

**Zmeny a doplnky č.1**  
**ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA SOBRANCE**



**Závazná časť**

**Úplné znenie**

## ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Pri riadení funkčného využitia, usporiadania administratívneho územia a rozvoja Mesta Sobrance (katastrálne územie Sobrance a mestská časť Komárovce) platia tieto záväzné regulatívy, ktoré nadväzujú na regulatívy ÚPN VÚC Košický kraj – ZaD 2004, schválené Zastupiteľstvom Košického samosprávneho kraja dňa 30.8.2004 a vyhlásené VZN č.2/2004 a regulatívy ÚPN VÚC Košický kraj – ZaD 2009, schválené Zastupiteľstvom Košického samosprávneho kraja dňa 24.8.2009 a vyhlásené VZN č.10/2009 a č. 11/2009 (úplné znenie).

### 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

- 1.1. Rozvíjať mesto Sobrance ako sídlo ležiace na multimodálnom koridore č. V.a. Bratislava – Žilina – Prešov – Košice – Záhor – Ukrajina a na východoslovenskej rozvojovej osi prvého stupňa Košice – Sečovce – Michalovce – Sobrance - hranica s Ukrajinou
- 1.2. podporovať jeho rozvoj ako centra osídlenia štvrtej skupiny (podľa ÚPN VÚC Košického kraja) a centra Schengenskej hranice
- 1.3. vytvárať podmienky pre rozvoj ekonomických, sociálnych a dopravných väzieb s okolitými sídlami
- 1.4. územný rozvoj mesta naďalej realizovať formou kompaktného sídla a vytvoriť územné predpoklady na postupné prepojenie s areálom Sobraneckých kúpeľov
- 1.5. nová výstavba na území mesta musí rešpektovať pôvodnú konfiguráciu terénu a historický vývoj mesta, pričom nesmie narušiť diaľkové pohľady na sídlo a jeho začlenenie do krajiny
- 1.6. dobudovať centrálnu mestskú zónu (CMZ) podľa následne aktualizovaného Územného plánu CMZ, pričom nová výstavba v CMZ musí rešpektovať mierku, proporcie, členenie, uličné čiaru a výškovú nivelitu
- 1.7. zabezpečovať rozvoj mestskej časti Komárovce ako polyfunkčný vidiecky sídelný útvar so zameraním na bývanie v rodinných domoch a poľnohospodárstvo
- 1.8. plochu medzi existujúcou 8 podlažnou bytovou výstavbou sídliska Tyršova ul. a výstavbou rodinných domov v mestskej časti Komárovce využiť na výstavbu bytových domov do 4 nadzemných obytných podlaží
- 1.9. podporovať Sobranecké kúpele ako regionálne kúpeľno-rehabilitačné centrum na báze minerálnych vôd s prioritou liečby kožných, reumatických a pohybových ochorení podľa následne schváleného Územného plánu zóny Sobraneckých kúpeľov
- 1.10. chrániť priestor vymedzený ako územná rezerva pre rekreačno - zábavný areál medzi mestom Sobrance a areálom kúpeľov
- 1.11. funkčné plochy vymedzené v návrhovom období sú záväzné podľa funkcií, uvedených vo výkrese Komplexný urbanistický návrh
- 1.12. výrobné a skladové plochy rozvíjať prednostne pozdĺž navrhovaných preložiek ciest I. a II. triedy v západnej časti územia (kombinácia green field a brown field), podporovať modernizáciu a reštrukturalizáciu existujúcich plôch výroby a skladov (brown field)
- 1.13. pozdĺž Sobraneckého potoka rezervovať plochy pre verejnú zeleň, revitalizovať ich a využiť pre relaxáciu obyvateľov, vrátane realizácie cyklotrasy z kúpeľov cez mesto do časti Komárovce
- 1.14. rozvíjať mestský športový areál v priestore futbalového štadióna, amfiteátra a letného kúpaliska pri zachovaní plôch verejnej zelene; mestskú krytú plaváreň situovať v areáli I. základnej školy
- 1.15. rešpektovať navrhnutý systém ekologickej stability, poľnohospodárske a lesné pozemky ako súčasť historického krajinného obrazu mesta
- 1.16. chrániť plochy vymedzené ako územná rezerva pre obytné, výrobné a iné funkcie podľa výkresu Komplexný urbanistický návrh

- 1.17. akákoľvek novú výstavbu v lokalitách, ktoré nie sú chránené pred prietokom veľkých vôd, podmieniť zabezpečením jej adekvátnej protipovodňovej ochrany.

## **2. Zásady a regulatívy pre umiestnenie jednotlivých funkčných plôch s určením prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre ich využitie**

### **2.1. Územie centrálnej mestskej zóny (CMZ)**

- 2.1.1. Rešpektovať podľa ÚPN mesta nové vymedzenie centrálnej mestskej zóny, určenej na základe historického pôdorysu a rešpektovať uličné čiary
- 2.1.2. ďalší rozvoj CMZ usmerňovať podľa následne spracovanej aktualizácie Územného plánu CMZ
- 2.1.3. zachovať najcennejšie objekty v CMZ: dom z roku 1920 (terajšia sporiteľňa), Schwartzov dom z r. 1935, vila MUDr. Russaya, vila JUDr. Maxima, pamätník 2. svetovej vojny, vytipované novodobé architektonické diela: rím.-kat. kostol sv. Vavrinca, gr.-kat. chrám, budova Schengenu a novodobé urbanistické dielo: v 50 - tých rokoch založené Námestie slobody
- 2.1.4. v CMZ umiestňovať občianske vybavenie nadregionálneho, regionálneho a miestneho významu s doplnkovou funkciou bývania
- 2.1.5. zabezpečiť bezbariérový vstup do verejných budov
- 2.1.6. pri dostavbe CMZ rešpektovať uličné čiary, mierku a proporcie, max. výšku zástavby štyroch nadzemných podlaží, doceliť celistvosť urbanistickej štruktúry, revitalizovať verejnú zeleň
- 2.1.7. z územia vylúčiť akúkoľvek prevádzku, ktorá by svojím charakterom znehodnocovala prostredie centrálnej mestskej zóny, bola náročná na dopravné zásobovanie a na rozsiahle skladovacie priestory
- 2.1.8. areál bývalého Slovosiva prestavať na polyfunkčný areál (občianska vybavenosť a bývanie)
- 2.1.9. menší supermarket lokalizovať na okraji CMZ

#### **2.1.8. Prípustné funkčné využitie územia CMZ**

- obchody, služby, administratívne a správne zariadenia
- služby v oblasti cestovného ruchu
- cirkevné, výchovné, vzdelávacie a kultúrne zariadenia
- zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti
- stravovacie a ubytovacie zariadenia, zábavné zariadenia
- byty v bytových a nebytových priestoroch
- verejné a vyhradené parkoviská pre osobné automobily
- s hlavnou funkciou súvisiaca technická a obslužná vybavenosť

#### **2.1.9. Výnimočne prípustné**

- nerušivé remeselnícke zariadenia

#### **2.1.10. Nepripustné**

- čerpace stanice PHM
- priemyselná výroba všetkého druhu, skladové hospodárstva
- poľnohospodárska výroba
- centrá pre kamiónovú dopravu, opravovne a parkoviská pre nákladné automobily

## 2.2. Územie občianskej vybavenosti (OV)

- 2.2.1. na plochách určenej v územnom pláne pre občiansku vybavenosť (OV) rešpektovať existujúce plochy občianskeho vybavenia miestneho a regionálneho významu
- 2.2.2. chrániť územie pre výstavbu nových zariadení občianskeho vybavenia podľa znázornenia vo výkrese č. 3 Komplexný urbanistický návrh
- 2.2.3. nové stavby občianskeho vybavenia, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu, vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením požiadavky zabezpečiť potrebný počet parkovacích plôch ako súčasť pozemku občianskeho vybavenia
- 2.2.4. zabezpečiť bezbariérový vstup do verejných budov
- 2.2.5. riešiť kapacity a druhy občianskej vybavenosti v súlade so Štandardmi minimálnej vybavenosti obcí
- 2.2.6. umiestniť veľké obchodné zariadenie regionálneho významu s vysokými nárokmi na statickú dopravu pozdĺž cesty č. I/50 pri vstupe do mesta zo západnej strany
- 2.2.7. chrániť existujúce **polyfunkčné územie občianska vybavenosť – bývanie (OV-B)**, (časť Námestia slobody, časť CMZ a sídliska Tyršova ul. pozdĺž cesty III. triedy)
- 2.2.8. dobudovať polyfunkčný mestský parter (OV na prízemí) na sídlisku Novomestského pozdĺž cesty III. triedy
- 2.2.9. realizovať novú polyfunkčnú výstavbu prednostne na plochách hlavných peších ťahov

### 2.2.10. Prípustné funkčné využitie

- obchody, služby, administratívne a správne zariadenia
- služby v oblasti cestovného ruchu
- cirkevné, výchovné a kultúrne zariadenia
- zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti
- stravovacie a ubytovacie zariadenia, zábavné zariadenia
- základné školy, stredné všeobecnovzdelávacie a odborné školy, odborné učilištia
- byty v polyfunkčných domoch
- súvisiaca technická a obslužná vybavenosť
- verejné a vyhradené parkoviská, garáže pre osobné automobily

### 2.2.11. Výnimočne prípustné

- pohotovostné byty a ubytovne
- nerušivé remeselnícke zariadenia

### 2.2.12. Nepripustné

- bývanie v rodinných domoch
- čerpacie stanice pohonných hmôt
- priemyselná, poľnohospodárska výroba a skladové hospodárstva
- centrá pre kamiónovú dopravu, opravovne a parkoviská pre nákladné automobily

## 2.3. Obytné územie

- 2.3.1. výstavbu bytov realizovať na plochách určených územným plánom pre obytnú funkciu
- 2.3.2. chrániť územie pre výstavbu nového obytného súboru bytových domov do 4 nadzemných obytných podlaží (Juh) medzi sídliskom Tyršova ul. a plochou rodinných domov v časti Komárovce
- 2.3.3. výstavbu nových rodinných domov realizovať prednostne v prielukách a na plochách určených územným plánom (pokračovanie Bernolákovej ul., Kollárova ul., sídlisko Juh)
- 2.3.4. odstavné plochy a garáže musia byť riešené na pozemku vymedzenom pre bytovú výstavbu

- 2.3.5. uprednostňovať umiestnenie garáží v rámci suterénu alebo prízemia bytových domov pred boxovými garážami, obmedziť negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)
- 2.3.6. existujúce záhradky na pestovanie pri starších bytových domoch oplotiť živým plotom
- 2.3.7. výstavbu rodinných domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov: rodinné domy môžu byť samostatne stojace, dvojdomy, átriové; počet podlaží - maximálne dve nadzemné podlažia + obytné podkrovia, garáž budovať ako súčasť rodinného domu alebo na jeho pozemku, alebo na pozemku zabezpečiť najmenej jedno odstavné miesto; na pozemkoch rodinných domov je povolený chov drobných hospodárskych zvierat len v množstve, ktorý zodpovedá vlastnej potrebe obyvateľov domu; na pozemkoch rodinných domov je možné vykonávať podnikateľské činnosti (obchod, služby, drobné remeslá) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- 2.3.8. odstrániť stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov v ochrannom pásme VN elektrického vedenia – v zmysle § 36 ods. 15 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike
- 2.3.9. postupne prestavať sídliskové radové garáže na hromadné
- 2.3.10. výstavbu bytových domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu, vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov: počet podlaží v novej lokalite maximálne štyri nadzemné obytné podlažia; potrebný počet garáží budovať ako súčasť bytového domu;
- 2.3.11. rezervovať výhľadovo plochy obytných území v severozápadnej časti mesta
- 2.3.12. prestavať obytnú zástavbu nižšieho štandardu v juhovýchodnej časti mesta (Gorkého ul.) a severozápadnej časti mesta (Michalovská ul.),
- 2.3.13. nepovoľovať na plochách rodinných a bytových domov funkcie, ktoré by negatívne vplývali na pohodu bývania a základné zložky životného prostredia

#### **Územie rodinných domov (RD)**

##### **2.3.14. Prípustné funkčné využitie**

- rodinné domy individuálne, dvojdomy, radové, átriové, vily
- obchody, služby a športové zariadenia pre obyvateľov rodinných domov
- garáže pre osobné automobily na pozemkoch rodinných domov a verejné parkoviská

##### **2.3.15. Výnimočne prípustné**

- občianska vybavenosť a služby nezávadnej prevádzky
- komerčné záhradníctva
- malé stravovacie zariadenia
- zariadenia pre výchovné, cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné služby
- zariadenia pre výkup poľnohospodárskej produkcie

##### **2.3.16. Nepripustné**

- servisy, garáže mechanizmov
- hygienicky závadná výroba a sklady

#### **Územie bytových domov (BD-4)**

##### **2.3.17. Prípustné funkčné využitie**

- bytové domy do výšky 4 nadzemných obytných podlaží
- obchody, služby, stravovacie zariadenia a športové zariadenia pre bytové domy
- garáže ako súčasť bytových domov na prízemí a parkoviská pre osobné automobily

### **2.3.18. Výnimočne prípustné**

- zariadenia pre výchovné, cirkevné, kultúrne, sociálne a zdravotné účely
- ubytovacie a stravovacie zariadenia
- nerušivé remeselnícke prevádzky
- zariadenia pre verejnú správu

### **2.3.19. Nepřípustné**

- skladové zariadenia, zariadenia na spracovanie a výkup poľnohospodárskej produkcie
- servisy, garáže mechanizmov
- hygienicky závadná výroba

## **Existujúce územie bytových domov – 5 a viac nadzemných podlaží (BD-5)**

### **2.3.20. Prípustné funkčné využitie**

- bytové domy s 5 a viac nadzemnými podlažiami
- obchody, služby, stravovacie zariadenia a športové zariadenia pre bytové domy
- garáže a parkoviská pre osobné automobily

### **2.3.21. Výnimočne prípustné**

- zariadenia pre výchovné, cirkevné, kultúrne, sociálne a zdravotné účely
- ubytovacie a stravovacie zariadenia
- nerušivé remeselnícke prevádzky
- zariadenia pre verejnú správu

### **2.3.22. Nepřípustné**

- skladové zariadenia, zariadenia na spracovanie a výkup poľnohospodárskej produkcie
- servisy, garáže mechanizmov
- hygienicky závadná výroba

## **2.4. Územie kúpeľníctva**

- 2.4.1. chrániť plochu pôvodného historického areálu kúpeľov a umiestňovať na nej prednostne liečebné a rehabilitačné zariadenia na báze minerálnych vôd s prioritou liečby kožných, reumatických a pohybových ochorení
- 2.4.2. rezervovať plochu medzi mestom a kúpeľami pre rekreačno – zábavné centrum (vitálny svet - inhalácie, rímsky kúpeľ, tepidárium, svetelná terapia, aromaterapia, masáže sprchy, vonkajšie bazény, sauny a atrakcie – divoká rieka, tobogány, fitness, wellness, bowling, golfový trenažér, viacúčelová hala, hotel, vily, apartmány a podobne)

### **2.4.4. Prípustné funkčné využitie**

- liečebné pavilóny a zdravotnícke zariadenia
- doplnkové cirkevné, kultúrne, sociálne, vzdelávacie, obchodné, stravovacie zariadenia
- zariadenia služieb cestovného ruchu
- doplnkové športové (rehabilitačné) stavby a zariadenia
- pohotovostné (služobné) bývanie v nebytových domoch
- súvisiaca dopravná vybavenosť vrátane verejných a vyhradených parkovísk
- súvisiaca technická vybavenosť

### **2.4.5. Výnimočne prípustné**

- v časti medzi kúpeľami a mestom - hygienicky nezávadná prevádzka fľaškovania a expedície liečivej vody

#### **2.4.6. Nepripustné**

- skladové zariadenia, zariadenia na spracovanie a výkup poľnohospodárskej produkcie
- servisy, garáže mechanizmov
- čerpacie stanice PHM
- priemyselná výroba všetkého druhu
- centrá pre kamiónovú dopravu, garáže, opravovne a parkoviská pre nákladné automobily
- supermarket, obchodné domy, výstavníky, tržnice a iné hlučné prevádzky

### **2.5. Územie športu a rekreácie**

- 2.5.1. pre letnú rekreáciu rekonštruovať areál kúpaliska, realizovať plánovaný amfiteáter
- 2.5.2. chrániť plochu pre výstavbu krytej plavárne v areáli I. základnej školy
- 2.5.3. podporovať výstavbu krytých športových zariadení priamo v obytnom území (relaxačné fitness centrá, bowling, cyklo areály a pod.)
- 2.5.4. integrovať športové zariadenia v rámci polyfunkčných území OV-B, alebo v areáloch škôl
- 2.5.5. chrániť existujúce plochy detských ihrísk a vytvárať nové na obytných plochách
- 2.5.6. v rámci rekreačno - zábavného areálu pri kúpeľoch rezervovať športové plochy
- 2.5.7. pozdĺž Sobraneckého potoka zriadiť cyklotrasu
- 2.5.8. chrániť územie pre výstavbu zariadení športu a cestovného ruchu podľa znázornenia vo výkrese č. 3 Komplexný urbanistický návrh

#### **2.5.10. Prípustné funkčné využitie**

- všetky druhy športových stavieb a ihrísk pre deti a dospelých
- zariadenia rekreácie a služieb cestovného ruchu
- doplnkové rehabilitačné stavby a zariadenia pre deti a dospelých
- súvisiaca dopravná a technická vybavenosť

#### **2.5.11. Výnimočne prípustné**

- pohotovostné (služobné) bývanie v nebytových domoch
- doplnkové obchodné a stravovacie zariadenia

#### **2.5.12. Nepripustné**

- skladové zariadenia, zariadenia na spracovanie a výkup poľnohospodárskej produkcie
- servisy, garáže mechanizmov, čerpacie stanice PHM
- priemyselná výroba všetkého druhu
- centrá pre kamiónovú dopravu, garáže, opravovne a parkoviská pre nákladné autá
- supermarket, obchodné domy, výstavníky a tržnice a iné hlučné prevádzky

### **2.6. Územie verejnej zelene**

- 2.6.1. chrániť plochu zvyšku historického parku pri štadióne, verejné parky na Námestí slobody a pri kostole sv. Vavrinca a zabezpečiť ich revitalizáciu
- 2.6.2. chrániť plochu pri Sobraneckom potoku pre navrhovaný ekopark
- 2.6.3. chrániť sprievodnú zeleň Sobraneckého potoka, revitalizovať ju a prostredníctvom pešieho chodníka s cyklotrasou pozdĺž vodného toku prepojiť kúpele s centrom mesta a mestskou časťou Komárovce
- 2.6.4. sprievodnú zeleň Slaného potoka a Žiarovnice sprístupniť obyvateľom prostredníctvom peších chodníkov a obnoviť brehové porasty výsadbou pôvodných druhov
- 2.6.5. realizovať výsadbu alejí pozdĺž miestnych komunikácií, ciest II. a III. triedy (prioritne alej od bývalého Židovského cintorína do kúpeľov)
- 2.6.6. chrániť a udržiavať plochy cintorínov

- 2.6.7. v ochrannom pásme pohrebiska (cintorína) nepovoľovať žiadne budovy – v zmysle § 16 ods. 8 zákona č. 470/2005 o pohrebníctve

**2.6.8. Prípustné funkčné využitie**

- verejná zeleň
- pešie chodníky, cyklistické komunikácie a technická vybavenosť
- drobná architektúra

**2.6.9. Výnimočne prípustné**

- doplnková občianska vybavenosť (mobilné stravovacie zariadenia)
- na cintoríne dom smútku, kolumbárium
- v Ekoparku info-centrum, vrátane zariadení na prezentáciu (model slnečného teplovodného kolektora, slnečného kolektora na výrobu elektriny, model veternej elektrárne, slnečný varič a podobne)

**2.6.10 Nepripustné**

- Bývanie
- Výroba, čerpace stanice PHM
- Občianska vybavenosť (stavby podľa stavebného zákona)

**2.7. Územie záhradkárskej lokality**

- 2.7.1. chrániť územie existujúcej záhradkárskej lokality pri Sobraneckom potoku

- 2.7.2. nemeniť funkciu záhradkárskej lokality na výstavbu rodinných domov

**2.7.3. Prípustné funkčné využitie**

- záhrady okrasné a úžitkové
- zatrávnená plocha s výsadbou stromovej, krovinnej zelene a okrasných rastlín
- rastlinná poľnohospodárska výroba
- prístupové komunikácie a príslušná technická vybavenosť
- záhradné chatky do 50 m<sup>2</sup> zastavanej plochy

**2.7.4. Výnimočne prípustné**

- Kompostovisko pre záhradkárov
- Cyklotrasy

**2.7.5. Nepripustné**

- stavby na trvalé bývanie, občianska vybavenosť, priemyselná výroba a sklady

**2.8. Územie poľnohospodárskej výroby**

- 2.8.1. poľnohospodársku výrobu sústrediť v západnej časti bývalého areálu PD v Komárovciach (východnú časť ponúknuť na prevádzky nezávadnej výroby a sklady)

- 2.8.2. počet zvierat podmieniť veľkosťou ochranného pásma, ktoré nesmie zasahovať do obytnej časti

- 2.8.3. parkovanie riešiť na vymedzenej ploche poľnohospodárskej výroby

**2.8.4. Prípustné funkčné využitie**

- stavby a areály pre ustajnenie hospodárskych zvierat
- ďalšie stavby súvisiace s poľnohospodárskou výrobou
- stavby a zariadenia pre výskumnú a šľachtiteľskú činnosť
- súvisiace dielne, sklady a garáže pre špeciálnu techniku, osobné a nákladné automobily



#### **2.8.5. Výnimočne prípustné**

- pohotovostné (služobné) bývanie v nebytových domoch
- čerpacie stanice PHM
- stavby pre pridruženú výrobnú činnosť

#### **2.8.6. Nepřípustné**

- bývanie
- občianska vybavenosť

### **2.9. Územie priemyselnej výroby a skladov**

- 2.9.1. výstavbu nových výrobných zariadení prednostne lokalizovať v existujúcich priemyselných výrobných areáloch formou rekonštrukcie, resp. intenzifikácie využitia ich územia (brown field)
- 2.9.2. novú priemyselnú výrobu (green field) zásadne umiestňovať na plochách, určených vo výkrese č. 3 Komplexný urbanistický návrh
- 2.9.3. priemyselnú výrobu prednostne realizovať na ploche priemyselného parku schváleného v ÚPN VÚC Košického kraja
- 2.9.4. rezervovať pre výrobné a skladové plochy územia pozdĺž navrhovaných preložiek ciest II. a III. triedy prednostne v západnej časti územia
- 2.9.5. priemyselné prevádzky a sklady na Kúpeľskej ulici postupne reštrukturalizovať a v koridore hlavnej prístupovej cesty do kúpeľov umiestňovať polyfunkčné zariadenia - výrobu kombinovanú s občianskou vybavenosťou (predaj)
- 2.9.6. na Kúpeľskej ulici zásadne neumiestňovať centrá pre kamiónovú dopravu, zariadenia pre manipuláciu s tuhým komunálnym odpadom, zberné dvory a iné prevádzky s nadmernou dopravnou záťažou
- 2.9.7. výstavbu priemyselnej výroby, stavebníctva a skladov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu, vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť zabezpečením potrebného počtu parkovacích miest v areáli firmy a výsadbou vnútro areálovej zelene, resp. izolačnej zelene v dotykovej polohe s plochami bývania
- 2.9.8. pozdĺž cesty I/50 umiestňovať polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti kombinované s nezávadnou výrobou
- 2.9.9. priemyselné plochy alebo občianske vybavenie popri ceste I. triedy sprístupniť účelovou komunikáciou, napojenou na cestu I. triedy, z ktorej bude zabezpečená obsluha územia.

#### **2.9.10. Prípustné funkčné využitie**

- priemyselná nezávadná výroba všetkého druhu a sklady, po absolvovaní hodnotenia vplyvov na životné prostredie, skladové hospodárstva a verejnoprospešné prevádzky
- remeselnícke zariadenia spojené s predajom, stavby pre pridruženú výrobnú činnosť
- čerpacie stanice pohonných hmôt spojené s predajom
- dopravné ihrisko - autoškola
- s hlavnou funkciou súvisiaca technická a obslužná vybavenosť
- verejné a vyhradené parkoviská, garáže pre osobné automobily

#### **2.9.11. Výnimočne prípustné**

- centrá pre kamiónovú dopravu, garáže, opravovne a parkoviská pre nákladné autá
- zariadenia pre manipuláciu s tuhým komunálnym odpadom a zberné dvory
- obchody, služby, administratívne a správne zariadenia
- doplnkové stravovacie zariadenia
- služobné byty

#### **2.9.12. Nepripustné**

- byty v rodinných, bytových domoch a ubytovne
- cirkevné, výchovné a kultúrne zariadenia
- zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti
- stravovacie a ubytovacie zariadenia
- hygienicky závadná výroba a sklady

#### **2.10. Územie technickej a obslužnej vybavenosti**

2.10.1. rešpektovať plochy existujúcej technickej a obslužnej vybavenosti podľa výkresov technickej infraštruktúry

2.10.2. chrániť plochy navrhovanej technickej a obslužnej vybavenosti podľa výkresov technickej infraštruktúry

#### **2.10.3. Prípustné funkčné využitie**

- technické objekty pre obsluhu územia vodou, odkanalizovanie, elektrickou energiou, plynom, teplom, telekomunikáciami a elektronickými káblami
- súvisiace zariadenia pre údržbu a zabezpečenie prevádzky

#### **2.10.4. Výnimočne prípustné**

- športové plochy
- zeleň

#### **2.10.5. Nepripustné**

- stavby v ochranných pásmach
- bývanie a občianska vybavenosť

#### **2.11. Výrobné územie - fotovoltaická elektráreň (FVE)**

2.11.1. plochy FVE lokalizovať vo východnej časti územia mesta východne od plánovaného 2x110 kV vedenia

2.11.2. rešpektovať existujúcu ES, trasy VN, plánované 2x110 kV vedenie, trasu prívodného vodovodného potrubia DN 200 skupinového vodovodu, vrátane ich ochranných pásiem

2.11.3. plochu FVE s dočasným záberom PP využívať výlučne pre slnečnú elektráreň

#### **2.11.4. Prípustné funkčné využitie**

- umiestnenie fotovoltaických panelov, trafostanice, VN prípojky
- technické objekty a zariadenia súvisiace s údržbou a zabezpečením prevádzky FVE
- zatrávená plocha medzi fotovoltaickými panelmi

#### **2.11.5. Výnimočne prípustné**

- parkovacie a odstavné plochy

#### **2.11.6. Nepripustné**

- hygienicky závadná priemyselná výroba a sklady
- veterná elektráreň
- stavby v ochranných pásmach
- bývanie, občianska vybavenosť, rekreácia
- zariadenia pre manipuláciu s tuhým komunálnym odpadom a zberné dvory.

## **2.12. Polyfunkčné územie občianskej vybavenosti a výroby (OV-V)**

- 2.12.1. *plochy občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu a nezávadnej výroby lokalizovať vo východnej časti územia mesta vo väzbe na obytné plochy*
- 2.12.2. *rešpektovať existujúce trasy VN, plánované 2x110 kV vedenie, trasu privodného vodovodného potrubia, vrátane ich ochranných pásiem*
- 2.12.3. *uvažovať s plánovaným zrušením VN v severnej časti územia podľa schváleného ÚPN*
- 2.12.4. *trasu výhľadovej mestskej zbernej komunikácie a polohu okružnej križovatky upresniť v následnom podrobnejšom územnom pláne zóny OV-V*
- 2.12.5. *občiansku vybavenosť lokalizovať v západnej časti polyfunkčnej plochy v dotyku s výhľadovo plánovanou výstavbou rodinných domov*
- 2.12.6. *plochu občianskej vybavenosti oddeliť od bývania zeleňou*
- 2.12.7. *doplnkovú výrobu lokalizovať vo východnej časti plochy ohraničenej ochrannými pásmami VN*
- 2.12.8. *parkovacie a odstavné plochy zabezpečiť priamo na polyfunkčnej ploche*
- 2.12.9. *dopravnú obsluhu územia zabezpečiť účelovými komunikáciami napojenými na plánovanú mestskú zbernú komunikáciu*
- 2.12.10. *pri výstavbe budov na polyfunkčnej ploche rešpektovať 50 m ochranné pásmo cesty I. triedy*

### **2.12.9. Prípustné funkčné využitie**

- *občianska vybavenosť mestského a nadmestského významu s doplnkovou funkciou nezávadnej výroby*

### **2.12.10. Výnimočne prípustné**

- *čerpacie stanice pohonných hmôt spojené s predajom*

### **2.12.11. Nepripustné**

- *bývanie a rekreácia*
- *stavby v ochranných pásmach*
- *veterná elektrárňa*
- *hygienicky závadná priemyselná výroba a sklady*
- *zariadenia pre manipuláciu s tuhým komunálnym odpadom a zberné dvory.*

## **3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia**

### **Verejné dopravné vybavenie územia**

- 3.1. *chrániť územie pre výstavbu preložky cesty č. I/50 (výhľadovo)*
- 3.2. *chrániť územie pre výstavbu preložky cesty č. II/582 (výhľadovo)*
- 3.3. *chrániť územie pre výstavbu preložky ciest č. III/050 239 (kúpele) a č. III/55232 (Komárovce) (výhľadovo)*
- 3.4. *chrániť územie pre vybudovanie siete obslužných a prístupových komunikácií a súvisiacich križovatiek, vyznačených vo výkrese č. 4 Návrh dopravy*
- 3.5. *chrániť územie pre vybudovanie peších plôch, komunikácií a chodníkov, vyznačených vo výkrese č. 4 Návrh dopravy*
- 3.6. *chrániť územie pre vybudovanie turistických a cyklistických trás, vrátane premostenia Sobraneckého potoka, vyznačených vo výkrese č. 4 Návrh dopravy*
- 3.7. *chrániť územie pre vybudovanie sústredených parkovísk a hromadných garáží vyznačených vo výkrese č. 4 Návrh dopravy*

- 3.8. odstavné a parkovacie plochy realizovať v zmysle § 8 ods. 5 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu formou zazelenených plôch (vodozádržné opatrenia)
- 3.9. kompenzovať záber plôch pre výstavbu parkovacích miest výsadbou zelene na parkoviskách (na 3 parkovacie miesta 1 strom)

#### **Technické vybavenie územia**

- 3.10. chrániť koridory pre stavby na ochranu proti veľkým vodám na Sobraneckom potoku
- 3.11. chrániť koridor manipulačného priestoru pozdĺž vodných tokov v šírke 6 m
- 3.12. objekty v blízkosti vodných tokov smerovo umiestniť tak, aby neprekážali odtoku a výškovo, aby neboli ohrozené prípadnými záplavami
- 3.13. akúkoľvek novú výstavbu v lokalitách, ktoré nie sú chránené pred prietokom veľkých vôd, podmieniť zabezpečením jej adekvátnej protipovodňovej ochrany
- 3.14. na zníženie povodňových javov a zlepšenie využitia prírodných vôd je pri každej novej výstavbe alebo významnej rekonštrukcii investor stavby povinný zrealizovať vodozádržné opatrenia, ak ide o nepriepustnú plochu väčšiu ako 50 m<sup>2</sup> s dobou životnosti dlhšou ako 5 rokov. Pri menších stavbách sa tieto opatrenia odporúčajú
- 3.15. chrániť koridory trás zásobovacích a výtlačných vodovodných potrubí a plochy pre výstavbu technických zariadení pre zásobovanie vodou, vyznačených vo výkrese č. 5 Vodné hospodárstvo a v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach
- 3.16. chrániť koridory trás hlavných zberačov kanalizačnej siete a koridory trás, nadväzujúcich uličných stôk, vyznačených vo výkrese č. 5 Vodné hospodárstvo a v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach
- 3.17. chrániť koridory a územia pre *2x110 kV napájanie ES Michalovce – ES Sobrance – ES Snina*
- 3.18. chrániť koridory trás prípojok VN a NN elektrickej siete a plochy pre rekonštrukciu a výstavbu nových trafostaníc, vyznačených vo výkrese č. 6 Energetika
- 3.19. chrániť koridory trás pre rozšírenie STL rozvodov plynu, vyznačených vo výkrese č. 6 Energetika
- 3.20. plynifikáciu rodinných domov na voľných pozemkoch v zastavanom území mesta Sobrance, v lokalitách jednostranne zastavaných komunikácií, zariadení občianskej vybavenosti a podnikateľské objekty riešiť napojením na existujúce prevádzkované STL plynovody o prevádzkovom tlaku do 300 kPa, výstavbou samostatných STL plynových prípojok a vhodných typov regulátorov plynu, resp. napojením na existujúce NTL plynovody o prevádzkovom tlaku do 2,1 kPa výstavbou samostatných NTL plynových prípojok
- 3.21. plynifikáciu novo navrhovaných lokalít – IBV riešiť výstavbou nových stredotlakových plynovodov D 63 (50) z materiálu PE (návrh svetlosti potrubia po preverení hydraulického prepočtu miestnych plynovodných sietí). Napojenie jednotlivých rodinných domov riešiť samostatnými STL plynovými prípojkami so samostatnou reguláciou plynu, osadením vhodných typov domových regulátorov tlaku zemného plynu
- 3.22. vytvoriť podmienky pre 100%-nú telefonizáciu bytov a 30%-nú telefonizáciu pre občiansku vybavenosť z celkového počtu navrhovaných HTS bytov
- 3.23. vytvárať podmienky pre rozvoj informatizácie a internetizácie mesta

#### **4. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt**

- 4.1. zabezpečiť základnú ochranu a zachovanie pamiatkových hodnôt národnej kultúrnej pamiatky (NKP) Vily Varady, zapísanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR

- 4.2. vlastní NKP si musí k zámeru obnovy a k projektovej dokumentácii v zmysle § 32 odseku 2 a odseku 9 pamiatkového zákona vyžiadať rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Košiciach
- 4.3. rešpektovať ochranu archeologických nálezísk: poloha Bat'kov, poloha Duna - na lúkach bývalých ŠM, poloha Od cibavského a poloha Farské zeme
- 4.4. pri príprave akejkoľvek stavebnej činnosti a jej následnej realizácii v kat. území musí byť rešpektovaný zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu
- 4.5. v zmysle § 41 odseku 4 pamiatkového zákona je povinnosťou vyžiadať si v územnom a stavebnom konaní všetkých väčších stavieb a líniových stavieb plánovaných na území, na ktorých sa nachádzajú evidované archeologické náleziská, stanovisko alebo rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Košice
- 4.6. v prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného výskumu je nutné ohlásiť nález Krajskému pamiatkovému úradu Košice alebo mestu Sobrance
- 4.7. ak sa pri povoľovaní, alebo uskutočňovaní stavby nájdu archeologické nálezy, je nutné ohlásiť nález stavebnému úradu a Krajskému pamiatkovému úradu Košice, nález sa musí ponechať bez zmeny až do ohliadky príslušným orgánom
- 4.8. do evidencie pamätihodností mesta (§ 14 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu) zaradiť:
  - vila MUDr. Russaya, Vila JUDr. Maxima so záhradou
  - dom z roku 1920 (terajšia sporiteľňa)
  - Schwartzov dom z r. 1935 (bývalé kino)
  - grófska pivnica
  - Tabišov mlyn (historické technické dielo)
  - pamätná tabuľa na budove historickej bývalej ľudovej školy – rodný dom Prof. Dr.Sc. Dr.h.c. Miroslava Stolinu, zakladateľa modernej náuky o ochrane lesa - osobnosť lesníckeho školstva a lesníctva doma aj v zahraničí (1923-2004)
  - pamätník 2. svetovej vojny
  - náhrobok rodiny Sztáray.
- 4.9. rešpektovať-novodobé urbanistické a architektonické diela - zachovať Námestie slobody (objekty námestia a park) a chrániť vytypované novodobé architektonické diela: rím.- kat. kostol sv. Vavrinca, grécko - kat. chrám, rímsko - kat. kaplnka sv. Petra a Pavla v Sobraneckých kúpeľoch, dom Schengenu a polyfunkčný nájomný dom na Štefánikovej ulici
- 4.10. Štefánikovu ulicu v úseku od križovatky s cestou I/ 50 po navrhovanú kruhovú križovatku pri grécko – kat. chráme považovať za hlavnú kompozičnú os centrálnej mestskej zóny (historická Hlavná ulica) s perspektívou vytvorenia skľudnenej ulice (po realizácii preložky cesty III. triedy)
- 4.11. za hlavné dominanty mesta považovať: rímsko-katolícky kostol, grécko-katolícky chrám, dom Schengenu
- 4.12. pri umiestňovaní nových výškových dominant zachovať charakteristické diaľkové pohľady v najexponovanejších smeroch (pri vstupe do mesta z východnej a západnej strany) tak, aby sa zachovala charakteristická panoráma mesta

## **5. Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene**

- 5.1. Podľa odporúčaní R-ÚSES okresu Michalovce je potrebné rozvoj kúpeľov navrhovať v súlade s funkciou regionálneho biocentra, t.j. zachovať zvyšky lesných, lúčnych spoločenstiev, brehové porasty a vylúčiť úpravy potoka

- 5.2. chrániť kúpeľný les, navrhnuť doplnenie druhového zloženia lesných porastov o ihličnaté dreviny, na funkčné plochy navrhnuť výsadbu okrasných drevín, v dvojetážových lesných porastoch v spodnej etáži znížiť z estetických dôvodov zakmenie (požiadavka ObLÚ Michalovce) - je možné realizovať pri obnove Lesného hospodárskeho plánu (podľa vyjadrenia Lesov SR, š.p., Odštepný závod Sobrance)
- 5.3. rešpektovať v grafickej časti ÚPN mesta zdokumentované prvky regionálneho a miestneho územného systému ekologickej stability - biocentrá: areál kúpeľov, Kľukatina, Židovský cintorín, biokoridory: Sobranecký potok, Žiarovnica, Lukavec, Slaný potok
- 5.4. zachovať prírodnú brehovú vegetáciu pozdĺž vodných tokov (kanálov) pretekajúcich katastrálnym územím mesta a ich reguláciu riešiť ekologicky prijateľným spôsobom
- 5.5. v území s vysokým stupňom zornenia vytvárať podmienky pre rozčlenenie veľkých orných plôch výsadbou zelene v remízkach a okolo poľných ciest a kanálov
- 5.6. drevinové zloženie nových plôch zelene a izolačných pásov vo voľnej krajine musí zodpovedať pôvodnému zloženiu zachovaných lesných fragmentov
- 5.7. riešiť v zastavanom území mesta zachovanie, udržiavanie a zvýšenie podielu drevinovej vegetácie vo verejných i súkromných priestoroch
- 5.8. doplniť protipovodňové opatrenia na protipovodňovú ochranu pred prietokom Q100 ročných veľkých vôd, úpravu vodných tokov (kanálov) v na Q100 riešiť ekologicky vhodným spôsobom
- 5.9. pre potreby opráv a údržby ponechať pozdĺž toku Žiarovnica a kanála Veľké Revištie-Bežovce (vodohospodársky významné toky) voľný nezastavaný pás šírky 10,0 m, pozdĺž ostatných vodných tokoch 5,0 m v zmysle § 49 ods. 2 zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov
- 5.10. rešpektovať ochranné pásmo lesa, ktoré v zmysle ustanovenia §10 ods. 1 zákona NR SR č. 326/2005 Z.z. o lesoch tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku
- 5.11. pozemky vhodné na náhradnú výsadbu sú plochy cintorínov a verejnej zelene; zaradenie pozemkov do evidencie prerokuje mesto s ich vlastníkmi - § 48 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- 5.12. zabezpečiť ochranu najvzácnejších stromov prostredníctvom VZN mesta: platan javorolistý v kúpeľoch, korkovník amurský pri amfiteátri, pavlovnia cisárska v Maximovej záhrade
- 5.13. vytvárať podmienky pre výsadbu drevinovej zelene okolo ciest I., II. a III. triedy, poľných ciest
- 5.14. v maximálne možnej miere zachovať existujúce brehovú porasty vodných tokov, na regulovaných častiach tokov vytvárať výsadbou nové, resp. rekonštruované brehovú porasty
- 5.15. chrániť a zveľaďovať plochy verejnej zelene, najmä verejné parky, cintoríny
- 5.16. revitalizovať Sobranecký potok.

## **6. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

- 6.1. usmerniť ciele nakladanie s odpadmi budovaním nových zariadení na zhodnocovanie a zneškodňovanie odpadov, ako aj budovaním zariadení na iné nakladanie s odpadmi v súlade s Programom odpadového hospodárstva mesta
- 6.2. pre zber papiera, plastov, skla v meste plošne rozmiestniť zberné nádoby, z ktorých sa odpad bude pravidelne odvážať podobne ako komunálny odpad. Zber ostatného odpadu vyhlásiť Mestským úradom v určitých dňoch, kedy sa pripravujú kontajnery pre jednotlivý druh odpadu
- 6.3. riešiť stanovišťa zberných nádob na odpady na sídliskách stavebne upravené tak, aby boli ľahko čísteľné a aby boli chránené pred poveternostnými vplyvmi - požiadavka Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (odporúčame vysadiť k ochranným konštrukciám popínavé rastliny)
- 6.4. problémové látky zneškodňovať odbornou organizáciou /akumulátory, vypálené žiarivky a pod./
- 6.5. nevyužitelný KO vyvážať na riadenú skládku KO prostredníctvom špecializovanej organizácie

- 6.6. vo výrobných zariadeniach zabezpečiť separáciu odpadov; na druhotné suroviny odpredávať papier, sklo, odpadové fólie, obaly a nádoby z plastov bez obsahu škodlivín a drevný odpad
- 6.7. biologické rozložiteľné odpady kompostovať, kompostáreň situovať na plochu bývalého hospodárskeho dvora v Komárovciach
- 6.8. *po ukončení prevádzky fotovoltaickej elektrárne (FVE) zneškodniť vzniknutý odpad podľa príslušnej legislatívy*
- 6.9. *na budovách postupne realizovať slnečné kolektory a fotovoltaické články (objekty šetrné k životnému prostrediu).*

## **7. Vymedzenie zastavaného územia mesta**

- 7.1. rešpektovať navrhovaný územný rozvoj funkčných plôch, ktorý si vyžaduje rozšírenie hranice zastavanosti územia v lokalitách, znázornených vo výkrese č. 3. Komplexný urbanistický návrh a doplniť rozšírenie hranice v zmysle ZaD č.1 ÚPN mesta Sobrance.

## **8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

- 8.1. cesta I. triedy č. 50 - od osi krajnej vozovky 50 m a na každú stranu v úseku mimo zastavané územie mesta
- 8.2. navrhovaná preložka cesty I. triedy č. 50 – 50 m od osi krajnej vozovky na každú stranu
- 8.3. cesta II. triedy č. 582- od osi krajnej vozovky 25 m na každú stranu v úseku mimo zastavané územie mesta
- 8.4. navrhovaná preložka cesty II. triedy č. 582 – 25 m od osi krajnej vozovky na každú stranu
- 8.5. cesty III. triedy č. 050 239 a č.55232 - od osi krajnej vozovky 20 m na každú stranu v úseku mimo zastavané územie mesta
- 8.6. navrhované preložky ciest III. triedy č. 050 239 a č.55232 – 20 m od osi krajnej vozovky na každú stranu
- 8.7. čistiareň odpadových vôd 350 m
- 8.8. ochranné pásmo elektrických vedení od 1 do 35 kV vrátane - pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m; pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m; pre zavesené káblové vedenie 1 m
- 8.9. od 35 do 110 kV vrátane 15 m
- 8.10. ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 1 do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu
- 8.11. ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je 1 m pri napätí do 110 kV vrátane od krajného vodiča na každú stranu
- 8.12. ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice od konštrukcie transformovne
- 8.13. ochranné pásmo elektrickej stanice s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením, alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- 8.14. ochranné pásmo pre plynovody a prípojky s menovitou svetlosťou do 200 mm - 4 m
- 8.15. ochranné pásmo pre NTL a STL plynovody a prípojky v zastavanom území obce 1 m
- 8.16. ochranné pásmo pre STL plynovody a prípojky vo voľnom priestranstve a v nezastavanom území 10 m
- 8.17. ochranné pásmo regulačnej stanice 8 m od RS - § 56 ods. 2 písm. f) zákona č. 656/2004

- 8.18. bezpečnostné pásmo regulačnej stanice 50 m od RS - § 57 ods. 2 písm. h) zákona č. 656/2004
- 8.19. pásmo ochrany verejného vodovodu a verejnej kanalizácie 1,5 m do priemeru 500 mm vodorovnej vzdialenosti od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany
- 8.20. pásmo ochrany verejného vodovodu a verejnej kanalizácie 2,5 m nad priemer 500 mm vodorovnej vzdialenosti od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany
- 8.21. ochranné pásmo cintorína (pohrebiska) 50 m
- 8.22. ochranné pásmo lesa 50 m
- 8.23. ochranné pásmo min. 5 m od brehovej čiary melioračných kanálov
- 8.24. elektronické komunikačné káble

## **9. Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny**

- 9.1. rezervná plocha pre preložku cesty I/50 podľa znázornenia vo výkrese č. 4 Návrh dopravy
- 9.2. rezervná plocha pre preložku cesty II/552 podľa znázornenia vo výkrese č. 4 Návrh dopravy
- 9.3. rezervná plocha pre preložku cesty III/050239 podľa znázornenia vo výkrese č. 4 Návrh dopravy
- 9.4. rezervná plocha pre preložku cesty III/55232 podľa znázornenia vo výkrese č. 4 Návrh dopravy
- 9.5. rezervné plochy pre kruhové križovatky podľa znázornenia vo výkrese č. 4 Návrh dopravy
- 9.6. plochy pre mostné cestné prepojenia cez Sobranecký potok podľa znázornenia vo výkrese č. 4 Návrh dopravy
- 9.7. plochy pre mostné pešie prepojenia cez Sobranecký potok podľa znázornenia vo výkrese č. 4 Návrh dopravy
- 9.8. plochy komunikácií a chodníkov podľa znázornenia vo výkrese č. 4 Návrh dopravy
- 9.9. plochy pre stavby cykloturistických trás podľa znázornenia vo výkrese č. 4 Návrh dopravy
- 9.10. plocha pre protipovodňový múr pri Sobraneckom potoku v časti Komárovce
- 9.11. plochy pre stavby zásobovacích a výtlačných potrubí a technických zariadení pre zásobovanie vodou podľa znázornenia vo výkrese č. 5 Vodné hospodárstvo
- 9.12. plochy pre stavby hlavných zberačov kanalizačnej siete a koridory trás, nadväzujúcich uličných stôk podľa znázornenia vo výkrese č. 5 Vodné hospodárstvo
- 9.13. plochy pre stavbu prekládky el. vedenia podľa znázornenia vo výkrese č. 6 Energetika
- 9.14. plochy pre stavby prípojok VN a NN elektrickej siete, rekonštrukcia a výstavba nových trafostaníc, vyznačených v grafickej časti dokumentácie územného plánu podľa znázornenia vo výkrese č. 6 Energetika
- 9.15. plochy pre stavbu rozšírenia STL rozvodov plynu podľa znázornenia vo výkrese č. 6 Energetika
- 9.16. plochy pre stavby telekomunikačnej káblovej siete a súvisiacich technologických zariadení
- 9.17. na postupnú prestavbu sú určené lokality s nižším štandardom rodinných domov na Ulici Gorkého a v severozápadnej časti územia – Ul. Michalovská
- 9.18. na postupnú asanáciu sú určené plochy radových garáží na Námestí slobody pri Sobraneckom potoku a ich náhrada za hromadnú garáž.

## **10. Určenie pre ktoré časti mesta je potrebné obstarat' územný plán zóny**

### **10.1. V územnom pláne zóny je potrebné podrobnejšie riešiť:**

- areál Sobraneckých kúpeľov
- centrálna mestská zóna
- sídlisko Juh
- lokality s rozsiahlejšou výstavbou (výrobné plochy alebo obytné), kde spôsob parcelácie pozemkov vyžaduje scel'ovanie alebo delenie parciel a kde ÚPN-Z nahradí následné územné konanie
- územie severne od cesty I/50 pri vstupe do mesta z východnej strany



*(pohľadovo exponovaná veľká polyfunkčná plocha)*

**10.2. V územno – plánovacích podkladoch je potrebné podrobnejšie riešiť:**

- Štúdia revitalizácie Sobraneckého potoka
- Urbanistická štúdia územia medzi mestom a Sobraneckými kúpeľami
- Športovo - relaxačný areál a verejný park pri štadióne
- Ekopark pri Sobraneckom potoku
- Sídliisko L. Novomestského – riešenie statickej dopravy
- Sídliisko Námestie slobody - riešenie statickej dopravy
- Lokalita „záhradného bývania“ v SZ časti územia

**11. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

**Verejnoprospešné stavby vyplývajúce pre katastrálne územie mesta z ÚPN VÚC Košického kraja:**

- 11.1. rekonštrukcia a úprava cesty I/50 (č. 1.5.1.)
- 11.2. rekonštrukcia a úprava cesty II/582 (č. 1.6.14.)
- 11.3. 2x110 kV napájanie ES Michalovce – ES Sobrance – ES Snina

**Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN mesta Sobrance**

- 11.4. samostatné odbočovacie a zaraďovacie pruhy (križovatka s komunikáciou smerujúcou k štadiónu a mestskému kúpalisku pri hypermarkete, pri nemocnici a požiarnej zbrojnici) pri existujúcich križovatkách cesty I/50 s mestskými komunikáciami
- 11.5. pozdĺž cesty I/50 v západnej polohe Michalovskej ulice zrealizovať chodník pre peších na prepojenie výrobných areálov so zastávkami SAD, bývaním a občianskou vybavenosťou. Pozdĺž cesty I/50 v celom úseku zrealizovať obojstranné pešie chodníky min. šírky 2,0m – západná poloha Michalovskej ulice, chodník od požiarnej zbrojnice k zastávke SAD v smere jazdy Sobrance – V. Nemecké
- 11.6. v severnej polohe Kúpeľnej ulice vybudovať peší chodník na prepojenie zastávok SAD s areálom SAD, Združenou školou SOU, Lesy SR, atď.
- 11.7. v časti Komárovce prestavať cestu III/55232 na kategóriu MZ 12/50, s min. jednostranným peším chodníkom a samostatnými zastavovacími pruhmi pre spoje SAD na zastávkach
- 11.8. na cestách II. a III. triedy na všetkých zastávkach SAD vybudovať samostatné zastavovacie pruhy pre autobusy s vybavením zastávok nástupnými a čakacími priestormi pre cestujúcich
- 11.9. v časti zástavby v Komárovciach prestavať cesty na kategóriu MO 3,75/30 v plnom profile so zriadením výhybní pri vjazdoch na pozemky rodinných domov
- 11.10. v nových lokalitách bývania realizovať obslužné komunikácie v kategórii MO 7,5/40 so šírkou vozovky 6,5m a obojstrannými chodníkmi pre peších min. šírky 1,5m, v zmysle STN 73 6110. Požadovaná šírka uličného priestoru je min. 12,0m so zabezpečením rozhľadových pásiem v križovatkách
- 11.11. pozdĺž ulice P. Horova vybudovať peší chodník pri kúpalisku
- 11.12. v nových lokalitách rodinných domov pozdĺž obslužných komunikácií zrealizovať pešie chodníky šírky min. 2,0m
- 11.13. mostné cestné a pešie prepojenia cez Sobranecký potok podľa výkresu č. 4 Návrh dopravy
- 11.14. cyklotrasa pozdĺž Sobraneckého potoka
- 11.15. dostavba protipovodňového ochranného múru na pravej strane Sobraneckého potoka v Komárovciach
- 11.16. dostavba uličných vedení technickej infraštruktúry v lokalite I. – Ul. A. Bernoláka
- 11.17. výstavba napojovacích sietí pre lokalitu III. – sídlisko Juh
- 11.18. preložka 22 kV vedenia č. 528 Michalovce – Sobrance podľa výkresu č. 6 – energetika

- 11.19. výstavba 22 kV úložných káblov podľa výkresu č. 6 – energetika
- 11.20. výstavba nových trafostaníc podľa výkresu č. 6 – energetika
- 11.21. výstavba napojovacieho plynovodu DN 80 PN3 Sobrance – Blatné Remety
- 11.22. revitalizácia Sobraneckého potoka, manipulačný priestor okolo potoka s cyklotrasou
- 11.23. stavby telekomunikačnej káblovej siete a súvisiacich technologických zariadení
- 11.24. kompostáreň
- 11.25. rozšírenie cintorína
- 11.26. verejná zeleň.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

**Opatrenia vo verejnom záujme - zachovanie a rozvoj prvkov systému ekologickej stability a krajiny tvorby**

## **12. Záverečné ustanovenia**

- 12.3. Závaznú časť Územného plánu mesta Sobrance schválilo Mestské zastupiteľstvo v Sobranciach uznesením č. 60/2008 dňa 21.8.2008; Závaznú časť *Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu mesta Sobrance schválilo Zastupiteľstvo mesta Sobrance uznesením č.34 dňa 29.04.2010.*
- 12.4. Kompletná dokumentácia (textová a grafická časť) je uložená na Mestskom úrade v Sobranciach, príslušnom stavebnom úrade a na Krajskom stavebnom úrade v Košiciach.
- 12.5. Orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciú dokumentáciu, sleduje dodržiavanie Závaznej časti ÚPN mesta Sobrance, ktorá bola vyhlásená VZN č.8/2008 a *záväznú časť ZaD č.1 ÚPN mesta Sobrance, ktorá bola vyhlásená VZN č.3/2010*
- 12.6. Mesto je povinné v zmysle § 30 ods. 4 stavebného zákona pravidelne, najmenej raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstaráť nový územný plán.
- 12.7. Obstarávanie zabezpečuje orgán územného plánovania – mesto Sobrance prostredníctvom odborne spôsobilej osoby v zmysle § 2a stavebného zákona.

## **13. Schéma záväzných častí - v grafickej časti**