlavné požiadavky riešenia urbanistickej štúdie sú Obcou Valaská špecifikované nasledovne:

- a) navrhnúť parceláciu v riešenom území,
- b) priestorové definovanie stavebných plôch na novovytvorených parcelách ako maximálny možný obrys zastavanej plochy rodinným domov, včítane organizácie statickej dopravy,
- c) stanovenie výškového obmedzenia zástavby na riešenom území,
- d) riešenie dopravnej a technickej vybavenosti riešeného územia pre napojenie rodinných domov,
- e) určenie charakteru oplotenia novovzniknutých pozemkov,
- f) stanovenie požiadaviek pre výsadbu zelene,
- g) stanovenie požiadaviek pre architektonicko-priestorové riešenie fasád nových rodinných domov s cieľom vytvoriť architektonicky jednotný, štýlovo kompaktný súbor rodinných domov,
- h) vymedzenie ochranných pásiem v riešenom území.

## C) Zhodnotenie hlavných požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán sídelného útvaru Valaská (ÚPN SÚ) bol schválený uznesením 33/1999 na zasadnutí obecného zastupiteľstva vo Valaskej dňa 16.03.1999. Závazná časť ÚPN SÚ neobsahuje limity a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre obytné územia. Obsahuje len požiadavky na etapizáciu výstavby rodinných domov.

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN SÚ schválené uznesením 47/2007 na zasadnutí obecného zastupiteľstva vo Valaskej dňa 29.06.2007 stanovilo pre riešené územie:

Funkčné využitie	Prípustné využitie	Neprípustné využitie
	<ul style="list-style-type: none"><li>- bývanie v bytových domoch</li><li>- budovanie ubytovacích kapacít v kategórii</li><li>- ubytovanie na súkromí</li><li>- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia</li><li>- ihriská a oddychové plochy</li><li>- zeleň súkromných záhrad</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- výroba</li><li>- skladovanie</li><li>- zariadenia dopravy</li><li>- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie v rodinných domoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov</li> <li>- zeleň uličná, líniová</li> <li>- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely bývania</li> <li>- individuálna chatová rekreácia, okrem rodinných domov využívaných na chalupárstvo</li> <li>- pozemné stavby v ochrannom pásme lesa</li> </ul>
--	--	--

Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN SÚ schválené uznesením 100/2012 na zasadnutí obecného zastupiteľstva vo Valaskej dňa 28.09.2012 stanovilo pre riešené územie

Funkčné využitie	Prípustné využitie	Nepripustné využitie
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie v rodinných domoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie v bytových domoch</li> <li>- budovanie ubytovacích kapacít v kategórii ubytovanie na súkromí</li> <li>- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia</li> <li>- ihriská a oddychové plochy</li> <li>- zeleň súkromných záhrad</li> <li>- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov</li> <li>- zeleň uličná, líniová</li> <li>- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výroba</li> <li>- skladovanie</li> <li>- zariadenia dopravy</li> <li>- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely bývania</li> <li>- individuálna chatová rekreácia, okrem rodinných domov využívaných na chalupárstvo</li> <li>- pozemné stavby v ochrannom pásme lesa</li> </ul>

Požiadavky vyplývajúce z ÚPN SÚ sú pre zhotoviteľa urbanistickej štúdie záväzné.

## D) Vymedzenie riešeného územia

Riešené územia zahŕňa pozemky parcela KN-C č. 2681/1, 3020, 1318/1 a parcela KN-E č. 2276/3, 2276/1, 2275/1, 2274/3, 2274/1, 2274/2, 2273, 2314/1, 2289, 2286, 2292/1, 2292/2, 2291, 2290/6, 2290/5, 2290/3, 2290/2, 2290/1. Z toho sú parcely KN-C 2402, 2337/1, 2348/1, 2348/2, 2338/7, 2338/5, 2338/9, 2338/8, 2338/10, 2338/11, 2339, 2341, 2343/1, 2343/2, 2343/3, 2343/4, 2344/2, 2345, 2346/1, 2366/3, 2346/2, 2344/4, 2346/3, 2344/5, 2346/4, 2344/6, 2346/5, 2347/1, 2347/2, všetko katastrálne územie Valaská.

Hranica riešeného územia prebieha zo severu pozemkami parcela KN-C č. 2681/3, 2681/2, 1318/11, 1315/11, 1314, 1310/2, 1311, 1310 a parcela KN-E č. 22338/12, z východu pozemkami parcela KN-E č. 2348/3, z juhu katastrálnou hranicou s katastrálnym

územím Hronec, pozemkami parcela KN-C č. 1329, 1328/1, zo západu pozemkami parcela KN-C č. 2977, 1327, 1324, 1318/2, 1321/1, 1319, 1318/4, 1309 a parcela KN-E č. 2338/107.

## **E) Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia**

Urbanistická štúdia bude vypracovaná v dvoch variantoch riešenia.

## **F) Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie**

Urbanistická štúdia bude obsahovať textovú a grafickú časť.

Urbanistická štúdia bude korešpondovať so záväznou časťou ÚPN SÚ.

Urbanistická štúdia stanoví požiadavky na

- a) podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- b) umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch, zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov a podiel ich možného zastavania,
- c) nevyhnutnú vybavenosť stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- d) umiestnenie verejnej a súkromnej zelene.

## **G) Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie**

UŠ je potrebné vypracovať primerane v zmysle Vyhlášky č. 55/2001 Z. z., o územnoplánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii na podklade polohopisného a výškopisného zamerania spolu s katastrálnou mapou. V grafickej časti budú vyznačené nové parcelačné členenia stavebných pozemkov.

### **G.1. Textová časť:**

1. Textová časť bude obsahovať:
2. Hlavné ciele riešenia a problémy ktoré urbanistická štúdia rieši
3. Vymedzenie riešeného územia
4. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
5. Vymedzenie ochranných pásiem
6. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
7. Požiadavky a limity priestorového usporiadania územia
8. Hodnotenie navrhovaného riešenia

### **G.2. Grafická časť:**

Grafická časť bude obsahovať minimálne tieto výkresy :

1. Výkres širších vzťahov M 1: 5000
2. Výkres urbanistickeho riešenia (2 alternatívy) M 1: 500
3. Výkres technického vybavenia –rozvody vody a kanalizácie M 1: 500
4. Výkres technického vybavenia –rozvody elektriny a plynové rozvody M 1: 500
5. Výkres limitov (vymedzenie zastaviteľných plôch, odstupov stavieb, výškových obmedzení atď.)

### **G.3. Spôsob odsúhlasenia zadania UŠ**

Zadanie bude odsúhlasené orgánom ÚP v súlade s § 4, ods. 3, SZ.

#### G.4. Spôsob prerokovania UŠ

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s dotknutými správcami dopravnej a technickej vybavenosti a s verejnosťou oznámením na úradnej tabuli obce. Lehota pre doručenie stanovísk a vyjadrení bude stanovená na 30 dní od oznámenia. V zmysle zohľadnených pripomienok bude urbanistická štúdia dopracovaná do čistopisu požadovaného variantu. Po určení výsledného variantu bude predložená na rokovanie obecného zastupiteľstva vo Valaskej na udelenie súhlasu s urbanistickou štúdiou ako podkladom pre územné rozhodovanie.

Vypracoval:

Ing. arch. ~~Pavel Bugar~~  
odborne spôsobilý pre obstarávanie  
územnoplánovacích podkladov  
a územnoplánovacej dokumentácie

Obec Valaská ako príslušný orgán územného plánovania s obsahom a rozsahom urbanistickej štúdie **súhlasí**.



Mgr. Peter Jenča  
Starosta obce Valaská

Príloha č. 1  
Vymedzenie riešeného územia



- Hranica riešeného územia
- Hranica záujmového územia



Príloha č. 2  
Výrez z Územného plánu sídelného útvaru Valaská

