



S N I N A
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE - zmeny a doplnky č.3
SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Snina,
schválené Mestským zastupiteľstvom v Snine
uznesením č. zo dňa

Ing. Štefan Milovčík
primátor mesta

--

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obstarávateľ : **Mesto Snina**, Strojárska 2060, 069 01 Snina
v zastúpení :
Ing. arch. Miroslav Rohál', PROMIRON s.r.o.,
odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP
a ÚPD, registračné číslo 269.

Objednávateľ: **Mesto Snina**, Strojárska 2060, 069 01 Snina
Spracovateľ: **Stavoprojekt s.r.o. Prešov**, Jarková 31, 080 01 Prešov

Orgán schvaľujúci UPN-O Snina: **Mesto Snina, Mestské zastupiteľstvo v Snine**
Orgán povoľujúci zmeny a doplnky
UPN-O Snina: **Mesto Snina, Mestské zastupiteľstvo v Snine**

Vypracoval: **Ing. arch. Stanislav Dučay**
autorizovaný architekt r.č.1197 AA

--

--

A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE PREROKOVÁVANÉ ZMENY A DOPLNKY**1. POPIS PLATNEJ ÚPD MESTA SNINA**

Mesto Snina má v súčasnosti platný ÚPN-O Snina , ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Snine č.569/2005 dňa 09.06.2005 a aktualizovaný Zmenami a doplnkami 2008, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Snine č. 840/2010 dňa 04.11.2010 a Zmenami a doplnkami č.2 schválenými uznesením Mestského zastupiteľstva v Snine č. 272/2012 dňa 27.9.2012

2. DÔVODY A CIELE OBSTARANIA DOKUMENTÁCIE ÚPN-O SNINA - ZMENY A DOPLNKY Č. 3

Zmeny a doplnky sú obstarávané za účelom legislatívneho umožnenia dielčích úprav funkčného využitia jednotlivých plôch a objektov v súlade so záujmami nových vlastníkov pozemkov pri dodržaní pôvodnej koncepcie ÚPNO a nenarušení funkčno-prevádzkových vzťahov.

Dokumentácia ma regulárnou formou zapracovať požadovanú zmenu funkčného využitia predmetnej plochy do stávajúcej dokumentácie ÚPN-O Snina a stanoviť regulatívy pre jej novú funkciu, tak aby nenarušala funkčné využívanie priľahlých plôch v súlade s pôvodným ÚPN-O.

3. PODKLADY

Podkladom pre spracovanie dokumentácie Zmeny a doplnky č.3 ÚPN-O Snina boli:

- Územný plán mesta Snina v znení Z+D 2008,
- Kópia pozemkovej mapy predmetného pozemku č. 5693/1 k.ú. Snina,
- vyjadrenia štátnych a samosprávnych orgánov a správcofských organizácií.

4. POPIS POŽADOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV NA ZAPRACOVANIE DO ÚPN-O

Predmetom spracovania dokumentácie sú nasledujúce zmeny funkčného využitia pozemkov lokalitách č.1 a 2:

Lokalita č.1

Zmena funkčného využitia pozemku parc. č. C KN 5693/1 k.ú. Snina nachádzajúceho sa v extraviláne obce Snina, zo súčasnej funkcie poľnohospodárska pôda v kultúre TTP na požadovanú funkciu –plocha rekreácie.

Dôvodom uvedenej zmeny je zámer vlastníka pozemku o zriadenie agroturistickej prevádzky pod názvom „Ranč pod Sninským kameňom“ zameraný na podporu aktívnej turistiky s chovom koní a iných hospodárskych zvierat, ktorý bol odsúhlasený mestským zastupiteľstvom v Snine, uznesením č. 840/2010 dňa 4.11.2010.

Požadovaná zmena má charakter dielčej úpravy spočívajúcej v zmene funkčného využitia pozemku s funkciou lúka o ploche 12 293 m² nachádzajúceho sa mimo zastavaného územia sídla v území lesného masívu medzi rekreačnou zónou Sninské rybníky a CHKO Vihorlat .

V rámci prevádzky investor plánuje okrem iných hospodárskych objektov výhľadovo realizovať ubytovanie pre cca 10 osôb

--

--

Lokalita č.2

Zmena funkčného využitia časti pozemku parc. č. C KN 142/2, , 142/24 a 142/25 k.ú. Snina nachádzajúceho sa v intraviláne obce Snina v urb. obvode č.1 zo súčasných funkcií , plochy pre šport a rekreáciu a plochy HBV na plochu občianskej vybavenosti.

Dôvodom uvedenej zmeny je zámer fy Queen investment, s.r.o. Ul. robotnícka 6, Banská Bystrica o vybudovanie maloobchodného zariadenia na predmetných pozemkoch. Uvedený zámer bol schválený mestským zastupiteľstvom v Snine uznesením č. 266/2012 dňa 13.06.2012.

Riešenie požadovaných zmien a doplnkov:

Požadované úpravy ÚPN-O sú vyriešené nasledujúcim spôsobom

Lokalita č.1

Na parcele č. 5693/1 navrhujeme zmenu funkcie z PPF na funkciu rekreačnú. Jej využitie bude na rekreáciu formou agroturistiky, chov a ustajnenie koní a iných hospodárskych zvierat.

Vzhľadom na skutočnosť že predmetný pozemok sa nachádza mimo rekreačnej zóny v jeho areáli nedoporučujeme (okrem pohotovostného ubytovania) ubytovacie zariadenia rekreačtov resp. klientelu prevádzky. Pre realizáciu turistických a rekreačných ubytovacích zariadení je vymedzené územie rekreačnej zóny Sninské rybníky.

Pre zriadenie vyššie uvedenej prevádzky doporučujeme nasledujúce regulatívy

- prevádzka bude slúžiť na účely hospodárskeho chovu zvierat pre agroturistiku, prípadne hipoterapie, s možnosťou príležitostného (dočasného ubytovania) ,
- prevádzka bude poskytovať služby širokej verejnosti na účely rekreácie, a agroturistiky,
- kapacitu spevnených plôch minimalizovať a podľa možností realizovať z prírodných materiálov,
- pre hmotové stvárnenie objektov použiť typy konštrukcie ľudovej vidieckej architektúry,
- výška objektov – max 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia,
- koeficient zastavanosti pozemku max. 0,15
- likvidácia živočíšneho odpadu – uskladnenie na centrálnom hnojisku s pravidelným vyvážaním,
- pitná a úžitková voda bude zabezpečená z miestnej studne
- splaškové vody budú odvádzané do žumpy-ktorá sa bude pravidelne vyvážať
- dažďové vody budú odvádzané do miestnych povrchových rigolov a priekop
- zásobovanie el. energiou do 10 kW navrhujeme z jestvujúceho nn vedenia trasovaného pozdĺž miestnej komunikácie a končiaceho cca 700 m od pozemku. Napojenie sa prevedie úložným káblom. Pri väčšom odbere navrhujeme napojenie na TS pri chate Vihorlatu.- dĺžka trasy cca 1900m.

Lokalita č.2

Na časti parciel č.. C KN 142/2, , 142/24 a 142/25 k.ú. Snina nachádzajúcich sa v intraviláne obce Snina v urbanistickom obvode č.1 , navrhujeme zmenu zo súčasných funkcií , plochy pre šport a rekreáciu a plochy HBV na plochu občianskej vybavenosti. Vzhľadom na to, že uvedené pozemky sa nachádzajú v území centrálnej mestskej zóny do ktorej sú prednostne usmerňované prevádzky občianskej vybavenosti, doporučujeme na tejto ploche lokalizovať prevádzky tohto charakteru, okrem prevádzok výrobných služieb.

Pre zriadenie uvedených prevádzok občianskej vybavenosti doporučujeme nasledujúce regulatívy

- zariadenia sa napoja na mestské verejné rozvody technickej vybavenosti,

--

--

- parkoviska a zásobovanie prevádzok musia byť orientované tak aby nerušili prevádzku príľahlých bytových domov a školského zariadenia,
- minimálna vzdialenosť parkovísk od bytových domov a školského zariadenia - 20m,
- vzhľadom na to, že pozemok sa nachádza na území s predpokladaným archeologickým náleziskom, pri akejkoľvek stavebnej činnosti na ňom musia byť zabezpečené podmienky ochrany archeologického náleziska,
- pri výstavbe dodržať stavebnotechnické požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2000 Z.z.

5. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM A NADRADENOU DOKUMENTÁCIOU

Požadované zmeny ako aj ich zapracovanie do dokumentácie ÚPN-O Snina je v súlade so schváleným Zadaním .

Nadradenou dokumentáciou ÚPN-O Snina je ÚPN-VÚC Prešovského kraja. Navrhnuté zmeny majú miestny charakter a nie sú v rozpore s touto platnou nadradenou dokumentáciou.

6. ZHODNOTENIE VPLYVU POŽADOVANÝCH ZMIEN NA PÔVODNÝ ÚPN-O

Požadované zmeny majú charakter iba dielčej úpravy neovplyvňujúcej celkovú koncepciu rozvoja mesta a funkčného využitia jeho k.ú. navrhnutú v jestvujúcom platnom ÚPN-O. Priemet zmeny v lok. č.1 do platného ÚPN-O vyvolá potrebu záberu PPF.

Umožnenie funkcie ubytovacej prevádzky v tejto lokalite ruší koncepciu rekreačnej zóny v rámci ktorej je priestorovo a kapacitne vymedzené územie pre výstavbu ubytovacích zariadení, To môže v budúcnosti spôsobiť priestorovo a kapacitne nekontrolovateľnú eskaláciu zástavby a urbanizácie krajinného prostredia v danej lokalite.

--

--

7. FORMA A OBSAH DOKUMENTÁCIE

Väzba dokumentácie „ Zmeny a doplnky č.3 ÚPN-O Snina“ na dokumentáciu „ÚPN-O Snina“

Dokumentácia „ Zmeny a doplnky č.3 ÚPN-O Snina“ pozostáva z grafickej a textovej časti, ktoré sú spracované nasledujúcim spôsobom:

Textová časť:

Je spracovaná formou dodatku k pôvodnej textovej časti.

Pozostáva z časti :

- **Sprievodná správa** - spracovaná formou doplnku k pôvodnej správe .
delí sa na časti:
 - **A/ Sprievodná správa pre prerokované zmeny a doplnky** -v tejto časti je popis zmien požadovaných obstarávateľom (ktoré sú predmetom Z+D č.3) a popis ich riešenia spracovateľom.
 - **B/ Priemet zmien a doplnkov do textovej časti ÚPN-O Snina-** táto časť je spracovaná formou dodatku k pôvodnej textovej časti ÚPN-O, v ktorom sú zmeny a doplnky formálne zapracované do pôvodného textu ÚPN-O.
V tomto dodatku je uvedená iba tá časť pôvodného textu ÚPN-O, ktorej sa zmeny týkajú. Zmeny sú jasne uvedené s prehľadom o pôvodnom texte a jeho úprave.
- **Záber PPF** je spracovaný ako nová časť
- **Záväzná časť** - spracovaná formou úpravy pôvodného textu v plnom znení, pričom pôvodný text a nový vložený text sú kvôli prehľadu farebne rozlíšene.

Grafická časť:

Úpravy grafickej časti sú prevedené formou priesvitných náložiek na výkresy , ktorých sa navrhovaná zmena dotýka.

Pozostáva z nasledujúcich príloh:

výkres č. 2a₁ Komplexný urbanistický návrh-intravilán

Zmeny a doplnky sú zdokumentované vo forme náložky formátu 1A4 na pôvodný výkres v m 1:5 000.

výkres č. 2b₁ Komplexný urbanistický návrh-kataster

Zmeny a doplnky sú zdokumentované vo forme náložky formátu 1A4 na pôvodný výkres v m 1:20 000.

výkres č. 7₁ Záber PPF a LPF

Záber PPF je zdokumentovaný vo forme nového výkresu formátu 1A4 v m 1: 5 000.

--

--

B/ PRIEMET ZMIEN A DOPLNKOV DO TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O SNINA

Pôvodná textová časť ÚPN-O Snina aktualizovaná o Z+D 2008 a Z+D č.2 bude platná v znení nasledujúcich úprav.

Obsah kapitoly

A.1.3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

podkapitola:

Súpis použitých ÚPP a iných podkladov so zhodnotením ich využitia v riešení.

sa doplní o nasledujúce odrážky:

- Zadávacie dokumenty pre ÚPN-O Snina -zmeny a doplnky č.3 schválene Mestským zastupiteľstvom v Snine dňa 4.11.2010 26.04.2012 uznesením číslo uznesením č. 840/2010 a dňa 13.06.2012 uznesením č. č. 266/2012,

V kapitole:

A.2.7.2. SOCIÁLNA INFRAŠTRUKTÚRA A OBČIANSKE VYBAVENIE

podkapitole:

Koncepcia rozvoja občianskej vybavenosti

podkapitole:

Školstvo

sa z textu vypustí veta:

Návrh tiež rozširuje pozemok gymnázia o plochu areálu Unibesa a plochu jestvujúceho verejného viacúčelového ihriska.

--