



S N I N A
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
Zmeny a doplnky č. 2

Sprievodná správa

Zmeny a doplnky č. 2 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:
Spracovateľ: **Mesto Snina**, Strojárska 2060, 069 01 Snina
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 Snineč.569/2005 dňa 09.06.2005a aktualizovaný Zmenami a doplnkami 2008, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Snine č. 840/2010 dňa 04.11.2010

2. DÔVODY A CIELE OBSTARANIA DOKUMENTÁCIE „ÚPNO SNINA - ZMENY A DOPLNKY Č. 2“

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 .

3. PODKLADY

- Podkladom pre spracovanie dokumentácie Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Snina boli:
- Zadávací dokument pre ÚPN-O Snina - zmeny a doplnky č. 2 schválený Mestským zastupiteľstvom v Snine dňa 28.11.2011 uznesením č. 124/2011
 - Územný plán mesta Snina v znení zmien a doplnkov 2008
 - Kópie pozemkovej mapy s lokalitami požadovaných úprav.
 - Vyjadrenia štátnych a samosprávnych orgánov a správcovských organizácii k začatiu obstarávania Z+D č.2 ÚPN-O Snina

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

Predmetom Z+D č.2 sú nižšie uvedené požiadavky č. 1-3, ktoré vyvolávajú dielčie miestne úpravy funkčného využitia jednotlivých pozemkov, resp. objektov.

4.1. Konkrétizácia jednotlivých požadovaných úprav podľa zadávacieho dokumentu:

1. na parcele č. C KN 2591/145, k.ú. Snina navrhnuť zmenu plochy zelene na plochy polyfunkčné (kancelárske priestory, bývanie, parkovanie). Parcela sa nachádza v urb. obvode 2-Sídlisko II.

2. na parcele č. C KN 1121/161, k.ú. Snina navrhnuť zmenu plochy občianskej vybavenosti na plochu hromadných garáží. Parcela sa nachádza v urb. obvode 4-Komenského.

3. na parcelách č. C KN 1121/395 a 1121/396 k.ú. Snina zmenu plochy občianskej vybavenosti na plochu hromadnej bytovej výstavby (bytový dom) . Parcela sa nachádza v urb. obvode 4-Komenského.

4.2. Riešenie požadovaných zmien a doplnkov:

Požadované úpravy sú vyriešené nasledujúcim spôsobom

1. (lokalita č.1)

Uvedená parcela sa nachádza na hranici urbanistických obvodov UO1-Centrum a UO 2-Sídlisko II, pri železničnej trati. V rámci Zmien a doplnkov ÚPNO navrhujeme požadovanú zmenu funkcie plochy tejto parcely z verejnej zelene na funkciu nevýrobných služieb a administratívnej prevádzky s parkovaním obmedzeným na potrebu prevádzky administratívy.

Požiadavka bývania nie je akceptovaná nakoľko plocha vzhľadom na svoju polohu medzi objektami garáží a železničnou traťou neponúka vhodné podmienky pre bývanie a tvorbu obytného prostredia.

Pre uvedené funkčné využitie pozemku platia nasledujúce regulatívy:

- prístup k pozemku musí byť zabezpečený mimo obytné plochy, z ulice Študentská, v trase jestvujúcej prístupovej komunikácie ku garážam,
- prevádzka nesmie na seba pútať nadmernú dopravu,
- iná doprava ako osobnými vozidlami je možná iba za účelom obsluhy,
- parkovacie miesta iba pre účely prevádzky,
- medzi železničnou traťou a predmetným pozemkom ako aj jestvujúcou zástavbou garáží musí byť ponechaný min. 10m široký pás izolačnú zeleň (platí to aj o prístupovej komunikácii),
- max. výška objektu-3 nadzemné podlažia,
- min. vzdialenosť objektu od objektov jestvujúcich garáží – 6m,
- Za záber zelene realizovať náhradnú výsadbu.

Pás izolačnej zelene bude slúžiť ako optická a izolačná clona medzi dopravnou tepnou a jestvujúcou obytnou zónou.

V uvedenom páse doporučujeme previesť náhradnú výsadbu zelene za záber zelene na predmetnej ploche. Uvedené je potrebné legislatívne pripraviť.

Vzhľadom na to že predmetná parcela sa nachádza v OP železničnej trate, výstavba na nej je podmienená súhlasom ŽSR . Navrhovanú činnosť v OP dráhy je možné vykonať podľa zákona č. 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pri výstavbe v uvedenej lokalite musia byť v súlade so zákonom 656/2004 rešpektované OP a BP existujúcich plynárenských zariadení a trasy a OP prechádzajúcich teplovodov a VN vedení.

Poznámka:

Doporučujeme územie funkčne a priestorovo vyriešiť komplexne pre celú plochu vrátane pozemkov 2591/62 a 2591/113, min. na stupni urbanistickej štúdie ktorá, určí záväzné funkčné, komunikačné, priestorové a hmotové usporiadanie územia a stanoví podrobnejšie regulatívy zástavby.

2. (lokalita č.2)

Parcela č.1121/161 C KN k.ú Snina leží v urbanistickom obvode 4-Komenského pri ceste I/74. Vzhľadom na polohu pozemku pri dopravnom koridore c. I/74 a vo väzbe na obytnú zástavbu sídliska Komenského je možné akceptovať požadovanú zmenu funkcie plochy občianskej vybavenosti na plochu hromadných garáží. Funkcia garáží je doplnkovou

funkciou bývania.

Požadujeme však aby vzhľadom na polohu v centre bol pri návrhu tohto súboru garáží kladený dôraz na estetickú úroveň objektov ako aj ich stavebného usporiadania na pozemku, ktorá musí byť v tomto štádiu projektovej prípravy overená.

Doporučujeme aby hmota garáží bola kompaktná a v prípade radových garáží zástavba pozostávala zo súvislých blokov radených v pravouhlom systéme sledujúcom pravouhlý raster radenia objektov okolitej zástavby.

Regulatívy :

- dopravné napojenie riešiť z jestvujúcej prístupovej komunikácie ,
- min. šírka pásu verejnej zelene medzi chodníkom pozdĺž cesty I/74 a objektmi garáží nesmie byť menšia ako 6,0m,
- garážovanie je možné iba pre osobné automobily,
- max. výška objektu hromadných garáží 2n.p.

Doporučenie:

- vzhľadom na komunikačné napojenie garáží cez prístupové komunikácie k bytovým domom doporučujeme obmedziť ich využitie v max. možnej miere pre obyvateľov príľahlej zástavby obytného súboru sídliska Komenského,

3. (lokalita č.3)

Parcely č. 1121/395 a 1121/396 C-KN k.ú. Snina sa nachádzajú v urb. obvode 4-Komenského. V požiadavke ide o zmenu využitia nedostavaného objektu areálu ZŠ na funkciu bývania formou nájomných bytov. Uvedená zmena funkcie objektu vyvoláva potrebu aj zmeny funkcie pozemku.

Vzhľadom na skutočnosť že pôvodne plánovaná kapacita zariadenia ZŠ určenej pre potreby obytného súboru sídliska Komenského , ktoré nebolo zrealizované v plánovanej kapacite , nie je potrebná , mesto hľadá prijateľnú funkčnú náplň pre rozostavaný objekt , ako aj investora na jeho dostavbu.

Navrhovaná zmena funkčného využitia plochy občianskej vybavenosti na plochy hromadnej bytovej výstavby (bytový dom) je v súlade s urbanistickými zásadami funkčno- prevádzkových väzieb preto je požiadavka akceptovaná za nasledujúcich podmienok.

- objem objektu sa nesmie zväčšovať prístavbou alebo nadstavbou,
- pre novú kapacitu bytov v území musí investor zabezpečiť parkovacie miesta v počte 1 miesto/byt. Možnosti splnenia danej požiadavky musia limitovať bytovú kapacitu objektu v jeho stávajúcom objeme. (Uvedená podmienka má zabrániť tomu , aby obyvateľstvo nových bytov predmetného objektu atakovalo pôvodné parkoviska, slúžiace pre potreby obyvateľstva jestvujúcich bytov resp. školy.)
- vzdialenosť parkovísk od objektu školy min. 10m.

Upozornenie :

Pri návrhu a výstavbe objektov v lokalitách navrhovaných zmien č. 1, 2 a 3 je nutné rešpektovať záujmy civilnej ochrany obyvateľstva v zmysle §4 vyhl. MV SR č. 532/2006 Z.z.o stavebnotechnických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky CO v znení neskorších predpisov.

4.3. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely

V návrhu nedochádza k záberu PPF ani LPF nakoľko dotknuté pozemky nie sú evidované v PPF resp. LPF

5. ZHODNOTENIE VPLYVU POŽADOVANÝCH ZMIEN NA PÔVODNÝ ÚPN-O

Požadované zmeny majú charakter iba čiastočných úprav neovplyvňujúcich celkovú koncepciu rozvoja mesta navrhnutú v jestvujúcom platnom ÚPN-O ani nevyvolá funkčné a prevádzkové kolízie v území.

Ich priemet do platného ÚPN-O nevyvolá ani potrebu záberu PPF resp. LPF

Napriek uvedenému navrhovaná zmena funkcie jednotlivých objektov pri nedodržaní stanovených podmienok opatrení môže spôsobiť narušenie funkčnej, prevádzkovej a estetickej kvality obytného prostredia v obytných územiach, ktorých sa tieto zmeny dotýkajú.

6. FORMA A OBSAH DOKUMENTÁCIE

Väzba dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Snina“ na dokumentáciu „ÚPN-O Snina“

Dokumentácia „Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Snina“ pozostáva z grafickej a textovej časti, ktoré sú spracované formou dodatku k pôvodnej dokumentácii ÚPN-O

Textová časť:

Pozostáva z nasledujúcich častí:

- **Spravidná správa** - spracovaná formou doplnku k pôvodnej správe. Delí sa na časti:
 - **A/ Spravidná správa pre prerokované zmeny a doplnky** - v tejto časti je popis zmien, ktoré sú predmetom Z+D č. 2 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.
- **Záväzná časť** - spracovaná formou prepracovania pôvodného textu v plnom znení, pričom pôvodný text ponechaný, pôvodný text zrušený a nový vložený text sú kvôli prehľadu farebne rozlíšene.

Grafická časť:

Pozostáva z nasledujúcich príloh:

výkres č. 2a Komplexný urbanistický návrh-intravilán

Zmeny a doplnky sú zdokumentované vo forme priesvitnej náložky formátu 2A4 na pôvodný výkres v m 1:5 000.

výkres č. 2b Komplexný urbanistický návrh-kataster

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

výkres č. 3 Návrh verejného dopravného vybavenia

Zmeny a doplnky sú zdokumentované vo forme priesvitnej náložky formátu 1A4 na pôvodný výkres 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 bude platná v znení nasledujúcich úprav.

V kapitole**A.2.7.2. SOCIÁLNA INFRAŠTRUKTÚRA A OBČIANSKE VYBAVENIE*****podkapitole:*****Základné školy:*****sa v odstavci***

Návrh:

nahradí text

Napriek uvedenému doporučujeme dostavbu areálu ZŠ Komenského z hľadiska potrieb spádového územia. Uvoľnené kapacity na ostatných školách zastupujúcich túto úlohu budú použité na vyššie uvedené účely

nasledujúcim textom

Vzhľadom na uvedené výhľadové potreby kapacít školských zariadení v meste nie je potrebné rozširovať súčasnú kapacitu ZŠ Komenského.

Nedokončený pavilón v areáli ZŠ Komenského vzhľadom na jeho nadbytočnosť navrhujeme na dostavbu na funkciu nájomných bytov .

V kapitole**A.2.12.1.NÁVRH ZÁKLADNÉHO DOPRAVNÉHO SYSTÉMU MESTA*****podkapitole:*****Kapacity plôch pre parkovanie a hromadné garáže*****sa za vetu***

Pri novonavrhovanej malopodlažnej HBV predpokladáme garážovanie formou podstavaných garáží v množstve 1 garáž/1 byt. Parkovacie stania budú riešené v rámci navrhovaných plôch HBV v adekvátnom množstve

doplní text

Pre zvýšenie kapacity garážových miest pre obytný súbor Komenského navrhujeme realizovať hromadné garáže v lokalite pri OD Billa – cca 45 garážových miest.