



# **S N I N A**

## **ÚZEMNÝ PLÁN MESTA - Zmeny a doplnky č.5**

čistopis

### **SPRIEVODNÁ SPRÁVA**

Zmeny a doplnky č. 5 Územného plánu mesta Snina,  
schválené Mestským zastupiteľstvom v Snine  
uznesením č. .... zo dňa .....

Ing. Štefan Milovčík  
primátor mesta

**PREŠOV IX. 2013**

**IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE**

Obstarávateľ :	<b>Mesto Snina</b> , Strojárska 2060, 069 01 Snina v zastúpení : <b>Ing. arch. Miroslav Rohál'</b> , PROMIRON s.r.o., odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, registračné číslo 269.
Objednávateľ: Spracovateľ:	<b>Mesto Snina</b> , Strojárska 2060, 069 01 Snina <b>Stavoprojekt s.r.o. Prešov</b> , Jarková 31, 080 01 Prešov
Orgán schvaľujúci UPN-O Snina: Orgán povoľujúci zmeny a doplnky UPN-O Snina:	<b>Mesto Snina, Mestské zastupiteľstvo v Snine</b>  <b>Mesto Snina, Mestské zastupiteľstvo v Snine</b>
Vypracoval:	<b>Ing. arch. Stanislav Dučay</b> autorizovaný architekt r.č.1197 AA

**OBSAH****A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE PREROKOVÁVANÉ ZMENY A DOPLNKY****B/ PRIEMET ZMIEN A DOPLNKOV DO TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O SNINA**

## A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE PREROKOVÁVANÉ ZMENY A DOPLNKY č.5

### 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, Zmenami a doplnkami č.2, schválenými uznesením Mestského zastupiteľstva v Snine č. 272/2012 dňa 27.9.2012 , Zmenami a doplnkami č.3, schválenými uznesením Mestského zastupiteľstva v Snine č.336/2012 dňa 13.12.2012 a Zmenami a doplnkami č.4 schválenými uznesením Mestského zastupiteľstva v Snine č.424/2013 dňa 9.7.2013

### 2. DÔVODY A CIELE OBSTARANIA DOKUMENTÁCIE ÚPN-O SNINA - ZMENY A DOPLNKY Č. 5

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

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

### 3. PODKLADY

Podkladom pre spracovanie dokumentácie Zmeny a doplnky č.5 ÚPN-O Snina boli:

- Územný plán mesta Snina v znení Z+D 2008, Z+D č.2, ZaDč.3 a Z+D č.4,
- Zadávací dokument pre spracovanie dokumentácie Zmeny a doplnky č.5 ÚPN-O Snina,
- Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Snine zo dňa 09.07.2013 č. 430/2013 o schválení zadávacieho dokumentu pre spracovanie Zmien a doplnkov č.5 ÚPN-O Snina,
- Kópie pozemkových máp predmetných pozemkov,
- konzultácia so zástupcom obstarávateľa.

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

1. Zmenu navrhovaného funkčného využitia pozemku parc. č. C KN 1121/215 a 1121/212, 1121/1 k.ú. Snina nachádzajúceho sa v zast. území mesta Snina, z funkcie sprievodná zeleň na funkciu OV.

2. Zmenu funkčného využitia pozemkov parc. č. C KN 5735/5, 5707/14, 5735/3, 5735/8, 5735/7, 5707/6, 5735/4, 5707/7, 5721/2, k.ú. Snina nachádzajúcich sa mimo zast. územia mesta Snina, v lokalite *Pod Krajníkovým brehom* z funkcie poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu určenú pre rekreáciu.

3. Zmenu funkčného využitia pozemku parc. č. C KN 247/8a 247/9 k.ú. Snina nachádzajúceho sa v zastav. území mesta Snina UO-1 Centrum , z funkcie parkovisko na polyfunkčnú plochu – administratíva , služby, bývanie

4. Zmenu funkčného využitia pozemkov parc. č. C KN 513/1513/2 a 514/60 k.ú. Snina nachádzajúcich sa v zastav. území mesta Snina, z funkcie občianskej vybavenosti na funkciu bytovej výstavby – zástavba formou RD.
5. Zmenu funkčného využitia pozemkov parc. č. C KN 5652/7, 5652/8 a 5652/27 k.ú. Snina nachádzajúceho sa mimo zastavaného územia mesta Snina, z funkcie poľnohospodárskej pôdy na funkciu bytovej výstavby – zástavba formou RD.
6. Požiadavka mesta o navrhnutie prístupovej komunikácie k areálu ČOV v lokalite Tabla UO-6, ktorá prepojí areál ČOV na cestu I/74 mimo obytné územie. Požiadavka si vyžiada záber PP – teda zmenu jej funkčného využitia.
7. Požiadavka premietnuť do dokumentácie ÚPN-O Snina stavbu preložky cesty I/74 v úseku Snina-Kolonica, na ktorú bolo vydané UR dňa 24.10.2011 pod číslom SP-2011/3330-07-Ih.
8. Zmenu funkčného využívania pozemkov č. 6126/5 a 6126/12 zo súčasnej funkcie PP-TTP na funkčnú plochu bývania formou RD.

#### **4.2. Riešenie požadovaných zmien a doplnkov:**

Požadované úpravy ÚPN-O sú vyriešené nasledujúcim spôsobom

##### **Lokalita č.1**

Uvedená parcela sa nachádza v UO-4 Sídliisko Komenského v intraviláne sídla vo väzbe na cestu I/74. Súčasná funkcia je verejná a izolačná zeleň.

V rámci Zmien a doplnkov ÚPN-O navrhujeme na základe požiadavky mesta časť tejto plochy na funkciu občianskej vybavenosti za dodržania nasledujúcich regulatív.

- fasáda objektu bude min. 6m od obrubníka komunikácie I/74
- fasáda objektu musí byť min. 3m od obrubníka prístupovej komunikácie k bytovým domom.
- zásobovanie objektu nesmie byť orientované do prístupovej komunikácie k bytovým domom.
- parkovisko zákazníkov bude riešené v rámci plôch jestvujúceho parkoviska OD Tesco.
- nástup do objektu pre verejnosť bude situovaný zo strany parkoviska pred OD Tesco
- investor musí vytvoriť adekvátnu náhradu za zabraté parkovacie miesta v prijateľnej vzdialenosti (do 100m) pre výhradnú potrebu obyvateľov bytov.
- investor je povinný realizovať náhradnú výsadbu za plochy zabratej zelene.
- výška objektu 1np. - max 5,5 m nad príľahlou komunikáciou.
- strecha plochá s krytom z vymývaného riečneho štrku - kvôli vizuálnej expozícii.
- parkovisko zákazníkov bude riešené v rámci plôch jestvujúceho parkoviska OD Tesco.
- jestvujúca vozidlová komunikácia obsluhujúca bytové domy nebude prepojená na parkovisko pred OD Tesco

## Lokalita č.2

Uvedené parcely sa nachádzajú v extraviláne sídla v lokalite *Pod krajníkovým brehom* v kontakte s pobrežným koridorom rieky Cirochy a sú už v súčasnosti súčasťou navrhovaného územia prímestskej rekreačnej zóny Sninské Rybníky. V pôvodnom ÚPN\_O sú lokalizované v širšej rekreačnej zóne v rámci ktorej je zakázaná výstavba rekreačných objektov.

Vzhľadom na skutočnosť že plánovaná výstavba preložky cesty I/74 Snina-Kolonica vytvorí fyzickú bariéru medzi týmto územím a ostatným územím RO Sninské Rybníky navrhujeme tu samostatnú rekreačnú zónu mesta s názvom *Pod Krajníkovým brehom* nachádzajúcu sa v území vymedzenom korytom rieky Cirocha, telesom preloženej cesty I/74 a korytom potoka Bystrá. V rámci tejto mestskej rekreačnej zóny vymedzujeme územie pre možnosť výstavby rekreačných chatiek.

Avšak vzhľadom na lokalizáciu a charakter územia v ktorom sa nachádzajú prvky USES regionálneho a miestneho významu ako aj územia chránených genofondových lokalít bude prioritnou funkciou v pásme zahrňujúcom koryto rieky Cirochy a jej pobrežné pásme do šírky 15m od brehovej čiary, 10m na obe strany od brehovej čiary potokov Ticha a Bystra a v území chránených biotopov-Mlynisko a Tichá ochrana týchto prvkov USES a území biotopov. Preto rekreačná činnosť v tomto území je podmienená rešpektovaním týchto primárnych spoločenských záujmov v podobe regulatív stanovených orgánmi ochrany prírody.

Vzhľadom na polohu územia s bezprostrednou väzbou na zastavané územie mesta sa tu bude rozvíjať rekreácia nepobytová t.j. výstavba rekreačných chat tu nebude preferovaná. Rekreácia tu nebude zameraná na športové aktivity ale na relaxáciu v prírode. Za týmto účelom tu doporučujeme zriadiť pešie oddychové komunikácie s miestami na oddych, relaxačné tiché zátiašia a pobytové rekreačné lúky. športové plochy iba obmedzene formou trávnatých plôch

V k.ú. Snina nebolo dosiaľ v zmysle § 46 zákona č.364/2004 Z.z. o vodách vyhlásené inundačné územie vodných tokov. Vzhľadom na to že lokalita sa nachádza v blízkosti toku Cirocha , ktorý je v tejto časti neupravený podmieňujeme výstavbu v nej vypracovaním hladinového režimu toku Cirocha a výstavbu požadujeme umiestniť mimo záplavové územie Q100 ročnej veľkej vody.

Pre investičnú činnosť v tomto území sú stanovené nasledujúce regulatívy

- v území sa nesmú zriaďovať žiadne športové plochy so spevneným umelým povrchom
- pozdĺž brehu Cirochy musí ostať neporušený pás pobrežnej zelene v min. šírke 15m od brehovej čiary. V rámci uvedeného koridoru môže viesť iba peší chodník max. šírky 2m s mlatovým povrchom.

V rámci tejto rekreačnej zóny sú navrhnuté územia s možnosťou výstavby individuálnych rekreačných chatiek ktoré zahŕňajú časť požadovaných pozemkov (viď výkresy č. 2 a 2a –Komplexný urbanistický návrh). Celková plocha tohto územia je 1,67 ha.

Pre výstavbu individuálnych chatiek stanovujeme nasledujúce regulatívy

- výstavbu chatiek povoľovať iba vo vymedzenom území viď výkres 2a-Komplexný urbanistický návrh
- objekty budú slúžiť len na individuálnu krátkodobú rekreáciu- nie na ubytovanie,
- maximálna hustota chat 10-chat/ha
- vzájomná vzdialenosť chat min. 20m
- výstavba objektov chat musí rešpektovať ochranné pásma jestvujúcich a plánovaných

vedení technickej vybavenosti - OP vodovodného rádu Starina OP VN a VVN, OP a BP VTL

- vzdialenosť stavebnej čiary min 25m od brehovej čiary,
- min. vzdialenosť chaty od hranice pozemku 2,0m
- min. vzdialenosť chaty od verejnej prístupovej komunikácie - 6,0m
- rekreačné chaty budú mať formu dočasných drobných stavieb do 25 m<sup>2</sup> zastavanej plochy a výšky 5m - stavby budú výlučne drevenej rozoberateľnej konštrukcie bez podpivničenia a pevného spojenia s terénom,
- strechy šikmé do 30°- je zakázané realizovať chaty s plochou strechou
- chaty realizovať v podobnom štýle a hmotovom výraze- veľkosť objektu, tvar a sklon strechy, stavebný materiál,
- je zakázané využívať na účel rekreačnej chaty adaptované zariadenia (maringotky, kiosky, primitívne hospodárske zariadenia, objekty zariadenia stavenísk a pod.)
- je zakázané zriaďovať pri chatách hospodárske objekty akejkoľvek veľkosti,
- je zakázané v území zriaďovať garáže či už hromadné, samostatné, alebo zabudované do objektu chaty,
- parkovacie miesta pre príležitostné účely budovať len formou polovegetačnou ( s použitím zatrávňovacích tvárnic) alebo úplnou vegetačnou úpravou
- je zakázané pozemky chát oplocovať –označenie hraníc pozemku je možné len využitím vegetácie alebo náznakovo,
- napojenie tech. infraštruktúry výhradne podzemnými vedeniami,
- zdroj pitnej a úžitkovej vody-studne- doporučujeme spoločné pre skupinu chát,
- zachytávanie splaškov do žump – žumpy musia byť prefabrikáty – doporučujeme plastové.
- prístupová komunikácia k pozemku bude mať charakter poľnej cesty max. šírky 3,5m
- komunikácie a priestranstva sa nesmú spevňovať – musia mať prírodný povrch-udupaná hlina. mlatový povrch prípadne spevnené štrkodrvou , trávnik, a pod.
- je zakázané vytvárať v okolí chát spevnené komunikačné alebo rekreačné plochy s tvrdým povrchom s plochou väčšou ako 6,0 m<sup>2</sup>
- pri zakladaní tvrdého povrchu používať prírodný kameň ukladaný do štrkopieskového lôžka – je zakázané používať betónový podklad a iné vodonepriepustné trvalé umelé materiály,
- v maximálnej možnej miere uplatňovať prírodnú úpravu okolia
- v maximálnej možnej miere rešpektovať morfológiu terénu – je zakázané vytvárať terénne zárezy vyššie ako 1,0 m.
- pri úprave terénu uprednostňovať vysvahovanie pred zárezom s oporným múrom,

Ďalej doporučujeme vjazd automobilov do územia obmedziť iba na najnutnejšiu potrebu a čas.

Za týmto účelom navrhujeme pri vstupe do územia –lokalita Mlynisko pri ceste do RO Sninské Rybníky záchytné verejné parkovisko ktoré zaraďujeme medzi verejnoprospešné stavby.

kapacita parkoviska je orientačne vyrátaná z celkovej rekreačnej plochy vrátane príľahlej lokality Mlynisko 25,0 ha a predpokl.optimálnemu zaťaženiu rekreač. priestoru rekreatantmi - 5 rekr./ha -125 rekreatantov.

Pri dimenzovaní parkoviska -1stánie / 7 rekreatantov vychádza potreba 18 parkovacích miest.

### Lokalita č.3

Zmenu funkčného využitia pozemku parc. č. C KN 247/8a 247/9 k.ú. Snina nachádzajúceho sa v intraviláne mesta Snina UO-1 Centrum , z funkcie parkovisko na polyfunkčnú plochu – administratíva , služby, bývanie

Uvedená požiadavka je akceptovaná. Funkcia uvedených pozemkov je zmenená z pôvodnej funkcie – parkovisko na funkciu polyfunkčnú so zameraním na výstupu prevádzok občianskej vybavenosti mimo prevádzok verejného stravovania, nevýrobných služieb , administratívy a bývania. Pre realizáciu uvedených funkcií sú stanovené nasledujúce regulatívy.

- výška objektu max. 4NP.

- koeficient zastavanosti pozemku- 0,6
- zariadenia nebytových funkcií lokalizovať do prízemnej časti,
- vstupy pre verejnosť orientovať z ulice Partizánska
- dopravné napojenie z ul. Partizánska,
- pre obyvateľov bytov, zákazníkov a zamestnancov prevádzok vymedziť parkoviska v rámci pozemku v súlade s platnou STN 736110
- charakter prevádzok nesmie zhoršovať obytné prostredie bývajúcich.

#### **Lokalita č.4**

Zmenu funkčného využitia pozemkov parc. č. C KN 513/1, 513/2 a 514/60 k.ú. Snina nachádzajúcich sa v intraviláne mesta Snina, z polyfunkčnej funkcie na funkciu bytovej výstavby – zástavba formou RD.

Uvedené pozemky sú súčasťou plochy, ktorá je v platnom ÚPN-O navrhnutá ako polyfunkčná s umiestnením prevádzok vybavenosti, služieb a administratívy s doplnkovou funkciou bývania.

Vzhľadom na uvedené ako aj na polohu predmetného pozemku v rámci uvedenej plochy akceptujeme požiadavku výstavby samostatných RD pri dodržaní nasledujúcich regulatívov

- dodržanie ochranného pásma železničnej trate
- max.výška objektov 2n.p. + podkrovie
- komunikačný vstup na pozemky z ul.Strojárskej
- parkovanie v rámci vlastných pozemkov-2parkoviska /1RD
- zástavba pozemkov bude rešpektovať odstupy objektov v súlade so stavebným zákonom,
- šírka uličného koridoru min. 8m
- stavebná čiara min. 4,0m od uličnej čiary ( hranica pozemkov od uličného priestoru)
- zástavba uvedených pozemkov je podmienená spracovaním územnoplánovacej dokumentácie na úrovni ÚPN-Z

Okrem uvedeného, investory musia rešpektovať charakter prevádzok navrhovaných v tejto lokalite na kontaktných pozemkoch tak ako je uvedené vyššie.

#### **Lokalita č.5**

Uvedené parcely sa nachádzajú v UO-9 -Brehy na južnom okraji obytnej zóny RD mimo zastavané územie. Súčasná funkcia je PP-záhrada.

V rámci Zmien a doplnkov ÚPNO na základe požiadavky mesta vzhľadom na disponibilnú plochu pozemku a komunikačné napojenie akceptujeme požiadavku a uvedený pozemok navrhujeme na funkciu plochy pre individuálnu bytovú výstavbu formou RD. Zároveň navrhujeme úpravu hranice zastavaného územia. Pre zástavbu uvedeného pozemku navrhujeme nasledujúce regulatívy:

- koef. zastavanosti pozemku max.0,25
- v rámci pozemku budú vyhradené 2 parkovacie miesta
- max. výška objektov 2n.p. vrátane podkrovia
- typ strechy –prispôbiť jestvujúcej zástavbe
- komunikačný prístup na pozemok z cesty miestnej obslužnej komunikácie
- napojenie TI z ulič. koridoru cesty ulice Gen. Svobodu
- zástavba na pozemku bude rešpektovať OP jestvujúceho VVN

**Lokalita č.6**

V rámci zmien a doplnkov je na lokalite č.6 navrhnutá prístupová komunikácia k areálu ČOV nachádzajúceho sa v lokalite Tabla (UO-6) . Komunikácia prepojí areál ČOV na cestu I/74 mimo obytné územie a zároveň umožní dopravné prepojenie UO Tabla na cestu I/74 v smere na Humenné mimo centrum mesta. Navrhovaná trasa komunikácie vedie mimo zastavané územie mesta a križuje rieku Cirochu. Jej realizácia si vyžiada záber poľnohospodárskej pôdy a realizáciu mostného telesa.

Pre jej umiestnenie navrhujeme nasledujúce regulatívy.

- trasa bude vedená paralelne s korytom rieky Cirocha
- medzi telesom cesty a brehovou čiarou Cirochy sa vynechá min 10 m pás na výsadbu pobrežnej zelene a výhľadovú realizáciu navrhovaného cyklistického chodníka.
- komunikácia sa napojí na areál ČOV zo západnej strany ( nebude vedená územím medzi korytom Cirochy a areálom ČOV) a bude pokračovať do napojenia na jestvujúcu MO komunikáciu v jestvujúcej zástavbe. .
- parametre komunikácie - trieda C3 kategórie MOK 6,5/30 s krajnicami.

Komunikáciu vzhľadom na jej verejnoprospešný charakter zaradujeme medzi verejnoprospešné stavby. Celkový záber pôdy vrátane jednostranného rigolu sa predpokladá do šírky 7,5m.

**Lokalita č.7**

Priemet preložky cesty I/74 v úseku Snina-Kolonica.

K uvedenej stavbe bol obstarávateľom poskytnutý výrez zo situácie bez textovej časti

stavba komunikácie si vyžiada

- preložku Stakčinskej cesty v km.0,162 cesty I/74,
- preložku miestnej komunikácie do RO Sninské Rybníky
- most nad preložkou cesty do RO Sninské Rybníky
- most nad Cirochou a poľnou cestou
- most nad potokom Bystrá a Tichá
- úprava koryt potokov bystrá a Tichá

Okrem uvedeného si preložka komunikácie vyžiada aj preložky všetkých sietí križujúcich jej navrhovanú trasu.

Preložka cesty I/74 v uvedenom úseku je premietnutá do grafickej časti ZaD . Vyvolané súvisiace úpravy trás technických a prírodných prvkov nie sú premietnuté kvôli nedostatočným podkladom.

Vzhľadom na to že na uvedenú stavbu bol už vydaný predbežný súhlas na potrebný záber PP nie je ani uvedený záber vyhodnotený v tejto dokumentácii.

Vzhľadom na to , že preložka cesty zaberie časť plôch navrhovaných v platnom ÚPN-O na výstavbu hospodárskych prevádzok je funkcia zbytkových plôch, nevyužitelných na pôvodne navrhovanú funkciu zmenená na funkciu sprievodnej zelene.

Preložku komunikácie vzhľadom na jej verejnoprospešný charakter zaradujeme medzi verejnoprospešné stavby.

**Lokalita č.8**

Požiadavka na zmenu funkčného využívania pozemkov č. 6126/5 a 6126/12 zo súčasnej funkcie lúky na funkčnú plochu bývania pre umožnenie výstavby rodinných domov.



Predmetné pozemky sa nachádzajú v UO -5 Bramhora v jeho koncovej polohe na severnom okraji mimo zastavané územie. Pozemky nemajú spoločnú hranicu.

Pozemok č. 6126/5 je tvorený úzkym pásom pôdy tiahnúcim sa v úzkom údolí miestneho potoka *Trstená* vklínenom do lesného masívu *Kamenný grúň*. Jeho priemerná šírky je 26m, v menšej časti 36 m.

Pozemok č. 6126/12 je tvorený úzkym pásom lúky nepravidelných tvarov medzi lesom a meandrami neupraveného koryta potoka Pichoňka

Obidva pozemky majú spoločnú charakteristiku v tom že sú úzke a v stiesnenej polohe tiahnucej sa pozdĺž lesného masívu a čiastočne aj potoka Pčolinka. Obidva pozemky sa nachádzajú celou svojou plochou v OP lesa, v bezprostrednom kontakte s lesným porastom. Uvedená poloha pozemkov spôsobuje aj zvýšenú vlhkosť okolitého prostredia a minimálne u pozemku č. 6126/12 aj nedostatočné presvetlenie.

Obidva pozemky oddeľuje od zastavaného územia neupravené koryto potoka Pichoňka.

Pozemky nie sú prístupné z verejnej komunikácie. Lesná cesta, ktorá je v kontakte s pozemkom p.č. 6126/12 je lesným pozemkom a pozemok č. 6126/5 nemá dokonca priame napojenie ani na túto komunikáciu.

## Posúdenie

### Urbanistické hľadisko

Z urbanistického hľadiska obidva pozemky svojou polohou v bezprostrednom kontakte s lesným masívom tvoria enklávu vklínenú do lesného masívu vysunutú zo zastavaného územia a odčlenenú od neho prírodnou hranicou tvorenou korytom potoka Pichoňka. .

Územie má značný odstup od jestvujúcej zástavby a koridorov inžinierskych sietí ktoré v ňom absentujú. Územie taktiež postráda akceptovateľnú prístupovú komunikáciu .

### Prírodné danosti

- pozemok p.č. 6126/12 je v bezprostrednom kontakte s neupraveným korytom potoka Pichoňka, ktoré nie je dimenzované na pojmie extrémnych príválových vôd.
- pozemok sa nachádza v polohe tienenej lesným porastom , jeho celodenné a celoročné slnečné osvetlenie je podľa predbežného odborného odhadu nepostačujúce,
- bezprostredná blízkosť lesného masívu a vodného toku navyiac spôsobuje aj nadmernú vlhkosť prostredia.
- umiestnenie danej funkcie v uvedenej polohe v krajinnom prostredí je v rozpore s ochranou prírody a tvorbou krajiny,

### Polohové danosti a dispozícia pozemku

- pozemky sú veľmi úzke – neposkytujú dostatočný priestor pre výstavbu RD tak aby bol vytvorený dostatočný odstup stavieb od lesného porastu.
- pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme lesa v bezprostrednom tesnom kontakte s lesným porastom
- pozemok č. 6126/12 sa nachádza v bezprostrednej väzbe na neupravené koryto potoka Pichoňka, ktorého šírková a smerová úprava na Q100 si vyžaduje blokovat' do jej realizácie pre túto potrebu kontaktné územie, zasahujúce aj príľahlú časť pozemku .

### Bezpečnostné hľadisko

- možnosť ohrozenia stavby padajúcimi stromami
- možnosť ohrozenia stavby v prípade lesného požiaru
- možnosť ohrozenia lesného porastu požiarom z prevádzky v objektoch

- u pozemku č. 6126/12 do úpravy koryta potenciálna hrozba záplav pri privalových dažďových vodách.

#### Technické danosti

- vzhľadom na to že lesná cesta nie je verejná komunikácia pozemky nie sú napojené na verejnú prístupovú komunikáciu permanentne udržiavanú v požadovanom technickom stave a zjazdnu za všetkých podmienok,
- vlastná komunikácia vzhľadom na priestorové a vlastnícke pomery nie je pravdepodobná,
- zástavba pozemku č. 6126/12 je okrem iného podmienená aj úpravou koryta Pichoňky
- pozemky nie sú napojené na technickú infraštruktúru. Vzhľadom na ich polohu je potrebné napojenie podzemnými vedeniami.

#### Návrh

Vzhľadom na uvedené prírodné danosti, urbanistické a technické faktory, a podmienky komunikačného napojenia ako aj predpokladanú ekonomickú náročnosť, nedoporučujem uvedené pozemky v predmetnej lokalite využiť na požadovanú funkciu.

Ich využitie na danú funkciu by bolo v rozpore so zásadami urbanizmu, územného plánovania, optimálneho využívania územia, so zásadami stavebnej a prevádzkovej hospodárnosti investícií, ale predovšetkým so zásadami ochrany životného prostredia, prírody a tvorby krajiny.

Z tohto dôvodu uvedená požiadavka nie je v tejto dokumentácii akceptovaná.

**Následná podrobnejšia dokumentácia pre lokality č.2, č.6 a č.7 musí riešiť zásahy do prírodného prostredia tak, aby stavbami neboli priamo zasiahnuté genofondové plochy a aby si realizácia stavieb nevyžadovala väčšie zásahy do brehovej zelene biokoridorov. Za týmto účelom odporúčame pri príprave následnej dokumentácie spolupracovať so ŠOP SR**

## 5. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM A NADRADENOU DOKUMENTÁCIOU

Požadované akceptované zmeny ako aj ich zapracovanie do dokumentácie ÚPN-O Snina je v súlade so Zadaním, ktoré bolo schválené uznesením č. 430/2013 dňa 9.7.2013.

Nadradenou dokumentáciou ÚPN-O mesta Snina je ÚPN-VÚC Prešovského kraja (schválený uznesením vlády SR č 268/1998 a jeho záväznou časťou, vyhlásenou nariadením vlády SR č.216/1998 Z.z. v znení nariadenia vlády SR č. 679/2002 Z.z., nariadenia vlády SR č.111/2003 Z.z., VZN PSK č.4/2004 a VZN PSK č.17/2009 účinným od 06.12.2009).

Navrhnuté zmeny majú miestny charakter, ktorý nenaruša vytýčenú koncepciu rozvoja mesta v platnom ÚPN-O a nie sú v rozpore ani s touto uvedenou nadradenou dokumentáciou.

## 6. ZHODNOTENIE VPLYVU POŽADOVANÝCH ZMIEN NA PÔVODNÝ ÚPN-O

Požadované zmeny majú charakter čiastkovej úpravy neovplyvňujúcej celkovú koncepciu rozvoja mesta a funkčného využitia jeho k.ú. navrhnutú v jestvujúcom platnom ÚPN-O. Priemet zmeny v lokalite i.č.5 do ÚPN-O vyvolá potrebu záberu PPF. V tejto lokalite je navrhnuté rozšírenie zastavaného územia o celkovú plochu 892m<sup>2</sup>.

## 7. FORMA A OBSAH DOKUMENTÁCIE

### Väzba dokumentácie „Zmeny a doplnky č.5 ÚPN-O Snina“ na dokumentáciu „ÚPN-O Snina“

Dokumentácia „Zmeny a doplnky č.5 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 č.5** -v tejto časti je popis zmien požadovaných obstarávateľom (ktoré sú predmetom Z+D č.5) a popis ich riešenia spracovateľom.
- **B/ Priemet zmien a doplnkov č.5 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:

náložka č. 1 Širšie vzťahy

Zmeny a doplnky sú zdokumentované vo forme 1 náložky formátu 1A4 na pôvodný výkres v mierke 1:50 000.

náložky č. 2a<sub>1</sub>, 2a<sub>2</sub>, 2a<sub>3</sub>, 2a<sub>4</sub> Komplexný urbanistický návrh-intravilán

Zmeny a doplnky sú zdokumentované vo forme 4 náložiek formátu 1A4 na pôvodný výkres v mierke 1:5 000.

náložka č. 2b<sub>1</sub> Komplexný urbanistický návrh-kataster

Zmeny a doplnky sú zdokumentované vo forme náložky formátu 2A4 na pôvodný výkres v mierke 1:20 000.

náložky č. 3<sub>1</sub>, 3<sub>2</sub>, Návrh dopravy

Zmeny a doplnky sú zdokumentované vo forme 2 náložiek formátu 1A4 a 2A4 na pôvodný výkres v mierke 1:5 000.

výkresy č. 7<sub>1</sub>, 7<sub>2</sub>, 7<sub>3</sub> , Záber PPF a LPF

Záber PP je zdokumentovaný vo forme 3 nových výkresov formátu 1A4 v m 1: 5 000.

## **B/ PRIEMET ZMIEN A DOPLNKOV Č.5 DO TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O SNINA**

Pôvodná textová časť ÚPN-O Snina aktualizovaná o Z+D 2008, Z+D č.2 a Z+D č.3 a Z+D č.4 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 nasledujúcu odrážku:*

- Zadávací dokument pre ÚPN-O Snina -zmeny a doplnky č.5 schválený Mestským zastupiteľstvom v Snine dňa 9. 7. 2013 uznesením číslo 430/2013
- Situácia DUR preložka cesty I/74 Snina -Kolonica .

*V kapitole:*

### **A.2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA**

*podkapitole*

#### **Návrh priestorového usporiadania**

*text*

Denná rekreácia v obytnom území sa bude rozvíjať v pobrežných koridoroch riek Pčolinka a Cirocha, v ich priľahlých priestoroch, v jestvujúcich športovo-rekreačných zariadeniach a čiastočne aj v prímestskej rekreačnej oblasti Sninské Rybníky.

*upraví nasledovne*

Denná rekreácia v obytnom území sa bude rozvíjať v pobrežných koridoroch riek Pčolinka a Cirocha, v ich priľahlých priestoroch, v jestvujúcich športovo-rekreačných zariadeniach ,v mestskej rekreačnej zóne v lokalite Pod krajníkovým brehom a čiastočne aj prímestskej rekreačnej oblasti Sninské Rybníky.

*V kapitole:*

### **A.2.6. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA MESTA**

*v podkapitole*

#### **Doprava**

*sa doplní veta*

Do ÚPN-O je premietnutý aj obchvat cesty I/74 v úseku Snina ,odbočka na Sninské Rybníky- Stakčín

*V kapitole:*

### **A.2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE**

*v podkapitole*

#### **A 2.7.4. REKREÁCIA,CESTOVNÝ RUCH, KÚPEĽNÍCTVO**

*sa prvá veta*

Denná rekreácia obyvateľov mesta Snina bude uspokojovaná v rámci športovorekreačných plôch, zelene a rekreačných zariadení OV v rámci zastavaného územia mesta.

*upraví následovne*

Denná rekreácia obyvateľov mesta Snina bude uspokojovaná v rámci športovorekreačných plôch, zelene a rekreačných zariadení OV v rámci zastavaného územia mesta a mestskej rekreačnej zóny v lokalite *Pod krajníkovým brehom*.

*a za ňou sa doplní nasledujúci text*

ÚPN-O tu navrhuje samostatnú rekreačnú zónu mesta zaberajúcu územie vymedzené korytom rieky Cirocha, telesom preloženej cesty I/74 a korytom potoka Bystrá. V rámci tejto mestskej rekreačnej zóny vymedzujeme aj územie pre možnosť výstavby rekreačných chatiek.

Avšak vzhľadom na lokalizáciu a charakter územia v ktorom sa nachádzajú prvky USES regionálneho a miestneho významu ako aj územia chránených genofondových lokalít bude prioritnou funkciou v pásme zahrňujúcom koryto rieky Cirochy a jej pobrežné pásme do šírky 15m od brehovej čiary, 10m na obe strany od brehovej čiary potokov Ticha a Bystra a v území chránených biotopov-Mlynisko a Tichá ochrana týchto prvkov USES a území biotopov. Preto rekreačná činnosť v tomto území je podmienená rešpektovaním týchto primárnych spoločenských záujmov v podobe regulatív stanovených orgánmi ochrany prírody.

Vzhľadom na polohu územia s bezprostrednou väzbou na zastavané územie mesta sa tu bude rozvíjať rekreácia nepobytová t.j. výstavba rekreačných chat tu nebude preferovaná. Rekreácia tu nebude zameraná na športové aktivity ale na relaxáciu v prírode. Za týmto účelom tu doporučujeme zriadiť pešie oddychové komunikácie s miestami na oddych, relaxačné tiché zátiašia a pobytové rekreačné lúky. Športové plochy iba obmedzene formou trávnatých plôch

Pre investičnú činnosť v tomto území sú stanovené nasledujúce regulatívy

- v území sa nesmú zriaďovať žiadne športové plochy so spevneným umelým povrchom
- pozdĺž brehu Cirochy musí ostať neporušený pás pobrežnej zelene v min. šírke 10m od brehovej čiary. V rámci uvedeného koridoru môže viesť iba peší chodník max. šírky 2m s mlatovým povrchom.

V rámci tejto rekreačnej zóny sú navrhnuté územia s možnosťou výstavby individuálnych rekreačných chatiek ktoré zahŕňajú časť požadovaných pozemkov (viď výkresy č. 2 a 2a –Komplexný urbanistický návrh). Celková plocha tohto územia je 1,67 ha.

Pre výstavbu individuálnych chatiek stanovujeme nasledujúce regulatívy

- o Vzhľadom na to že koryto rieky Cirochy nie je dimenzované na 100 ročnú vodu a územie leží v záplavovej oblasti, výstavba objektov je podmienená vypracovaním hladinového režimu toku Cirocha, ktorý stanoví záplavovú čiaru v tomto území, objekty chat môžu byť situované iba nad stanovenou záplavovou čiarou
- o objekty chat ani iné nesmú zasahovať do genofondových plôch.
- o výstavbu chatiek povoľovať iba vo vymedzenom území viď výkres 2a-Komplexný urbanistický návrh
- o objekty budú slúžiť len na individuálnu krátkodobú rekreáciu- nie na ubytovanie,
- o maximálna hustota chat 10-chat/ha
- o vzájomná vzdialenosť chat min. 20m
- o výstavba objektov chat musí rešpektovať ochranné pásma jestvujúcich a plánovaných vedení technickej vybavenosti - OP vodovodného rádu Starina OP VN a VVN, OP a BP VTL

- vzdialenosť stavebnej čiary min 19,5m od brehovej čiary,
- min. vzdialenosť chaty od hranice pozemku 2,0m
- min. vzdialenosť chaty od verejnej prístupovej komunikácie - 6,0m
- max. zastavaná plocha 45 m<sup>2</sup>
- max. výška hrebeňa 5m nad terénom
- povolená podlažnosť 1 nadzemné a 1 podzemné podlažie
- strechy šikmé do 30°- je zakázané realizovať chaty s plochou strechou
- chaty realizovať v podobnom štýle a hmotovom výraze- veľkosť objektu, tvar a sklon strechy, stavebný materiál,
- je zakázané využívať na účel rekreačnej chaty adaptované zariadenia (maringotky, kiosky, primitívne hospodárske zariadenia, objekty zariadenia stavenísk a pod.)
- je zakázané zriaďovať pri chatách hospodárske objekty akejkoľvek veľkosti,
- je zakázané v území zriaďovať garáže či už hromadné, samostatné, alebo zabudované do objektu chaty,
- parkovacie miesta pre príležitostné účely budovať len formou polovegetačnou ( s použitím zatrávňovacích tvárnic) alebo úplnou vegetačnou úpravou
- je zakázané pozemky chát oplocovať –označenie hraníc pozemku je možné len využitím vegetácie alebo náznakov,
- napojenie tech. infraštruktúry výhradne podzemnými vedeniami,
- prístupová komunikácia k pozemku bude mať charakter poľnej cesty max. šírky 3,5m
- komunikácie a priestranstva sa nesmú spevňovať – musia mať prírodný povrch-udupaná hlina. mlatový povrch prípadne spevnené štrkodrvou , trávnik, a pod.
- je zakázané vytvárať v okolí chát spevnené komunikačné alebo rekreačné plochy s tvrdým povrchom s plochou väčšou ako 6,0 m<sup>2</sup>
- pri zakladaní tvrdého povrchu používať prírodný kameň ukladaný do štrkopieskového lôžka – je zakázané používať betónový podklad a iné vodonepriepustné trvalé umelé materiály,
- v maximálnej možnej miere uplatňovať prirodzenú úpravu okolia
- v maximálnej možnej miere rešpektovať morfológiu terénu – je zakázané vytvárať terénne zárezy vyššie ako 1,0 m.
- pri úprave terénu uprednostňovať vysvahovanie pred zárezom s oporným múrom,

Ďalej doporučujeme:

Vjazd automobilov do územia obmedziť iba na najnutnejšiu potrebu a čas.

Za týmto účelom navrhujeme pri vstupe do územia –lokalita Mlynisko pri ceste do RO Sninské Rybníky záchytné verejné parkovisko ktoré zaraďujeme medzi verejnoprospešné stavby.

kapacita parkoviska je orientačne vyrátaná z celkovej rekreačnej plochy vrátane príľahlej lokality Mlynisko 25,0 ha a predpokl.optimálnemu zaťaženiu rekreač. priestoru rekreatmi - 5 rekr./ha -125 rekreatov.

Pri dimenzovaní parkoviska -1stanie / 7 rekreatov vychádza potreba 18 parkovacích miest.

Zachytávanie splaškov do žump – žumpy prefabrikované – doporučujeme ľahké plastové.

Ako zdroj pitnej a úžitkovej vody- navrhujeme studne- doporučujeme spoločné pre skupinu chát,

*V kapitole:*

## **A.2.12. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

*podkapitole*

### **A.2.12.1. NÁVRH ZÁKLADNÉHO DOPRAVNÉHO SYSTÉMU MESTA**

*podkapitole*

#### **Funkčné členenie a kategorizácia ciest a železničných tratí**

*sa prvá veta*

Cestu I/74 navrhujeme rekonštruovať v zastavanom území na kategóriu MZ 14/60 vo funkčnej triede B1 a mimo zastavaného územia na kategóriu C 11,5/80.

*upraví nasledovne:*

Cestu I/74 navrhujeme rekonštruovať v zastavanom území na kategóriu MZ 14/60 vo funkčnej triede B1 a mimo zastavaného územia na kategóriu C 11,5/80.

Okrem uvedeného preberáme do dokumentácie ÚPN-O preložku cesty I/74 v úseku Snina -križovatka na Sninské Rybníky po Stakčín. Na uvedenú preložku cesty bolo vydané územné rozhodnutie.

Zástavba v lokalite Tabla sa komunikačne napojí na cestu I/74 v smere na Humenné mimo centrum mesta navrhovanou komunikáciou MOK 6,5/30

Následná podrobnejšia dokumentácia preložky cesty I/74 a MOK prepájajúcej ČOV na cestu I/74 západným smerom musia riešiť zásahy do prírodného prostredia tak, aby stavbami neboli priamo zasiahnuté genofondové plochy a aby si realizácia stavieb nevyžadovala väčšie zásahy do brehovej zelene biokoridorov. Za týmto účelom odporúčame pri príprave následnej dokumentácie spolupracovať so ŠOP SR.

*V kapitole:*

#### **A.2.17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA**

*sa tabuľka*

**Celková plocha navrhovaného zastavaného územia:**

*nahradí nasledujúcou tabuľkou*

Funkcia plochy	Rozloha (ha)	% podiel
1	2	3
Územie intravilánu (zast. územie k 1.1.1990)	595,60	86,3
Navrhované ozšírenie intravilánu	94,765	13,7
Plocha navrhovaného intravilánu	690,365	100,00

*a do tabuľky*

**Navrhované rozšírenie územia intravilánu k 1.1.1990:**

*sa vložia nasledujúce riadky*

Plochy IBV navrhovanej	Tabla	0,52
Plochy IBV navrhovanej	Sídlisko I	1,700
Plochy IBV navrhovanej	Bramhora –pri zahr. osade	0,0348
Plochy IBV navrhovanej	Brehy	0,09

*A posledný riadok so záverečným súčtom sa nahradí nasledovným*

Spolu		<b>94,765</b>
-------	--	---------------