



**Zmeny a doplnky č.1**

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE  
TOPOĽA  
ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU**

**Návrh**

**Schvaľovacia doložka:**

Označenie schvaľovacieho orgánu: Obecné zastupiteľstvo v Topoli

Číslo uznesenia a dátum schválenia: .....

Číslo VZN obce, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ZaD č.1 ÚPN obce : .....

Oprávnená osoba: Ing. Mária Bobriková – starostka obce.....

**Príloha: Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb**

**august 2023**

**Závazná časť Územného plánu obce Topoľa sa v regulatívoch mení, dopĺňa a ruší nasledovne:**

aaa – pôvodný text

**aaa – doplnený text**

~~aaa~~ – text, ktorý sa vypúšťa

*Dopĺňajú sa regulatívy 3.2.1.1.4. a 3.2.1.1.5.:*

**3.2.1.1.4. Obmedzujúce podmienky:**

- a) zastavanosť 60 %,
- b) podiel plôch zelene minimálne 30% plochy parciel tvoriacich pozemok stavby.

**3.2.1.1.5. Lokalita č.11 umiestnená v ochrannom pásme NKP:**

**Obmedzujúce podmienky podľa požiadaviek Krajského pamiatkového úradu:**

- koeficient zastavanosti max. 0,6,
- samostatnú stavbu situovať na stavebnej čiare určenej susednými objektmi, resp. stavbu mierne zasunúť,
- podlažnosť - 1. nadzemné podlažie,
- strecha rovná, prípadne plytká sedlová,
- vo výraze stavby vychádzať z tradičnej architektúry v území - plné fasády s pravouhlými otvormi, úprava exteriéru v neexpresívnej farebnosti a matných povrchoch.

*Dopĺňa sa regulatív 3.2.4.2.:*

**3.2.4.2. Plocha rekreácie, turizmu, cestovného ruchu**

**3.2.4.2.1. Prípustné podmienky:**

- a) umiestnenie objektov rekreácie a cestovného ruchu verejnej formy,
- b) umiestnenie občianskej vybavenosti – verejného ubytovania, stravovania a vybraných služieb,
- c) umiestnenie súvisiacich zariadení charakteru rekreácie, informačných centier ako aj dopravnej a technickej vybavenosti (parkoviská, nenáročné ihriská, drobná architektúra), siete technickej infraštruktúry,
- d) umiestnenie zamestnaneckého (správcovského) bytu.

**3.2.4.2.2. Obmedzujúce podmienky:**

- a) umiestnenie objektov pre agroturistiku - ovčiarstvo
- b) umiestnenie rekreačných chát,
- c) zastavanosť 60 %.

**3.2.4.2.3. Vylučujúce podmienky:**

- a) umiestnenie hygienicky závadných prevádzok,

**3.2.4.2.4. Lokalita č. 29**

**Obmedzujúca podmienka:**

- lokalita sa nachádza v styku s NKP - Cintorín židovský (č. ÚZPF 11319/1). Na uvedenú lokalitu sa vzťahuje ustanovenie § 27 ods. 2 pamiatkového zákona - „V bezprostrednom okolí NKP nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu 10 m od hranice NKP.“

*V regulatíve 3.4.1. sa vypúšťa, nahrádza a dopĺňa:*

3.4.1.1. Vytvárať podmienky pre homogenizáciu cesty ~~III/55825~~ **III/3884** na území obce a rekonštruovať ju v zastavanej časti na kategóriu **funkčnú triedu B3–MZ 8,5(8,0)/50 resp. MOK 7,5/40** a mimo zastavanú časť obce na kategóriu **C 7,5/70**.

3.4.1.2. Postupne rekonštruovať jestvujúce miestne ~~kommunikácie~~ **cesty** na kategórie **C3–M0 6,5/30, C3–M0 7,5/30, C3–M0 4,25/30, C3–MOK 3,75/30** s cieľom odstránenia jestvujúcich dopravných závad.

- 3.4.1.3. Zabezpečovať a postupne realizovať stavby peších chodníkov pozdĺž cesty ~~III/55825~~ **III/3884** v zastavanej časti obce.
- 3.4.1.4. V predstihu pripravovať a realizovať stavbu novej miestnej komunikácie cesty v kategórii C3-MO 7,5/30, vrátane jedného jednosmerného pešieho chodníka o šírke 2,0 m.
- 3.4.1.7. Dobudovať plochy statickej dopravy:
- a) pri objektoch občianskeho vybavenia parkovísk P - ~~P5 P 7~~ v zastavanej časti obce,
- 3.4.1.9. Zabezpečiť výstavbu obratišťa autobusov v priestore školy a v severnej časti zastavaného územia obce.
- 3.4.1.11. Zabezpečiť výstavbu otočiska ako súčasť parkoviska P7 v severnej časti zastavaného územia obce.**

*Dopĺňajú sa nové regulatívy 3.4.2.9., 3.4.2.10.:*

- 3.4.2.9. Do doby vybudovania splaškovej kanalizácie je nutné zabezpečiť iný spôsob odvádzania a zneškodňovania odpadových vôd, napr. výstavbou vlastnej čistiarne odpadových vôd, prípadne akumuláciu produkovaných splaškových odpadových vôd z jednotlivých objektov vo vodotesných žumpách a zneškodňovanie žumpových vôd riešiť v súlade s ustanovením § 36 ods. 3 zákona č. 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov vývozom do čistiarne odpadových vôd s kapacitnými a technologickými možnosťami pre príjem týchto vôd.**
- 3.4.2.10. V rámci odvádzania dažďových vôd realizovať opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšením voči stavu pred realizáciou prípadnej navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente.**

*V regulatíve 3.4.5. sa vypúšťa a nahrádza:*

- 3.4.5. Technické vybavenie územia**  
Rezervovať plochu pre umiestnenie plochy na kompostovanie organického odpadu v južnej časti obce (viď. kapitola 3.2.3.1.1.), parkovísk P 1 – ~~P5 P 7~~ s otočiskom (viď kapitola 3.4.1.) vodojem a ČOV (viď kapitola 3.4.2.) a telefónnej ústredne (viď kapitola 3.4.4.).

*V regulatíve 3.5.1. sa vypúšťa a nahrádza a dopĺňa:*

- 3.5.1.3. ~~Chrániť plochy dreveného kostola sv. Michala archanjela z druhej polovice 17. storočia, drevenej zvonice z 20. storočia, pamätného domu – fary, v ktorej pôsobil ukrajinský buditel' A. Duchnovič, Pomník s bustou A. Duchnoviča, Cintorín vojnový a plochu starého židovského cintorína, ktoré sú zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu v registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok NKP spolu s ich ochranným pásom a nedovoliť na ich území stavebnú činnosť v rozpore so zásadami pamiatkovej ochrany.~~  
**Chrániť národné kultúrne pamiatky - Kostol drevený sv. Michala archanjela z druhej polovice 17. storočia a Zvonice drevenú z 20. storočia, Pomník s bustou A. Duchnoviča, Cintorín vojnový a Cintorín židovský, ktoré sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu v registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok a ich plochy, spolu s ochranným pásom NKP - Kostol drevený a nedovoliť na ich území stavebnú a hospodársku činnosť v rozpore so zásadami pamiatkovej ochrany.**
- 3.5.1.4. Rešpektovať plochu stavby pravoslávneho kostola a pamätného domu – fary, v ktorej pôsobil ukrajinský buditel' A. Duchnovič ~~plochu vojenského cintorína z 1. svetovej vojny, ktoré nie sú evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu je potrebné chrániť a zveľaďovať a považovať ich za kultúrne dedičstvo obce.~~
- 3.5.1.7. Na území v ochrannom pásme NKP - Kostol drevený a na evidovanej archeologickej lokalite - Historické jadro obce - územie s predpokladanými archeologickými nálezmi z obdobia novoveku (1. písomná mienka o obci k roku 1588) - sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu (pamiatkový zákon), ktoré je povinnosťou dodržať:**
- Pred začatím úpravy nehnuteľnosti, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou, ale sa nachádza v ochrannom pásme, je vlastníkom takej nehnuteľnosti povinný vyžiadať

si záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Prešov. K žiadosti o vydanie záväžného stanoviska vlastník priloží zámer úpravy nehnuteľnosti, ktorý obsahuje majetkovo-právne údaje o nehnuteľnosti, špecifikáciu predpokladaných plošných a priestorových zmien. Krajský pamiatkový úrad Prešov vydá záväzné stanovisko o zámere úpravy nehnuteľnosti v ochrannom pásme, v ktorom určí, či je navrhovaný zámer z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom prípustný, a určí podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti, najmä zásady objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru nehnuteľnosti.

- Krajský pamiatkový úrad Prešov v spolupráci s príslušným stavebným úradom pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej či inej hospodárskej činnosti zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezov a archeologických nálezísk na vyššie evidovaných územiach v procese územného a stavebného konania.
- Krajský pamiatkový úrad môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je evidovaným archeologickým náleziskom, ak na tomto mieste dôvodne predpokladá výskyt archeologických nálezov. Krajský pamiatkový úrad zašle rozhodnutie o povinnosti vykonať archeologický výskum aj príslušnému stavebnému úradu.

**3.5.1.8.** Rešpektovať ochranné pásma NKP - Kostol drevený a v bezprostrednom okolí NKP nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu 10 m od hranice NKP.

*Dopĺňajú sa nové regulatívy 3.6.3.6., 3.6.3.7., 3.6.3.8., 3.6.3.9.:*

**3.6.3.6.** Pozdĺž vodohospodársky významného vodného toku Ulička ponechať voľný pobrežný pozemok v šírke 10 m od brehovej čiary a zároveň zabezpečiť správcovi toku prístup k vodným tokom pre účely prevádzkových činností správcu toku.

**3.6.3.7.** Lokality č. 32, č.15, č. 17, č. 14 a č. 6.

- a) Stavebné objekty zabezpečiť individuálnou protipovodňovou ochranou,
- b) Objekty RCH situovať k miestnej komunikácii v čo najväčšej vzdialenosti od vodného toku z dôvodu zabránenia povodňových škôd.

**3.6.3.8.** Lokality č. 23 a č.19

- a) Vypracovať znázornenia pravdepodobného priebehu záplavovej čiary povodne vo vodnom toku, ktorej maximálny prietok sa dosiahne alebo prekročí priemerne raz za 100 rokov (hladinový režim) v dostatočne reprezentatívnom úseku toku,
- b) Následne výstavbu stavebných objektov situovať mimo zistené záplavové územie.

**3.6.3.9.** Pri návrhu cykloturistickej trasy 2875, ktorá križuje vodohospodársky významný vodný tok (VVVT) Ulička, rešpektovať príslušne platné stavebne normy STN 73 6822 „Križovanie a súběhy vedení a komunikácii s vodnými tokmi“ a STN1 73 6201 „Projektovanie mostných objektov“. Jednotlivé stupne projektovej dokumentácie navrhovanej cyklotrasy predložiť SVP na zaujatie záväžného stanoviska.

*Dopĺňajú sa regulatívy 3.8.1.4., 3.8.1.5.:*

**3.8.1.4.** Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu 10 m od hranice NKP.

**3.8.1.5.** Ochranné pásmo lesov - tvoria pozemky do vzdialenosti je 50 m od hranice lesného pozemku v zmysle zákona o lesoch.

*V regulatíve 3.8.2.2. sa vypúšťa, nahrádza a dopĺňa:*

**3.8.2.2.** Plochy území európskeho významu:

- a) časť Územia európskeho významu SKUEV 0229 ~~Beskýe~~ Bukovské vrchy s tretím stupňom ochrany,
- c) časť Chráneného vtáčieho územia Bukovské vrchy SKCHVÚ 002,
- d) časť Územia európskeho významu SKUEV 4088 lúky za Karcabou s druhým

## stupňom ochrany.

*V regulatíve 3.8.3. sa vypúšťa a dopĺňa:*

3.8.3.1. Plochu historického jadra obce, ktoré má stredoveký pôvod je potrebné považovať za územie s predpokladanými archeologickými nálezmi z obdobia stredoveku až novoveku. Podmienky jej ochrany zabezpečuje Krajský pamiatkový úrad Prešov v územnom a stavebnom konaní. **Krajský pamiatkový úrad zašle rozhodnutie o povinnosti vykonať archeologický výskum aj príslušnému stavebnému úradu.**

3.8.3.2. ~~Plochy, na ktorých sa nachádzajú tri národných kultúrnych pamiatok s ich ochranným pásmom, evidovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, kde podmienky ich ochrany zabezpečuje Krajský pamiatkový úrad Prešov v územnom a stavebnom konaní:~~

~~a) gréckokatolícky kostol sv. Michala na kopci nad zastavanou časťou obce,~~

~~b) drevená zvonica pri kostole na kopci,~~

~~c) plastika Alexandra Duchnoviča pri obecnom úrade,~~

~~d) židovský cintorín za futbalovým ihriskom,~~

**Plochy, na ktorých sa nachádzajú štyri národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu s ich bezprostredným okolím, územie ochranného pásma NKP - Kostol drevený, kde podmienky ich ochrany zabezpečuje Krajský pamiatkový úrad Prešov v územnom a stavebnom konaní:**

**a) Kostol drevený a zvonica, č. ÚZPF 151/1-2 – Kostol drevený g. k. sv. Michala č. ÚZPF 151/1**

**b) Kostol drevený a zvonica, č. ÚZPF 151/1-2 – Zvonica drevená č. ÚZPF 151/2**

**c) Pomník s bustou, č. ÚZPF 1315/1-2 – Podstavec č. ÚZPF 1315/1**

**d) Pomník s bustou, č. ÚZPF 1315/1-2 – Busta č. ÚZPF 1315/2**

**e) Cintorín židovský, č. ÚZPF 11319/1**

**f) Cintorín vojnový, č. ÚZPF 12118/1**

**g) na ploche 10 m od hranice NKP - Cintorín židovský je nutné ponechať plochu zelene.**

*Dopĺňajú sa nové regulatívy 3.8.4., 3.8.4.1., 3.8.4.2., 3.8.4.3.:*

**3.8.4. Plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu**

**3.8.4.1. Zosuvné územia a erózne javy**

Podľa vyjadrenia Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, odbor štátnej geologickej správy, je v katastrálnom území obce Topoľa zaregistrovaný výskyt viacerých potenciálnych svahových deformácií - zosuvov.

Svahové deformácie v predmetnom území negatívne ovplyvňujú možnosti využitia nestabilných území pre stavebné účely.

Podľa geologického zákona sú vymedzené ako riziká stavebného využitia územia:

- výskyt potenciálnych, stabilizovaných a aktívnych zosuvov

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych a stabilizovaných zosuvov je potrebné posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom.

**3.8.4.2. Environmentálne záťaž**

Podľa vyjadrenia Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, odboru štátnej geologickej správy, je v katastrálnom území obce Topoľa evidovaná skládka odpadov, ktorá sa nachádza v severnej časti obce.

**3.8.4.3. Radónové riziko**

Podľa vyjadrenia Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, odboru štátnej geologickej správy, územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika.

Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

Podľa zákona o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov sú vymedzené riziká stavebného využitia územia - výskyt stredného radónového rizika

**Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky MZ SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.**

*V regulatíve 3.9.1. sa dopĺňa:*

3.9.1.1. **PVS 1** Plocha dobudovania kultúrno – spoločenského centra s parkovými úpravami, vrátane amfiteátra **a environmentálneho centra s ubytovaním.**

*V regulatíve 3.9.2.1. sa vypúšťa a nahrádza:*

3.9.2.1.1. **PVS 3** Plochy pre rekonštrukciu cesty ~~III/55825~~ **III/3884** v zastavanej časti obce na kategóriu B3 ~~MZ 8,5/50~~ **MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40** a mimo zastavaného územia na kategóriu C 7,5/70.

3.9.2.1.2. **PVS 4** Plocha na umiestnenie stavby novej miestnej komunikácie cesty v kategórii C3-MO 7,5/30, vrátane jedného pešieho chodníka.

3.9.2.1.3. **PVS 5** Plochy na umiestnenie peších chodníkov pozdĺž komunikácie cesty ~~III/55825~~ **III/3884** v zastavanej časti obce.

3.9.2.1.4. **PVS 6** Plochy na umiestnenie peších chodníkov pozdĺž jestvujúcich miestnych komunikácií **ciest.**

3.9.2.1.5. **PVS 7** Plochy na umiestnenie verejných parkovísk P 1 – ~~P 5~~ **P 7 s otočnosťom.**

3.9.2.1.6. **PVS 8** Plocha na umiestnenie obratišťa autobusov ~~v priestore školy.~~

*V regulatíve 3.11.1.1. sa dopĺňa:*

3.11.1.1. **VS 1** Stavba dobudovania kultúrno – spoločenského centra s parkovými úpravami, vrátane amfiteátra **a environmentálneho centra s ubytovaním.**

*V regulatíve 3.11.2.1. sa mení:*

3.11.2.1.1. **VS 3** Rekonštrukcia cesty ~~III/55825~~ **III/3884** v zastavanej časti obce na kategóriu B3-~~MZ 8,5/50~~ **MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40** a mimo zastavaného územia na kategóriu C 7,5/70.

3.11.2.1.3. **VS 5** Stavby peších chodníkov pozdĺž cesty ~~III/55825~~ **III/3884** v zastavanej časti obce.

3.11.2.1.4. **VS 6** Stavby peších chodníkov pozdĺž jestvujúcich miestnych komunikácií **ciest.**

3.11.2.1.5. **VS 7** Stavby verejných parkovísk P 1 – ~~P 5~~ **P 7 s otočnosťom.**

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa ustanovení zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

**Uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno, podľa zákona č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov možno pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.**

**Ostatné regulatívy záväznej časti ostávajú v platnosti.**