

ZaD č.6 ÚP mesta Strážske , prerokovaný a schválený Mestským zastupiteľstvom,
v Strážskom uznesení č. zo dňa 25 .

.....
primátor mesta

ZMENY A DOPLNKY Č.6 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA STRÁŽSKE

CISTOPIS

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

MIESTO STAVBY :
katastrálne územie Strážske KN C

INVESTOR :
Mesto Strážske, Námestie A. Dubčeka 300 , 072 22 , Strážske , SR

ZHOTOVITEĽ :
H2M Ateliér s.r.o., Ing. arch. Martin Hakoš, - autorizovaný architekt, registračné číslo 1415 AA, , Lesné 6 , 071 01 okres Michalovce, 0907 971 401 ,
hakosarchitekt@gmail.com

OBSTARÁVATEĽ:
Ing. arch. Miroslav Rohál, reg. číslo: 269, PROMIRON s.r.o., Budovateľská 5304/34, 066 01 Humenné

DÁTUM:
01/2025

OBSAH

ČASŤ A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	3
A.1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE.....	3
A.2. OBSAH DOKUMENTÁCIE	3
A.3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PLATNOM ÚZEMNOM PLÁNE MESTA VRÁTANE ZMIEN A DOPLNKOV.....	4
A.4. HLAVNÉ CIELE ZMIEN A DOPLNKOV A ZOZNAM RIEŠENÝCH LOKALÍT ZAD Č.3 ÚPN.....	4
A.5. ZHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚPN MESTA VRÁTANE JEHO ZMIEN A DOPLNKOV.....	5
A.6. SÚLAD RIEŠENÝCH LOKALÍT ZAD Č .4 SO ZADANÍM UPN	5
A.7. NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 4	5#

ČASŤ A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA

A.1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov stavby :	Zmeny a doplnky č.6 územného plánu mesta Strážske
Miesto stavby :	katastrálne územie Strážske KN C
Investor/ stavebník :	Mesto Strážske, Námestie A. Dubčeka 300 , 072 22 , Strážske , SR
Zhotoviteľ :	H2M Ateliér s.r.o., Ing. arch. Martin Hakoš, autorizovaný architekt SKA 1415, Lesné 6 , 071 01 , okres Michalovce, hakosarchitekt@gmail.com
Obstarávateľ :	Ing. arch. Miroslav Roháč, reg. číslo: 269, PROMIRON s.r.o., Budovateľská 5304/34, 066 01 Humenné

A.2. OBSAH DOKUMENTÁCIE

A . TEXTOVÁ ČASŤ

- SPRIEVODNÁ SPRÁVA
- ZMENY A DOPLNKY REGULATÍVOV
- VYHODNOTENIE ZÁMEROV NA PPF A LPF

B . GRAFICKÁ ČASŤ

- | | |
|--|----------|
| ▪ ŠIRŠIE VZŤAHY – POLOHY LOKALÍT | 1:25 000 |
| ▪ ŠIRŠIE VZŤAHY – LOKALITY Z NADREDEJ ÚPD, ENVIROM.ZÁŤAŽE, SKLÁDKY A LOŽISKÁ | 1:25 000 |
| ▪ ŠIRŠIE VZŤAHY – HLADINA Q100, HRANICE RADÓNOVÉHO RIZIKA, PRIESKUMNÉ ÚZEMIA | 1:25 000 |
| ▪ VÝKRES ČÍSLO 1 – KOMPEXNÝ NÁVRH
Lokalita 1 č.06/01A,B | 1:2000 |
| ▪ VÝKRES ČÍSLO 4 – NÁVRH TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY, ENERGETIKA, TELEKOMUNIKÁCIE
Lokalita 1 č.06/01A,B | 1:2000 |

A.3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PLATNOM ÚZEMNOM PLÁNE MESTA VRÁTANE ZMIEN A DOPLNKOV

Územný plán mesta Strážske bol spracovaný v rokoch 2002 – 2004 . V roku 2004 schválilo Mestské zastupiteľstvo schválilo uznesením 114/2004 zo dňa 27.05.2004 jeho definitívnu podobu. Následne boli vo viac menej pravidelných intervaloch schválené zmeny a doplnky č.1 a č.2. Tie reagovali na aktuálne potreby rozvoja a zmien sídla.

V rokoch 2013 -2015 boli spravované a schválené Zmeny a doplnky č. 3.

V rokoch 2019 -2020 boli spravované a schválené Zmeny a doplnky č. 4.

V rokoch 2021 -2022 boli spravované a schválené Zmeny a doplnky č. 5.

V termíne 03/2023 bol začatý proces obstarávania Zmien a doplnkov č. 6. Tie ZaD riešia viacero lokalít vid zoznam riešených lokalít

A.4. HLAVNÉ CIELE ZMIEN A DOPLNKOV A ZOZNAM RIEŠENÝCH LOKALÍT ZAD Č.6 ÚPN

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č.6 je reakcia na podnety občanov a investorov, zohľadnenie aktuálnych potrieb sídla z hľadiska rozvoja územia mesta . S rozvojom jednotlivých lokalít je úzko spätá i potreba dostupnosti inžinierskych sietí . Všetky riešené lokality zvyšujú úroveň života obyvateľov sídla a prispievajú k jeho rozvoju a účinným urbanistickým funkčno – priestorovým vzťahom.

Lokality zmien a doplnkov :

Lokalita 06/01A

- Zmena funkčného využitia plochy z pôvodnej funkcie : Obytné územie, plochy viacpodlažných bytových domov na plochy novej funkcie Obytné územie, Plochy rodinných domov .

Lokalita 06/01B

- – Zmena funkčného využitia plochy z pôvodnej funkcie : Obytné územie , plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry – č.42 na plochy novej funkcie Obytné územie, Plochy bytových domov. Podlažnosť objektu č. 42 – zmena z 2.P na 4.P .

Lokalita 06/02A,B – VYPUSTENÉ LOKALITY

- – doplnenie územného plánu mesta Strážske o dve vodné nádrže na parcele EKN – 377/1 katastrálne územie Strážske .

Na predmetnej parcele budú vyčlenené dve samostatné plochy na výstavbu vodných nádrží s viacúčelovým využitím, predovšetkým ako závlahové nádrže, ale aj s možnosťou využitia ako požiarnej nádrže, rybníka a rekreačnej plochy. Na časti týchto plôch sa podľa predbežného geologického prieskumu nachádzajú aj štrkopiesky. Nádrže budú obohnané násypom cca 1m nad okolitým terénom. Svah násypu bude cca 14 m široký po celom obvode plochy . Pri vodnej hladine bude nad rámec násypu cca 3 m široká zemná lávka voľne sa zvažujúca do vodnej plochy . V rámci vodnej plochy vzniknú aj miesta nad hladinou vody s možnosťou pobytu a hniezdenia vodného vtáctva.

Kapacitne sa jedná o dve samostatné nádrže s nasledovnými kapacitami :

	plocha územia	čistá vodná plocha	objem vody (priem.hĺbka 2,5m)
plocha 06/02A	49 999 m ²	33 908 m ²	84 770 m ³
plocha 06/02B	18 266 m ²	9 970 m ²	24 925 m ³
spolu :	68 265 m²	43 878 m²	109 695 m³

Lokalita 06/03A,B – VYPUSTENÉ LOKALITY

- – doplnenie územného plánu mesta Strážske o dve vodné nádrže na parcele EKN – 391/2 a 392/1 katastrálne územie Strážske .

Na predmetných parcelách budú vyčlenené dve samostatné plochy na výstavbu vodných nádrží s viacúčelovým využitím, predovšetkým ako závlahové nádrže, ale aj s možnosťou využitia ako požiarnej nádrže, rybníka a rekreačnej plochy. Na časti týchto plôch sa podľa predbežného geologického prieskumu nachádzajú aj štrkopiesky. Nádrže budú obohnané násypom cca 1m nad okolitým terénom. Svah násypu bude cca 14 m široký po celom obvode plochy . Pri vodnej hladine bude nad rámec násypu cca 3 m široká zemná lávka voľne sa zvažujúca do vodnej plochy . V rámci vodnej plochy vzniknú aj miesta nad hladinou vody s možnosťou pobytu a hniezdenia vodného vtáctva.

Zmeny a doplnky č.6 Územného plánu mesta Strážske

Kapacitne sa jedná o dve samostatné nádrže s nasledovnými kapacitami :

	plocha územia	čistá vodná plocha	objem vody (priem.hĺbka 2,5m)
plocha 06/03A	47475 m ²	34 600 m ²	86 500 m ³
plocha 06/03B	33 141 m ²	20 357 m ²	50 892,5 m ³
spolu :	80 616 m²	54 957 m²	137 392,5 m³

A.5. ZHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚPN MESTA VRÁTANE JEHO ZMIEN A DOPLNKOV

- V období od schválenia aktuálneho UPN – rok 2004 došlo 5 x k jeho aktualizácii. V spomínanom období došlo predovšetkým k rozvoju a zahusťovaniu obytnej výstavby, k rozvoju a rozšíreniu priemyselných aktivít – minioceliareň, plánovaný rozvod dopravnej infraštruktúry vyššieho významu – preložka štátnej cesty I 18 je v prípravnej fáze. Došlo k dobudovaniu rozvodov VVN, VN , kanalizácie a verejného osvetlenia. Navyiac bola preložená poloha čerpacej stanice PHM pri ceste I.18 a doplnenie medzi blokového parkovanie v rámci mesta. Bolo doplnených viacero lokalít pre obytnú výstavbu . Bola rozšírená plocha cintorína .
- Rezervy sú najmä v zlepšení dopravnej situácie – dobudovanie obchvatu mesta , zvýšenie kapacít statickej dopravy v meste , v rozšírení občianskej vybavenosti a v znovu oživení toho času nefunkčných priemyselných prevádzok .

A.6. SÚLAD RIEŠENÝCH LOKALÍT ZAD Č .6 SO ZADANÍM UPN

Spracované ZaD č.6 ÚPN mesta Strážske sú v súlade so schváleným a platným zadaním zo dňa 15.03. 1993.

A.7. NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 6

V rámci navrhovaných zmien a doplnkov č. 6 ÚPN navrhujeme viacero úprav v lokalite určenej pre obytnú zástavbu v areáli bývalých kasární kde bola pôvodne uvažovaná výstavba bytových domov. V rámci ZaD č.6 navrhujeme zmenu funkčného využitia s ohľadom na možnú rekonštrukciu a revitalizáciu viacerých objektov.

Lokality s poľnohospodárskym využitím po dve vodné nádrže s viacerými funkciami **sú vypustené z riešenia ZaD 06 .**

7.1 – NÁVRH Z HLADISKA DEMOGRAFICKÉHO , SOCIÁLNEHO A EKONOMICKÉHO ROZVOJA

V lokalite číslo 06/01A - navrhujeme zmenu funkčného využitia časti plochy určenej pre bytové domy na rodinné domy . Investor predpokladá výstavbu 6 rodinných domov (kapacita cca 24 osôb) v lokalite pôvodne určenej pre bytové domy zhruba s trojnásobným počtom bytov 18 – 24 (kapacita 54 – 72 osôb) .

V lokalite číslo 06/01B - navrhujeme zmeny funkčného využitia dvojpodlažného objektu administratívy so zastavanou plochou cca 680 m² na objekt bytového domu s nadstavbou 2 podlaží . Pôvodná kapacita administratívneho objektu pri čistej administratívnej ploche cca 480 m² je cca 60 osôb . Investor predpokladá , že po výstavbe bytového domu bude jeho kapacita 43 osôb .

Po prepočte kapacitných nárokov na média deklarujeme že v rámci zmien jednotlivých funkcií v lokalite 06/01 nedôjde k zvýšeným potrebám na médiá (voda , kanalizácia , plyn , NN) oproti pôvodnej ÚPD .
(pôvodná potreba vody - 54x135 + 60x40 = 9690 l/deň , navrhovaná spotreba vody 24x135 + 43x135 = 9045 l/deň)

7.2 – NÁVRH Z HLADISKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Zmeny a doplnky navrhujú nasledovné úpravy vo funkčnom využití územia :

Lokalita 1.

- Zadanie : Zmena funkčného využitia územia bytových domov na územie rodinných domov
Zmena funkčného využitia administratívy na výstavbu bytových domov

Lokalita 2., 3. - VYPUSTENÉ ZO ZAD06

- Zadanie : Nová funkcia vodných plôch bude vložená do poľnohospodársky využívaného územia

7.3 – NÁVRH Z HLADISKA VPLYVU NA NADRADENÚ OBČIANSKÚ VYBAVENOSŤ

Koncepcia riešenia rozvoja občianskeho vybavenia podľa schváleného ÚPN mesta sa zachováva bezo zmien ZaD č.6 ÚPN mesta. Zoznam Verejnoprospesných stavieb sa nemení .

7.4 – VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Zastavané územie mesta, záväzná časť ÚPN mesta sa návrhom ZaD č.6 ÚPN mesta Strážske upravuje a vymedzuje nasledovne :

- Hranicou zastavaného územia k 01.01. 1990
- Navrhovanou hranicou zastavaného územia podľa ZaD č. 1, ZaD č. 2, ZaD č.3, ZaD č.4 a ZaD č.5

Zastavané územie mesta ako záväzná časť ÚPN mesta je vymedzená a zdokumentovaná vo výkrese č.1 – Komplexný návrh.

7.5 – VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITÝCH PREDPISOV

Návrh ZaD č. 6 ÚPN mesta Strážske vymedzuje v rámci riešeného územia tieto ochranné pásma a chránené územia podľa osobitých predpisov.

Doplňa sa nový text :

- Do situácie širších vzťahov a komplexného návrhu bola zapracovaná hranica Q 100 v zmysle požiadavky správcu
- Do situácie širších vzťahov bola zapracovaná hranica prieskumného územia Pavlovce nad Uhom – horľavý plyn v zmysle požiadavky ŠGÚ Dionýza Štúra

Chránené územia nie sú v návrhu dotknuté. Do katastra mesta zasahuje Chránené vtáčie územie Vihorlatské vrchy vymedzené vyhláškou MŽP SR 195/2010 zo dňa 16.apríla 2010,

7.6 – NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU A CO OBYVATEĽSTVA A OCHRANY PRED POVODŇAMI

V rámci pripomienkového konania a prípravných prác na dokumentácii neboli vznesené nové požiadavky dotknutých orgánov a organizácií na prehodnotenie, úpravu či prepracovanie toho času platnej koncepcie riešenia obrany štátu a koncepcie riešenia CO obyvateľstva. Preto v rámci riešenia ZaD č. 5 ÚPN mesta Strážske neriešime spomínanú problematiku – respektíve platí koncepcia potvrdená v ZaD č.2 (r.2008).

Mesto Strážske v zmysle platných zákonov o CO obyvateľstva spracováva a vedie plán ukrytia obyvateľstva mesta Strážske. V spomínanom dokumente sú spracované možné zdroje ohrozenia, spôsob ochrany , sieť úkrytov rôzneho stupňa ochrany. Predmetné úkryty sú súčasťou dopravného a technického vybavenia územia mesta.

7.7 – NÁVRH RIEŠENIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Navrhované ZaD č.6 ÚPN v plnom rozsahu rešpektujú základnú cestnú sieť sídla i návrh nadradenej cestnej siete.. Návrh cestnej dopravy nie je návrhom ZaD č.6 ÚPN mesta dotknutý . Jestvujúce autobusové zastávky zostávajú bezo zmeny v pôvodnej polohe.

7.8 – NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Navrhované ZaD č.6 ÚPN v plnom rozsahu rešpektujú základné koncepcie rozvoja jednotlivých distribučných sietí (vodovod , kanalizácia, plynovod VVN, VN , telekomunikačný rozvod) a nenavrhujú ich zmenu alebo doplnenie. Návrh nadradenej koncepcie rozvoja distribučných sietí nie je návrhom ZaD č.6 ÚPN mesta dotknutý.

V zmysle vyjadrenia VVS a.s. Košice boli do situácie nadrenej UPD zapracované trasovania navrhovaných kanalizačných potrubí a situovanie novej ČOV – Výkres SKLÁDKY, LOŽISKÁ , NADRADENÁ ÚPD .

Napojenie objektov v lokalite 06/01A,B na jednotlivé IS bude riešené v DÚR a DSP .

7.9 – KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PREDPOKLADANÉ VPLYVY NA ŽIVOTNÉ PROSTR.

Navrhované ZaD č.6 ÚPN v plnom rozsahu rešpektujú základné koncepcie ekologickej stability stanovené v pôvodnom návrhu v zmysle platných zmmien a doplnkov ÚP . Návrh nadradenej koncepcie ekologickej stability nie je návrhom ZaD č.6 ÚPN mesta dotknutý.

Nie je potrebné vymedzovať plochy pre zvýšenú ochranu nad rámec platného návrhu.

V riešných lokalitách bude v miestach navrhovaného záberu plôch zelene realizovaná výsadba krov a stromov.

Do katastra mesta zasahuje Chránené vtáčie územie Vihorlatské vrchy vymedzené vyhláškou MŽP SR 195/2010 zo dňa 16.apríla 2010,

7.10 – VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

V rámci riešenia ZaD č.6 ÚPN rešpektujeme jestvujúci stav zo ZoD č.5 s vyznačením evidovaných ekologických záťaží , skládok a ložiskových území .

Naviac je doplnené :

- Do situácie širších vzťahov bola zapracovaná hranica prieskumného územia Pavlovce nad Uhom – horľavý plyn v zmysle požiadavky ŠGÚ Dionýza Štúra

7.11 – HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

Navrhované ZaD č.6 ÚPN z hľadiska enviromentálnych , ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov neznamenajú významný zásah do spomínaných oblastí. Jedná sa o malé plošné zásahy v rámci už riešenej infraštruktúry a v rámci jestvujúcich funkčných plôch.

V Lesnom 01/2025

Ing.arch.Martin Hakoš
Autorizovaný architekt SKA 1415