

ZMENY A DOPLNKY č.1

-Vybraná lokalita-

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BORŠA



Regulatív územného rozvoja obce
(Záväzná časť)

Návrh

*Záväzná časť Územného plánu obce Borša
s vyznačením Zmien a doplnkov č.1*

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Závazná časť	Návrh riešenie Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	---	--

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

NÁZOV ELABORÁTU:	ZMENY A DOPLNKY č.1 (ďalej len ZaD č.1) ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BORŠA NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA - ZÁVÄZNÁ ČASŤ
OBSTARÁVATEĽ:	OBCE BORŠA
ŠTATUTÁRNY ZÁSTUPCA:	Ing. Anna TÜNDE VARGOVÁ, starostka obce
SPRACOVATEĽ:	BOSKOV s.r.o. 066 01 Myslina 15 web: www.boskov.sk email: boskov.marianna@gmail.com
HLAVNÝ RIEŠITEĽ:	Ing. arch. Marianna BOŠKOVÁ
POVERENÝ OBSTARÁVATEĽ:	Ing. Iveta SABAKOVÁ odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD podľa stavebného zákona, reg. č. 405

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Záväzná časť	<i>Návrh riešenie</i> Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	---	--

Príloha č.1

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZAD Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

*Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obce Borša sú v texte zvýraznené **tučným písmom a vypustený text preškrtnutým písmom.***

V časti prvej, kapitole A. sa pôvodný text v prvom odstavci dopĺňa nasledovne:

Územný plán obce Borša schválilo Obecné zastupiteľstvo v Borši uznesením č. 2/C/2004 zo dňa 19.07.2004. Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) č. 1/2004 o záväzných častiach územného plánu Borša schválilo obecné zastupiteľstvo dňa 19.07.2004, **s premietnutím Zmien a doplnkov č.1 územného plánu obce Borša, ktoré schválilo obec prostredníctvom Obecného zastupiteľstva obce Borša uznesením č. zo dňa, doplnok č.1 k Všeobecne záväznému nariadeniu (ďalej len VZN č.1/2004 doplnené uznesením č. dňa**

V časti prvej, kapitole A sa vypúšťa posledný odstavec:

~~Všeobecne záväzné nariadenie platí na administratívno-správnom území obce Borša, vymedzenom katastrálnou hranicou obce. Územný plán obce Borša spracovala projektová kancelária URBAN TRADE Košice v súlade so zákonom č. 50/76 Zb. a 237/2000 Z. z. (stavebný zákon) a vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 o ÚPD a ÚPP.~~

V časti tretej, kapitole C , regulatív 1.1 v piatok odstavci „Pravidlá priestorového usporiadania“ v bode 1. sa pôvodný text mení a dopĺňa nasledovne:

1. Maximálna podlažnosť zástavby rodinných domov 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia. ~~Vyžaduje~~ **Odporúča** sa šikmá strecha objektu. Pozemky rodinných domov musia byť oplotené.

V časti tretej, kapitole C , regulatív 1.1 v piatok odstavci „Pravidlá priestorového usporiadania“ v bode 4. sa pôvodný text mení a dopĺňa nasledovne:

4. U novej výstavby rodinných domov podľa návrhu ÚPN-Obce
 - rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru a stanovenú šírku uličného priestoru,
 - ~~rešpektovať navrhovaný šikmý tvar strechy rodinného domu,~~
 - rešpektovať nasledovné regulatívy priestorového využitia plôch rodinných domov:
- Lokalita „Pri viniciach“
 - Uličný priestor miestnych ~~kommunikácií~~ **ciest** vymedzený regulačnou čiarou zástavby realizovať v šírke 40,0m. Novú výstavbu rodinných domov pozdĺž cesty I/79 realizovať 20m od stredu ~~kommunikácie~~ **cesty**. Hlavnú prístupovú ~~kommunikáciu~~ **cestu** (pridružený komunikačný priestor) realizovať v členení 1,5m chodník – 6m ~~kommunikácie~~ **cesty** - 1,5 m zeleň. Pozdĺž cesty I/79 vybudovať 1,75 m chodník.
- Lokalita „Stred“
 - Uličný priestor miestnych ~~kommunikácií~~ **ciest** vymedzený regulačnou čiarou zástavby realizovať v šírke 36, 20 a 18 m. Pridružený priestor navrhovanej prístupovej ~~kommunikácie~~ **cesty** realizovať v členení 1,5m chodník – 6m ~~kommunikácie~~ **cesty** - 2 m chodník. Zeleň rezervovať pre uloženie technickej infraštruktúry.

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Závazná časť	Návrh riešenie Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	---	--

V časti tretej, kapitole C, regulatív 1.1 v piatok odstavci „Pravidlá priestorového usporiadania“ v bode 5. sa vypúšťa tretia odrážka:

~~—realizovať šikmý tvar strechy rodinného domu,~~

V časti tretej, kapitole C, regulatív 1.1 v piatok odstavci „Pravidlá priestorového usporiadania“ sa dopĺňajú nové body 6. a 7., ktoré znejú nasledovne:

6. Stavba musí mať priame pripojenie na pozemnú komunikáciu, prípadne na miestnu cestu.
7. Rešpektovať koridor manipulačného priestoru pozdĺž vodného toku Boršiansky potok. Zástavbu umiestniť mimo ochranné pásmo vodných tokov. V blízkosti vodného toku je potrebné zabezpečiť stavby protipovodňovou ochranou objektov na Q_{100} ročnú veľkú vodu. Stavbu výškovo osadiť min. 0,5 m nad terén - nad hladinu Q_{100} a ponechať manipulačný pás o šírke min. 5 m pre účely údržby.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 1.8 v piatok odstavci „Pravidlá priestorového usporiadania“ v bode 3. sa pôvodný text mení a dopĺňa nasledovne:

3. Požaduje **Odporúča** sa u navrhovanej zástavby šikmá strecha objektu.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 2) sa pôvodný text v štvrtej odrážke mení a dopĺňa nasledovne:

- postupnú realizáciu nových rodinných domov, zmiešanej zástavby na hlavnej rozvojovej lokalite „Pri viniciach“. Na menovanej lokalite realizovať výstavbu ~~prístupovej komunikácie~~ **miestnej cesty** a technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN-Obce,

V časti tretej, kapitole C, regulatív 3) v štvrtom odstavci vypúšťa piata odrážka:

- ~~rekonštruovať objekt kaštieľa pre potreby komerčnej vybavenosti (ubytovanie, stravovanie),~~

V časti tretej, kapitole C, regulatív 3) v šiestom odstavci mení a dopĺňa text v prvej a druhej odrážke nasledovne:

- hranica ~~navrhovaného rozšírenia~~ CHKO Latorica
- ~~navrhovanú~~ prírodnú rezerváciu Kováčske lúky

V časti tretej, kapitole C, regulatív 4) v prvom odstavci mení a dopĺňa text v prvej odrážke nasledovne:

- rekreačnú a estetickú hodnotu prírodného prostredia územia ~~navrhovaného rozšírenia~~ CHKO Latorica

V časti tretej, kapitole C, regulatív 4) v druhom odstavci vypúšťa druhá odrážka:

~~—rekonštruovať areál kaštieľa pre účely ubytovania a stravovania~~

V časti tretej, kapitole C, regulatív 5) sa dopĺňa názov podregulatívu 5.1., ktorý znie:

5.1 Cestná doprava

V časti tretej, kapitole C, regulatív 5) sa mení a dopĺňa text v prvom odstavci, ktorý znie nasledovne:

Základný komunikačný systém obce tvorený priedňami ciest I/79 a ~~III/55223~~ **III/3667** zostane zachovaný. V oblasti nadradenej cestnej dopravy:

V časti tretej, kapitole C, regulatív 5) v prvom odstavci, v tretej odrážke mení a dopĺňa text, ktorý znie nasledovne:

- zabezpečiť u cesty ~~III/55223~~ **III/3667** kategóriu C 7,5/70, pre intravilánové úseky MZ 8/50 funkčnej triedy B2

V časti tretej, kapitole C, regulatív 5) v treťom odstavci mení a dopĺňa text, ktorý znie nasledovne:

Jestvujúci miestny komunikačný systém obce dobudovať o nové úseky ~~prístupových a obslužných komunikácií~~ **miestne cesty** na rozvojových lokalitách bývania a k rekreačno – rehabilitačnému centru. Pozdĺž navrhovaných miestnych ~~komunikácií~~ **ciest** vybudovať minimálne jednostranný peší chodník. V zastavanom území obce všade, kde to priestorové podmienky umožňujú, dobudovať minimálne jednostranný peší chodník. Súbežne s výstavbou rekreačno – rehabilitačného areálu s termálnym kúpaliskom rekonštruovať jestvujúcu MK v trase cesta I/79 – areál ZŠ – areál kaštieľa – športový areál v kategórii MZ 8/50 funkčnej triedy B2.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 5) v siedmom odstavci mení a dopĺňa text, ktorý znie nasledovne:

Odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel pre obyvateľov rodinných domov zabezpečiť na pozemkoch rodinných domov ~~v pomere 1R.D. = 1 garáž~~ **v zmysle platnej STN, t.j. min. 2 parkovacie miesta.**

V časti tretej, kapitole C, regulatív 5) v deviatom odstavci mení a dopĺňa text, ktorý znie nasledovne:

Zachovať jestvujúci rozsah osobnej hromadnej autobusovej a železničnej dopravy včítane rozmiestnenia zastávok ~~SAĐ PAD~~ **SAĐ PAD (Pravidelná autobusová doprava)** v obci. Po výstavbe podnikateľského centra realizovať novú zastávku ~~SAĐ PAD~~ v západnej časti obce.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 5) sa na konci text dopĺňa nový podregulatív 5.2, ktorý znie nasledovne:

5.2 Letecká doprava

Podľa zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa súhlas Dopravného úradu vyžaduje pre

nasledovné stavby a zariadenia nestavebnej povahy:

- a) stavby alebo zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§30 ods. 1, písm a) leteckého zákona,
- b) stavby alebo zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných, alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1, písm b) leteckého zákona,
- c) zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods. 1, písm c) leteckého zákona,
- d) zariadenia, ktoré môžu ohroziť lietadlá, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 odst.1 písm. d) leteckého zákona.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 6) podregulatív 6.1., časť Vodné toky dopĺňajú na konci nové body a) – f), ktoré znejú nasledovne:

- a) Chrániť koridor manipulačného priestoru pozdĺž vodného toku. Zástavbu umiestniť mimo ochranné pásmo vodných tokov. V blízkosti vodného toku je potrebné zabezpečiť stavby protipovodňovou ochranou objektov na Q_{100} ročnú veľkú vodu. Stavbu výškovo osadiť min. 0,5 m nad terén - nad hladinu Q_{100} a ponechať manipulačný pás o šírke min. 5 m pre účely údržby.
- b) Rešpektovať prirodzené záplavové územie tokov a prípadnú výstavbu situovať v zmysle §20 zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov mimo územie ohrozené povodňami.
- c) Rešpektovať ochranné pásma vodných zdrojov v k.ú. obce. Na danom území je potrebné postupovať v zmysle príslušnej platnej legislatívy v oblasti ochrany kvality vôd (vodný zákon č. 364/2004 Zb. a vyhlášky č. 29/2005 o určení ochranných pásiem vodárenských zdrojov.
- d) Na zadržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch v jednotlivých navrhovaných lokalitách (z komunikácií, spevnených plôch a striech RD, prípadne iných stavebných objektov) je potrebné navrhnuť v úrovni minimálne 60% z výpočtového množstva pre návrhový dážď 15 min., na pozemku stavebníka tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v recipiente.
- e) Zohľadňovať v územnom rozvoji princíp zadržiavania vôd v území – rešpektovať a zachovať sieť vodných tokov, suchých korýt, úžľabín vodných tokov, vodných plôch zabezpečujúcich retenciu vôd v krajine.
- f) Pri jestvujúcich a novonavrhovaných výrobných areáloch riešiť opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok, aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ust. § 36 odst. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z.z. podľa §9.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 6) , podregulatív 6.2. telekomunikácie mení a dopĺňa text v prvej a druhej odrážke, ktorý znie nasledovne:

- vymedziť trasy pre uloženie telekomunikačných káblov a HDPE rúr pozdĺž existujúcich a na rekonštrukciu navrhovaných komunikácií ciest,
- realizovať výstavbu nových telekomunikačných rozvodov na rozvojových lokalitách. Za týmto účelom rezervovať územie (trasy) pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií ciest pre

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Záväzná časť	Návrh riešenie Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	---	--

uloženie telekomunikačných káblov spolu s ostatnou technickou infraštruktúrou.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 7 sa mení a dopĺňa nasledovne:

Chránené územia

- Hranicu ~~navrhovaného rozšírenia~~ CHKO Latorica

Ochranné pásmo železnice

- ochranné pásmo železničnej trate a železničnej stanice 2x60m
- ochranné pásmo areálu meniarne ŽSR 12m od oplotenia

Cestné ochranné pásmo

- ochranné pásmo cesty I/79 ~~v extraviláne~~ od osi cesty na každú stranu v úseku mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce 2x50m
- ochranné pásmo cesty III ~~v extraviláne~~ od osi cesty na každú stranu v úseku mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce 2x20m

Ochranné pásma elektrických zariadení

- ochranné pásmo vonkajšieho 110kV elektrického vedenia 2x15m
- ochranné pásmo vonkajšieho 22kV elektrického vedenia 2x10m
- ochranné pásmo transformovne VN/NN 10m
- pre vodiče so základnou izoláciou pri napätí od 1 kV do 35 kV a 2 m v súvislých lesných priesekoch (od krajného vodiča na každú stranu vedenia) 4m
- pre nadzemné káblové vedenie pri napätí od 1 kV do 35 kV (na každú stranu vedenia) 1m

Vodárenské ochranné pásma a vodných tokov

- ochranné pásmo hlavného vodovodného potrubia PSV 2x5m
- ~~ochranné pásmo vodovodných potrubí 2x2m~~
- ~~ochranné pásmo hlavných kanalizačných zberačov potrubí 2x3m~~
- pásmo ochrany verejného vodovodu a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane 1,8m.
- pásmo ochrany verejného vodovodu a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm 3,0m
- ochranné pásmo ČOV 200m od oplotenia
- ochranné pásmo (manipulačný priestor) od brehovej čiary vodných tokov Bodrog 15m
- ochranné pásmo vodných tokov Roňava, Nová Roňava a Boršiansky potok 10m

Ochranné pásma plynárenských zariadení

- ochranné pásmo STV plynovodu 4m v extravilánových úsekoch, 1 meter v zastavanom území obce, bezpečnostné pásmo 10m v nezastavanom území obce

Ochrana archeologických lokalít a kultúrnych pamiatok

- Ochranné pásmo Národnej kultúrnej pamiatky - v zmysle § 27, ods. 2 pamiatkového zákona, je súčasťou NKP aj jej bezprostredné okolie, t.j. priestor v okruhu 10m od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky. Desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo desať metrov od hranice pozemku, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je pozemok. V tomto priestore nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty NKP.
- Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác investor/stavebník je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Košiciach už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov odborné stanovisko.

- V prípade nevyhnutnosti, vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 8), v časti „V oblasti odpadového hospodárstva“ sa mení a dopĺňa text v prvej a druhej odrážke, ktorý znie nasledovne:

~~Realizovať na území obce separovaný zber komunálneho odpadu podľa „Programu odpadového hospodárstva obce Borša a pridružených obcí r. 2002“. Skladovanie komunálneho odpadu zabezpečiť na skládke komunálneho odpadu pri obci Brehov. Po vybudovaní regionálnej skládky odpadov pri obci Svätuša odvážať a skládkať komunálny odpad na menovanej skládke. Komunálny odpad po vyseparovaní zhodnotiteľných zložiek odpadu aj naďalej prostredníctvom zmluvného odberateľa vyvážať na riadenú skládku.~~

V časti tretej, kapitole C, regulatív 8), sa dopĺňa na konci textu nový bod „V oblasti ochrany stavieb“, ktorý znie nasledovne:

V oblasti ochrany stavieb:

Podľa §20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika.

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónové rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 9), sa mení a dopĺňa textu v prvom odstavci, ktorý znie nasledovne:

~~Na katastrálnom území obce Borša rešpektovať a chrániť nasledovné navrhované chránené časti prírody:-~~

- ~~— Rozšírenie chránenej krajinej oblasti Latorica v južnej a východnej časti~~
- ~~— Prírodnú rezerváciu „Kováčske lúky“, zachovať rozsiahly komplex lúčnych spoločenstiev a vodných spoločenstvom mŕtveho ramena Bodrog v južnej časti.~~

Nenavrhujú sa žiadne nové chránené územia v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

V časti tretej, kapitole C, regulatív 10), sa na konci dopĺňa siedma odrážka, ktorá znie nasledovne:

- **jestvujúci regionálny biokoridor Veľký Milič – Roňava – Kováčske lúky – Malá Karčava – Veľká Karčava**

V časti tretej, kapitole C, regulatív 10), sa v štvrtom odstavci, v druhej odrážke mení a dopĺňa text, ktorý znie nasledovne:

- novú výstavbu sprievodnej zelene pozdĺž miestnych vodných tokov, odvodňovacích rigolov a kanálov, miestnych komunikácií ~~ciest~~,

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Záväzná časť	Návrh riešenie Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	---	--

V časti štvrtej, kapitole D, sa v druhom odstavci mení a dopĺňa text, ktorý znie nasledovne:

~~Na uskutočnenie navrhovaných plôch na verejnoprospešných stavieb je možné podľa §108 zákona č. 50/1976 Zb. a č. 237/2000 a v znení zákona č. 262/1992 Zb. a č. 199/1995 Zb. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.~~

Stavby spojené s realizáciou záväzných regulatívov ÚPN obce sú stavby vo verejnom záujme na účel ustanovený zákonom alebo ako verejnoprospešné stavby. Na uvedené stavby sa vzťahuje zákon č.50/1976 Zb., zákona č.200/2022. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (zákon o územnom plánovaní) a zákon č.282/2015 o vyvlastnení pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov s účinnosťou od 01.04.2024.

V časti štvrtej, kapitole D, sa v tabuľke upravuje VPS v bode 7, ktorý znie nasledovne:

7.Plocha pre nové prístupové komunikácie miestne cesty

V časti piatej, kapitole F sa vypúšťa text v bode 1. – 3. a nahrádza sa novými bodmi 1. – 5., ktoré znejú nasledovne:

- ~~1.) Dokumentácia územného plánu obce Borša je uložená na Krajskom stavebnom úrade v Košiciach, na príslušnom stavebnom úrade a Obecnom úrade v Borša.~~
- ~~2.) Zmeny a doplnky územného plánu obce sa budú spracovávať minimálne každé 4 roky na základe požiadavky obce Borša.~~
- ~~3.) Autorský dozor nad realizáciou územného plánu obce Borša vykonáva projektová kancelária URBAN TRADE Košice, autor ÚPN obce – Ing. arch. Dušan Hudec. územný plán obce je možné použiť len na účely stanovené stavebným zákonom.~~
- 1. Schvaľujúcim orgánom pre Územný plán obce Borša a jeho zmeny a doplnky je Obec Borša prostredníctvom Obecného zastupiteľstva obce Borša.**
- 2. Záväzná časť - regulatívy pre územný rozvoj Územného plánu obce Borša a jej zmeny a doplnky vyhlasuje Obec Borša prostredníctvom Obecného zastupiteľstva obce Borša, Všeobecne záväzným nariadením.**
- 3. Uloženie dokumentácie je podľa stavebného zákona na Obecnom úrade obce Borša, Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Košice a na príslušnej úradovni stavebného úradu obce.**
- 4. Obec Borša a príslušný stavebný úrad obce sledujú dodržiavanie schválených záväzných častí Územného plánu obce Borša.**
- 5. Obec je povinná pravidelne, najmenej raz za 4 roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny a doplnky alebo či netreba obstaráť nový územný plán.**

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Záväzná časť	<i>Návrh riešenie</i> Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	---	--

Príloha č.2 k záväznej časti Zmien a doplnkov č.1 ÚPN-O

ÚPLNÉ ZNENIE

NEPODLIEHA PROCESU SCHVAĽOVANIA

*Zmeny a doplnky č.1 záväznej časti Územného plánu obce Borša, sú v texte zvýraznené - **písma tučné** a text, ktorý sa vypúšťa je ~~preškrtnutý~~.*

Časť prvá

A) Úvod

Územný plán obce Borša schválilo Obecné zastupiteľstvo v Borši uznesením č. 2/C/2004 zo dňa 19.07.2004. Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) č. 1/2004 o záväzných častiach územného plánu Borša schválilo obecné zastupiteľstvo dňa 19.07.2004, **s premietnutím Zmien a doplnkov č.1 územného plánu obce Borša, ktoré schválilo obec prostredníctvom Obecného zastupiteľstva obce Borša uznesením č. zo dňa, doplnok č.1 k Všeobecne záväznému nariadeniu (ďalej len VZN č.1/2004 doplnené uznesením č. dňa**

Všeobecne záväzné nariadenie schvaľuje záväzné časti územného plánu obce Borša, v ktorých sa stanovujú:

- zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania obce
- vymedzenie zastavaného územia obce
- zásady koncepcie územného rozvoja obce
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia na území obce
- zásady a regulatívy usporiadania verejného dopravného a technického vybavenia územia obce
- zásady a regulatívy umiestnenia plôch pre turistiku, rekreáciu a športové vybavenie na území obce
- zásady ochrany prírody a tvorby krajiny
- zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny
- zásady zachovania kultúrno-historických hodnôt
- kostra územného systému ekologickej stability územia vrátane plôch zelene
- zásady starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie ochranných pásiem
- plochy na verejnoprospešné stavby a na asanáciu
- plochy na chránené časti krajiny

~~Všeobecne záväzné nariadenie platí na administratívno-správnom území obce Borša, vymedzenom katastrálnou hranicou obce. Územný plán obce Borša spracovala projektová kancelária URBAN TRADE Košice v súlade so zákonom č. 50/76 Zb. a 237/2000 Z. z. (stavebný zákon) a vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 o ÚPD a ÚPP.~~

Časť druhá:

B) Vymedzenie pojmov, funkčné využívanie územia obce, vymedzenie zastavaného územia obce

B.1) Na území obce Borša sa nachádzajú:

- 1) Plochy urbanizované zastavané a plochy určené k zastavaniu
- 2) Plochy neurbanizované

3) Plochy nezastaviteľné

B.2) Plochy urbanizované sú tvorené súvislo zastavaným územím obce a územím určeným na zastavanie. Plochy urbanizované sú určené z hľadiska funkčného využívania územia nasledovne:

- 1) Obytné územie, plochy pre zástavbu rodinných domov vidieckeho typu
- 2) Obytné územie, plochy pre zástavbu viacpodlažných bytových domov
- 3) Zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy
- 4) Zmiešané územie s prevahou plôch občianskej vybavenosti
- 5) Zmiešané územie výroby a vybavenosti
- 6) Obytné územie, plochy na občianske vybavenie
- 7) Rekreačné územie, plochy pre športovú vybavenosť a zariadenia rekreácie a turistiky
- 8) Obytné územie, plochy verejnej a sprievodnej zelene
- 9) Územie výrobné
- 10) Územie verejnej dopravy a dopravných zariadení

B.3) Plochy neurbanizované sú tvorené poľnohospodárskym a lesným pôdnym fondom.

B.4) Plochy nezastaviteľné predstavujú plochy vyžadujúce si osobitnú ochranu pred povodňami, ochranné pásmo čistiarne odpadových vôd, ochranné pásma nadriadenej technickej infraštruktúry a technických zariadení a vlastné územie chránenej krajinej oblasti Latorica a chránených území.

B.5) Vymedzenie zastavaného územia obce. Zastavané územie obce sa vymedzuje nasledovne:

- hranica súčasne zastavaného územia k 1.1.1990 rozšírením o:

- a) Lokalitu rodinných domov „Pri viniciach“.
- b) Lokalitu „Podnikateľského centra – Západ“ severne od cesty I/79
- c) časť lokality rekreačno – rehabilitačného centra s autokempingom vo východnej časti obce.

Časť tretia:

C) *Záväzné regulatívy a regulatívy územného plánu obce*

1.) **ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA OBCE.**

Pre územie obce Borša, pre jeho jednotlivé typy funkčných plôch rešpektovať nasledovné zásady a regulatívy:

1.1) Obytné územie, plochy pre zástavbu rodinných domov vidieckeho typu.

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou je bývanie v rodinných domoch vidieckeho a dovolenkového typu s hospodárskou záhradou a pozemkami vyhradenými pre drobných chov a rastlinnú poľnohospodársku malovýrobu.

• Prípustné funkčné využitie územia

1. Plochy pre rodinné domy, stavby pre drobných chov hospodárskych zvierat, okrasná a úžitková hospodárska záhrada na pozemkoch rodinných domov.
2. Odstavovanie motorových vozidiel obyvateľov na pozemku rodinných domov (individuálna garáž) alebo v objekte rodinného domu.

• Obmedzené funkčné využitie územia

1. Podnikateľská činnosť slúžiaca miestnemu obyvateľstvu obce (obchody, menšie stravovacie

zariadenia, nevýrobné služby). Podnikateľská činnosť nesmie negatívne ovplyvňovať obytné prostredie susedných rodinných domov hlukom, zápachom, exhaláciami a vibráciami a nemá vlastné účelové stavby.

2. Individuálna súkromná rekreácia a prenájom lôžok v rámci vidieckeho turizmu.
 - Zakazujúce funkčné využitie územia
1. Poľnohospodárska a lesná činnosť so samostatnými účelovými stavbami.
2. Výrobná činnosť so samostatnými účelovými stavbami.
3. Dopravné zariadenia a služby (autoservisy a pod.).
 - Pravidlá priestorového usporiadania územia, určenie regulácie využívania jednotlivých plôch
5. Maximálna podlažnosť zástavby rodinných domov 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie. ~~Vyžaduje~~ **Odporúča** sa šikmá strecha objektu. Pozemky rodinných domov musia byť oplotené.
6. Povoľuje sa nadstavba a dostavba jestvujúcich prízemných objektov rodinných domov, povoľuje sa nová výstavba rodinných domov v prielukách podľa návrhu ÚPN-Obce.
7. Vplyv činnosti prevádzkovaných na pozemkoch rodinných domov (drobných, obchodné prevádzky a nevýrobné služby) nesmie negatívne zasahovať susedné pozemky rodinných domov zápachom, hlukom, odpadovými látkami, hľadavcami a podobne.
8. U novej výstavby rodinných domov podľa návrhu ÚPN-Obce
 - rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru a stanovenú šírku uličného priestoru,
 - ~~rešpektovať navrhovaný šikmý tvar strechy rodinného domu,~~
 - rešpektovať nasledovné regulatívy priestorového využitia plôch rodinných domov:
- Lokalita „Pri viniciach“
 - Uličný priestor miestnych ~~komunikácií~~ **ciest** vymedzený regulačnou čiarou zástavby realizovať v šírke 40,0m. Novú výstavbu rodinných domov pozdĺž cesty I/79 realizovať 20m od stredu ~~komunikácie cesty~~. Hlavnú prístupovú ~~komunikáciu cestu~~ (pridružený komunikačný priestor) realizovať v členení 1,5m chodník – 6m ~~komunikácie cesty~~ - 1,5 m zeleň. Pozdĺž cesty I/79 vybudovať 1,75 m chodník.
- Lokalita „Stred“
 - Uličný priestor miestnych ~~komunikácií~~ **ciest** vymedzený regulačnou čiarou zástavby realizovať v šírke 36, 20 a 18 m. Pridružený priestor navrhovanej prístupovej ~~komunikácie cesty~~ realizovať v členení 1,5m chodník – 6m ~~komunikácie cesty~~ - 2 m chodník. Zeleň rezervovať pre uloženie technickej infraštruktúry.
- V prielukách v zastavanom území obce.
 - Rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru zástavby rodinných domov podľa návrhu ÚPN-Obce.
9. U vymedzenie jestvujúcej staršej zástavby rodinných domov podľa návrhu ÚPN-Obce pri rekonštrukcii a modernizácii:
 - rešpektovať regulačnú čiaru zástavby,
 - realizovať nadstavbu a dostavbu objektov na maximálne 2 nadzemné podlažia, vrátane obytného podkrovia
 - ~~realizovať šikmý tvar strechy rodinného domu,~~
 - umožniť asanačnú prestavbu staršej nevyhovujúcej zástavby.
- 10. Stavba musí mať priame pripojenie na pozemnú komunikáciu, prípadne na miestnu cestu.**
- 11. Rešpektovať koridor manipulačného priestoru pozdĺž vodného toku Boršiansky potok. Zástavbu umiestniť mimo ochranné pásmo vodných tokov. V blízkosti vodného toku je**

potrebné zabezpečiť stavby protipovodňovou ochranou objektov na Q_{100} ročnú veľkú vodu. Stavbu výškovo osadiť min. 0,5 m nad terén - nad hladinu Q_{100} a ponechať manipulačný pás o šírke min. 5 m pre účely údržby.

1.2) Obytné územie, plochy pre viacpodlažnú bytovú zástavbu, bytové domy

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou je bývanie vo viacpodlažných bytových domoch s pozemkami vyhradenými pre potreby obyvateľov, ktoré nemožno zaistiť vo vnútorných priestoroch domu.

- Prípustné funkčné využitie územia

1. Plochy pre bytové domy.
2. Odstavovanie motorových vozidiel obyvateľov na pozemku bytového domu (skupinové boxové garáže, parkoviská).
3. Obytná zeleň, detské ihriská.

- Zakazujúce funkčné využitie územia

1. Všetky ostatné funkcie.

- Pravidlá priestorového usporiadania územia, určenie regulácie využívania jednotlivých plôch

1. Maximálna výška bytového domu 3 nadzemné podlažia a obytné podkrovie.
2. Povoľuje sa nadstavba a dostavba jestvujúcich bytových domov s plochou strechou o 1 podlažie včítane realizácie podkrovných bytov. Povoľuje sa realizácia podkrovných bytov u jestvujúcich bytových domov so šikmou strechou.

1.3) Obytné územie, plochy na občianske vybavenie

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou sú zariadenia obchodu, nevýrobných služieb, ubytovacích a stravovacích, kultúry, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, verejnej správy a administratívy, peňažných ústavov a iných podnikateľských aktivít.

- Prípustné funkčné využitie územia

1. Plochy pre obchodné zariadenia všetkého druhu, plochy pre administratívne úrady, verejnú správu, peňažné ústavy a poštu.
2. Plochy pre stravovacie, ubytovacie a zábavné zariadenia všetkých foriem, plochy pre zariadenia nevýrobných služieb.
3. Plochy pre kultúrne a cirkevné zariadenia.
4. Plochy pre školské zariadenia v členení na MŠ a ZŠ.
5. Plochy pre zdravotnícke zariadenia.
6. Plochy pre zariadenia sociálnej starostlivosti.

- Obmedzené funkčné využitie územia

1. Plochy pre garáže.

- Zakazujúce funkčné využitie územia

1. Plochy pre priemyselnú výrobnú činnosť všetkého druhu s vlastnými účelovými zariadeniami.
2. Plochy pre poľnohospodársku a lesnú výrobnú činnosť s vlastnými účelovými stavbami.
3. Plochy pre dopravné zariadenia a služby všetkého druhu.
4. Plochy pre výrobné služby

- Pravidlá priestorového usporiadania územia, určenie regulácie využívania jednotlivých plôch

1. Maximálna výška navrhovanej zástavby maximálne 3 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia. U jestvujúcich prízemných objektov občianskeho vybavenia sa povoľuje nadstavba a dostavba objektov na maximálne 2 nadzemné podlažia.
2. Parkovanie a garážovanie motorových vozidiel musí byť zabezpečené na vyhradených pozemkoch vybavenosti.

1.4) Obytné územie, plochy verejnej, sprievodnej a izolačnej zelene

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou je verejná, sprievodná a izolačná zeleň

- Prípustné funkčné využitie územia
1. Plochy verejnej, sprievodnej a izolačnej zelene.
 - Obmedzené funkčné využitie územia
 1. Nenáročné športové ihriská.
 - Zakazujúce funkčné využitie územia
 1. Plochy pre rodinné a bytové domy.
 2. Plochy pre občiansku vybavenosť.
 3. Všetky ostatné výrobné a dopravné funkcie

1.5) Zmiešané územie s prevahou plôch pre bývanie

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou sú plochy určené pre rodinné domy s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti, najmä zariadenia obchodu, nevýrobných služieb, stravovania a ubytovania, ktoré nemajú negatívny vplyv na obytné prostredie a výrazne nerušia svoje okolie..

- Prípustné funkčné využitie územia
1. Plochy pre rodinné domy.
 2. Plochy pre obchodné zariadenia.
 3. Plochy pre stravovacie a ubytovacie zariadenia.
 4. Plochy pre nevýrobné služby.
 - Obmedzené funkčné využitie územia
 1. Individuálne garáže na pozemku rodinného domu a vybavenosti alebo v prízemí (suterénu) objektu.
 2. Parkovacie plochy na pozemku rodinného domu a vybavenosti.
 - Zakazujúce funkčné využitie územia
 1. Plochy pre poľnohospodársku a lesnú výrobnú činnosť s účelovými stavbami.
 2. Výrobná činnosť, výrobné služby s účelovými stavbami, malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy s účelovými stavbami.
 3. Plochy pre dopravné zariadenia a služby, autoservisy s účelovými stavbami
 - Pravidlá priestorového usporiadania územia, určenie regulácie využívania jednotlivých plôch
 1. Maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia s možnosťou realizácie podkrovia. Požaduje sa sklon šikmej strechy.
 2. Vyhradené pozemky zmiešanej zástavby môžu byť oplocované.
 3. U novej výstavby podľa ÚPN-Obce rešpektovať nasledovné regulačné zásady osadenia objektov zmiešanej zástavby:
 - Lokalita „Pri kaštieli“

- rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru 18m od osi komunikácie,
- rezervovať 2 pozemky pre zmiešanú zástavbu podľa návrhu ÚPN-Obce

1.6) Zmiešané územie s prevahou plôch vybavenosti

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou sú plochy určené pre verejnú občiansku vybavenosť s doplnkovou obytnou funkciou.

- Prípustné funkčné využitie územia
 1. Plochy pre obchodnú vybavenosť a nevýrobné služby.
 2. Plochy pre stravovacie zariadenia.
- Obmedzené funkčné využitie územia
 1. Plochy pre bývanie
 2. Plochy pre garáže a parkovanie na vymedzenom pozemku.
- Zakazujúce funkčné využitie územia
 1. Plochy pre priemyselnú výrobnú činnosť všetkého druhu s vlastnými účelovými zariadeniami.
 2. Všetky ostatné funkcie.
- Pravidlá priestorového usporiadania územia, určenie regulácie využívania jednotlivých plôch
 1. Maximálna výška zástavby 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia.
 2. Vyhradené pozemky zmiešaného územia môžu byť oplotené.
 3. Rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru zástavby podľa návrhu ÚPN-Obce:
 - Lokalita „Pri viniciach“
 - regulačná čiara stanovená na 20m od osi komunikácie,
 - Lokalita „Pri ČOV“
 - regulačná čiara stanovená na 14m od osi komunikácie,
 - Lokalita „Podnikateľské centrum - západ“
 - regulačná čiara stanovená na 22m od osi komunikácie.

1.7) Zmiešané územie výroby a vybavenosti

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou sú plochy určené pre nezávadnú priemyselnú výrobu, malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy a plochy určené pre prevádzkové, administratívne budovy a zariadenia.

- Prípustné funkčné využitie územia
 1. Plochy pre nezávadnú priemyselnú výrobu a skladové plochy
 2. Plochy pre prevádzkovú administratívu a správu
 3. Plochy pre výrobné služby.
- Obmedzené funkčné využitie územia
 1. Plochy pre menšie stravovacie a zdravotnícke zariadenia.
 2. Plochy pre garáže a dopravné služby.
 3. Parkovacie plochy na vymedzenom pozemku zmiešaného územia.
- Zakazujúce funkčné využitie územia
 1. Plochy pre poľnohospodársku a lesnú výrobnú činnosť s účelovými stavbami.
 2. Plochy pre rodinné a bytové domy
 3. Plochy verejnej občianskej vybavenosti

- Pravidlá priestorového usporiadania územia, určenie regulácie využívania jednotlivých plôch
- 1. Maximálna výška zástavby 4 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia.
- 2. Vyhradené pozemky zmiešaného územia môžu byť oplotené.
- 3. Rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru zástavby podľa návrhu ÚPN-Obce.

1.8) Rekreačné územie, plochy pre športovú vybavenosť a zariadenia rekreácie a turistiky

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou rekreačného územia sú plochy pre športové zariadenia a ihriská všetkých druhov, plochy pre autocamping a zariadenia so špeciálnou funkciou – rekreačno – rehabilitačný areál s termálnym kúpaliskom.

- Prípustné funkčné využitie územia
- 1. Plochy športovej a telovýchovnej vybavenosti všetkého druhu.
- 2. Plochy pre ihriská všetkých druhov.
- 3. Plochy pre autocamping a caravancamping.
- 4. Plochy pre rekreačno – rehabilitačný areál s termálnym kúpaliskom.
- Obmedzené funkčné využitie územia
- 1. Plochy pre ubytovanie, stravovanie a zábavné zariadenia.
- 2. Plochy pre verejné parkoviská.
- 3. Plochy pre zariadenia technickej vybavenosti
- 4. Plochy pre garážové priestory a objekty.
- Zakazujúce funkčné využitie územia
- 1. Plochy pre výrobnú a skladovacu činnosť všetkého druhu s vlastnými účelovými zariadeniami.
- 2. Plochy pre poľnohospodársku a lesnú výrobnú činnosť s účelovými stavbami.
- 3. Plochy pre dopravné zariadenia a služby, benzínové čerpacie stanice, autoservisy a ostatné dopravné služby.
- Pravidlá priestorového usporiadania územia, určenie regulácie využívania jednotlivých plôch
- 4. Maximálna výška navrhovanej zástavby 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia.
- 5. Parkovanie a garážovanie vozidiel musí byť zabezpečené na vyhradených parkovacích plochách.
- 6. ~~Požaduje~~ **Odporúča** sa u navrhovanej zástavby šikmá strecha objektu.

1.9) Územie výrobné, plochy pre poľnohospodársku výrobu

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou územia sú plochy pre poľnohospodársku výrobu, hospodárske dvory pre stavby a zariadenia rastlinnej a živočíšnej výroby a mechanizačné dvory.

- Prípustné funkčné využitie územia
- 1. Plochy pre stavby a zariadenia rastlinnej a živočíšnej výroby, hospodárske dvory.
- 2. Plochy pre garážové priestory a objekty.
- Zakazujúce funkčné využitie územia
- 1. Všetky ostatné funkcie územia.
- Pravidlá priestorového usporiadania územia, určenie regulácie využívania jednotlivých

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Záväzná časť	<i>Návrh riešenie</i> Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	---	--

plôch

1. Maximálna výška hospodárskych a výrobných objektov 1 nadzemné podlažie, požaduje sa šikmá strecha. Maximálna podlažnosť administratívnych objektov 4 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia.
2. Hospodárske dvory poľnohospodárskej výroby musia byť oplotené.
3. Parkovanie a garážovanie vozidiel musí byť zabezpečené na pozemku hospodárskeho dvora.

1.10) Dopravné územie, plochy dopravy a dopravných zariadení

Charakteristika územia

Hlavnou prípustnou funkciou územia sú plochy pre trasy a zariadenia dopravy a navrhovaných dopravných služieb.

- Prípustné funkčné využitie územia
 1. Plochy železničnej dopravy.
 2. Plochy a zariadenia dopravných služieb, autoservisy a pneuservisy.
- Zakazujúce funkčné využitie územia
 1. Všetky ostatné funkcie územia.
 - Pravidlá priestorového usporiadania územia, určenie regulácie využívania jednotlivých plôch
 1. Maximálna podlažnosť navrhovanej zástavby 1 nadzemné podlažie
 2. Parkovanie a garážovanie motorových vozidiel musí byť zabezpečené na vyhradených pozemkoch jednotlivých areálov dopravy.

2.) ROZHODUJÚCE ÚLOHY ROZVOJA OBCE

V súlade s návrhom ÚPN – obce za rozhodujúce úlohy rozvoja obce Borša považovať:

- dobudovať čistiareň odpadových vôd,
- realizácia verejnej splaškovej kanalizácie,
- realizácia plynifikácie obce,
- postupnú realizáciu nových rodinných domov, zmiešanej zástavby na hlavnej rozvojovej lokalite „Pri viniciach“. Na menovanej lokalite realizovať výstavbu ~~prístupovej komunikácie~~ **miestnej cesty** a technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN-Obce,
- postupnú realizáciu rekreačno – rehabilitačného areálu Borša s termálnym kúpaliskom,
- postupnú realizáciu „Podnikateľského centra Západ“,
- rekonštrukcia areálu kaštieľa s prírodným parkom.

3.) KONCEPCIA ÚZEMNÉHO ROZVOJA OBCE, ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA NOVEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY A OBČIANSKEHO VYBAVENIA NA ÚZEMÍ OBCE

Jestvujúci nadradený komunikačný systém obce včítane priesahu cesty I/79 zostane zachovaný. Jestvujúci územný rozsah plôch a zariadení železničnej dopravy zostane zachovaný.

Nový územný rozvoj obce realizovať vo východnej časti obce na lokalite „Pri viniciach“ a v západnej časti obce severne od cesty I/79. Realizovať postupne výstavbu rekreačno – rehabilitačného centra s termálnym kúpaliskom vo väzbe na jestvujúci areál kaštieľa s prírodným parkom a na plochy pozdĺž Boršianskeho potoka.

Novú bytovú výstavbu formou rodinných domov vidieckeho a dovolenkového typu realizovať na rozvojových lokalitách „Pri viniciach“, „Stred“, v rozptyle v zastavanom území obce.

Neuvažovať s novou výstavbou viacpodlažných bytových domov. U jestvujúcej zástavby viacpodlažných bytových domov povoľovať realizáciu podkrovných bytov. Zmiešanú zástavbu s prevahou plôch pre obytnú funkciu realizovať v zastavanom území obce v lokalite „Pri kaštieli“ a južne od areálu ZŠ. Zmiešanú zástavbu s prevahou plôch vybavenosti realizovať na lokalite rodinných domov „Pri viniciach“, pri podnikateľskom centre – Západ, pri kaštieli a v južnej časti obce smerom k ČOV. Jestvujúce plochy verejnej občianskej vybavenosti v obci zachovať. Plochy občianskej vybavenosti dobudovať a rekonštruovať v obci nasledovne:

- vybudovať areál rekreačno – rehabilitačného areálu s termálnym kúpaliskom,
- vybudovať novú poštu východnej od areálu kultúrneho domu na pozemku č. 499
- rekonštruovať starší objekt rodinného domu na parcele č. 500 na múzeum
- rezervovať územie východne od areálu kultúrneho domu pre nové vybavenostné centrum obce
- ~~rekonštruovať objekt kaštieľa pre potreby komerčnej vybavenosti (ubytovanie, stravovanie),~~
- dobudovať areál ZŠ o objekt telocvične – športovej haly na voľnej prelúke južne od areálu ZŠ
- rekonštruovať objekt obecného úradu po odsune pošty pre účely samosprávy
- realizovať novú obchodnú vybavenosť formou zmiešanej zástavby s možnosťou realizácie rodinného domu v lokalite:
 - a. Pri viniciach
 - b. v južnej časti obce smerom k ČOV
 - c. v západnej časti obce pri ceste I/79 na lokalite „Podnikateľské centrum“
- rekonštruovať alebo celkom prebudovať jestvujúci objekt komerčnej obchodnej vybavenosti v centre obce na prístupovej komunikácii ku kaštieli, rekonštruovať objekt nákupného strediska pri ceste I/79
- rekonštruovať bývalý areál MŠA a areál gréckokatolíckej cirkvi pre účely sociálnych služieb
- Prebudovať starší bytový fond vo väzbe na plánovaný rekreačno – rehabilitačný areál na zmiešané územie bývania a vybavenosti (obchody, sezónne ubytovanie a stravovanie) podľa návrhu ÚPN-Obce
- dobudovať a územne rozšíriť jestvujúci športový areál smerom východným o nenáročné športovo – rekreačné aktivity. V južnej časti areálu vybudovať lodenicu a požičovňu športových potrieb
- vybudovať sezónny areál autokempingu a caravancamping vo východnej časti obce pri Boršianskom potoku.

Zachovať jestvujúci hospodársky areál poľnohospodárskej výroby s možnosťou obnovy živočíšnej výroby. Vybudovať v západnej časti obce severne od cesty I/79 „Podnikateľské centrum“ formou zmiešaného územia nezávadnej výroby a vybavenosti.

Pri územnom rozvoji obce rešpektovať nasledovné územno-technické obmedzenia a navrhované chránené územia:

- hranica ~~navrhovaného rozšírenia~~ CHKO Latorica
- ~~navrhovanú~~ prírodnú rezerváciu Kováčske lúky
- významné krajinné a prírodné prvky územia, a to miestne biocentrá Piliš, regionálne biocentrum Kováčske lúky a vodný tok Bodrog
- v južnej časti obce vyžadujúce si osobitnú ochranu územia pred povodňami.
- navrhovanú trasu preložky cesty I/79
- trasu hlavnej železničnej magistrálnej trate Čierna nad Tisou – Košice
- plochy vinogradov vo východnej časti obce

- rozsiahle plochy výrobného územia a trasy VN vonkajších elektrických vedení v severnej časti obce

4.) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA ZARIADENÍ TURISTIKY A REKREÁCIE NA ÚZEMÍ OBCE

Obec Borša vzhľadom na svoju polohu v hodnotnom prírodnom prostredí má predpoklady pre rozvoj pobytového a tranzitného turizmu regionálneho a celoštátneho významu. Pre rozvoj rekreácie a turizmu využiť:

- rekreačnú a estetickú hodnotu prírodného prostredia územia ~~navrhovaného rozšírenia~~ CHKO Latorica
- termálne vrty
- možnosť športového využitia územia so zameraním na celoročnú turistiku, cykloturistiku, vodácky šport a jazdy na koňoch
- potenciálne možnosti rybárstva
- zachované kultúrne pamiatky obce, kaštieľ
- identického vidieckeho osídlenia Tokajskej vinohradníckej oblasti s návštevou Tokajskej vínnej cesty
- cez hraničnú spoluprácu so strediskom turizmu v Maďarsku.

Obec Borša riešiť ako letné stredisko turizmu so sezónnym letným pobytom pri vode. Na území obce podľa návrhu ÚPN-Obce realizovať:

- výstavbu rekreačno – rehabilitačného areálu s termálnym kúpaliskom podľa návrhu ÚPN-Obce
- ~~— rekonštruovať areál kaštieľa pre účely ubytovania a stravovania~~
- rekonštrukcia historického prírodného parku
- výstavbu areálu autokempingu a caravancamping pri Boršianskom potoku.

Rekreačno – rehabilitačný areál realizovať ako sezónne rekreačné zariadenia s letným pobytom pri vode (termálne bazény). Na zastavanom území obce povoľovať rekreačné využívanie staršieho domového fondu a za týmto účelom menované objekty rekonštruovať. Realizovať prestavbu a modernizáciu jestvujúcich rodinných domov pre účely prenajímania lôžok alebo na využívanie formou rodinných domov dovolenkového typu v oblasti vidieckeho turizmu. Realizovať prestavbu staršej obytnej zástavby na zmiešané územie s doplnkovou funkciou obchody, stravovanie, ubytovanie podľa návrhu ÚPN-Obce.

5.) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

5.1 Cestná doprava

Základný komunikačný systém obce tvorený prietahmi ciest I/79 a ~~III/55223~~ **III/3667** zostane zachovaný. V oblasti nadradenej cestnej dopravy:

- Rezervovať územie pre preložku cesty I/79 pozdĺž železničnej trate Čierna nad Tisou - Košice.
- zabezpečiť u cesty I/79 v intravilánových úsekoch kategóriu C11,5/80, pre intravilánové úseky v jestvujúcom prietahu MZ 14/60,
- zabezpečiť u cesty ~~III/55223~~ **III/3667** kategóriu C 7,5/70, pre intravilánové úseky MZ 8/50 funkčnej triedy B2,

Jestvujúci rozsah trás a zariadení železničnej dopravy zostane zachovaný. Je potrebné rezervovať koridor pre novú železničnú trať v západnej časti k.ú. obce pri modernizácii trate na 160 km/h. V prietahu cez obec zachovať jestvujúci koridor železničnej trate a stanice.

Jestvujúci miestny komunikačný systém obce dobudovať o nové úseky ~~prístupových a obslužných komunikácií~~ **miestne cesty** na rozvojových lokalitách bývania a k rekreačno – rehabilitačnému centru. Pozdĺž navrhovaných miestnych ~~komunikácií~~ **ciest** vybudovať minimálne jednostranný peší chodník. V zastavanom území obce všade, kde to priestorové podmienky umožňujú, dobudovať minimálne jednostranný peší chodník. Súbežne s výstavbou rekreačno – rehabilitačného areálu s termálnym kúpaliskom rekonštruovať jestvujúcu MK v trase cesta I/79 – areál ZŠ – areál kaštieľa – športový areál v kategórii MZ 8/50 funkčnej triedy B2.

V súvislosti s plánovanou modernizáciou železničnej trate na rýchlosť 160km/hod zrušiť jestvujúce miestne komunikačné úrovňové prepojenie pri ŽST. Rezervovať územie pre druhé komunikačné mimoúrovňové prepojenie severnej a južnej časti obce východne od zastavaného územia obce.

V oblasti verejných dopravných zariadení na území obce realizovať plochy verejnej statickej dopravy (úrovňové parkoviská) pre potreby maximálnej dennej návštevnosti termálneho kúpaliska:

- a) vo väzbe na vstupný areál rekreačno – rehabilitačného komplexu
- b) pri Boršianskom potoku vo väzbe na navrhovaný areál autocamping
- c) v južnej časti obce pri MK smerom k ČOV.

Parkoviská na lokalite pri Boršianskom potoku a pri ČOV realizovať ako sezónne s použitím zatravnovaných tvárnic. Jestvujúce plochy verejnej parkovej dopravy v obci zachovať.

Odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel pre obyvateľov rodinných domov zabezpečiť na pozemkoch rodinných domov ~~v pomere 1R.D. = 1 garáž~~ **v zmysle platnej STN, t.j. min. 2 parkovacie miesta.**

Odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel pre obyvateľov bytových domov riešiť na plochách viacpodlažnej bytovej zástavby. Realizovať rozšírenie jestvujúceho areálu garáží v južnej časti obce podľa návrhu ÚPN-Obce. Odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel u plôch občianskej vybavenosti, podnikateľského centra a zmiešanej zástavby zabezpečiť na ich pozemkoch.

Zachovať jestvujúci rozsah osobnej hromadnej autobusovej a železničnej dopravy včítane rozmiestnenia zastávok ~~SAD~~ **PAD (Pravidelná autobusová doprava)** v obci. Po výstavbe podnikateľského centra realizovať novú zastávku ~~SAD~~ **PAD** v západnej časti obce.

5.2 Letecká doprava

Podľa zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa súhlas Dopravného úradu vyžaduje pre nasledovné stavby a zariadenia nestavebnej povahy:

- e) stavby alebo zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§30 ods. 1, písm a) leteckého zákona,
- f) stavby alebo zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných, alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1, písm b) leteckého zákona,
- g) zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačnice (§30 ods. 1, písm c) leteckého zákona,
- h) zariadenia, ktoré môžu ohroziť lietadlá, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 odst.1 písm. d) leteckého zákona.

6.) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA OBCE

6.1) Vodné hospodárstvo a vodné toky

Obec Borša je zásobovaná pitnou vodou z Pobodrožského skupinového vodovodu (ďalej len PSV). Vodným zdrojom tohto systému sú studne v Slovenskom novom Meste. Obec Borša je zásobovaná vodou z vodojemu Viničky. Vodovodná sieť súčasným potrebám obce vyhovuje, potreba vody pre obec a tlakové pomery sú vyhovujúce. Severne od zastavaného územia obce prechádzajú nadradené výtlačné potrubia PSV a VVS. Vodojem vo Viničkách má regionálny charakter. Jestvujúci systém zásobovania obce pitnou vodou zachovať. Postupne realizovať výstavbu verejného vodovodu na navrhovaných rozvojových lokalitách podľa postupu výstavby v obci. Prednostne realizovať výstavbu verejného vodovodu na lokalite „Pri viniciach“.

V obci Borša je rozostavaná splašková kanalizácia a ČOV. Obec je prevažne odkanalizovaná do domových žúmp. Je potrebné realizovať dobudovanie hlavných kanalizačných zberačov pre odkanalizovanie obcí Borša, Slovenské nové Mesto a Čerhov, výstavbu miestnej splaškovej kanalizácie v obci a dobudovanie ČOV v južnej časti obce. Realizovať výstavbu 4 čerpacích staníc kanalizácie. Umiestnenie kanalizácie realizovať podľa projektovej dokumentácie. Postupne realizovať výstavbu splaškovej kanalizácie na navrhovaných rozvojových lokalitách podľa postupu výstavby s umiestnením podľa návrhu ÚPN-Obce. Lokalitu „Pri viniciach“ odkanalizovať do vyprojektovaného zberača B. podnikateľské centrum Západ do zberača A v mieste napojenia výtlačného potrubia zo Slovenského Nového Mesta, lokalitu Stred do zberača A. Areál rekreačno – rehabilitačného centra s termálnym kúpaliskom odkanalizovať do zberača C v mieste jeho terajšieho ukončenia a areál autocamping do stoky B-3.2.

Koncepcia vypúšťania odpadových vôd z bazénov termálneho kúpaliska a štúdia posúdenia vplyvov odpadových vôd z bazénov na rieku Bodrog z hľadiska dodržania maximálnych neprekročiteľných hodnôt v recipiente vrátane posúdenia teploty vody po zmiešaní pracovať a schváliť v územnom pláne zóny.

Jestvujúci systém odvádzania povrchových a dažďových vôd je nevyhovujúci a vyžaduje celkovú rekonštrukciu a pravidelnú údržbu. Dažďové a povrchové vody naďalej odvádzajú jestvujúcimi a navrhovanými kanálmi a rigolmi. Jestvujúcu sieť rigolov a kanálov v južnej a východnej časti obce rekonštruovať a údržbou zabezpečiť ich funkčnosť.

• Vodné toky

Cez katastrálne územie obce Borša preteká rieka Bodrog a jej prítoky, vodné toky Roňava, Nová Roňava a Boršiansky potok. Vo východnej časti sa nachádza polder. Územie vyžadujúce osobitnú ochranu pred záplavami je vymedzené v južnej a východnej časti k.ú. obce.

Na úseku vodných tokov je potrebné:

- realizovať polder vo východnej časti obce
- vybudovať čerpaciu stanicu pri ČOV s cieľom prečerpávať povrchové a dažďové vody, spodné záplavové vody presakujúce cez hrádzu pri záplavách do medzihradzového priestoru rieky Bodrog.
- Vybudovať čerpaciu stanicu na Boršianskom potoku za účelom prečerpávania vzdutých vôd na prítokoch Bodrogu pri naplnení medzihradzového priestoru počas záplav.

g) Chrániť koridor manipulačného priestoru pozdĺž vodného toku. Zástavbu umiestniť mimo ochranné pásmo vodných tokov. V blízkosti vodného toku je potrebné zabezpečiť stavby protipovodňovou ochranou objektov na Q_{100} ročnú veľkú vodu. Stavbu výškovo osadiť min. 0,5 m nad terén - nad hladinu Q_{100} a ponechať manipulačný pás o šírke min. 5 m pre účely údržby.

- h) Rešpektovať prirodzené záplavové územie tokov a prípadnú výstavbu situovať v zmysle §20 zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov mimo územie ohrozené povodňami.
- i) Rešpektovať ochranné pásma vodných zdrojov v k.ú. obce. Na danom území je potrebné postupovať v zmysle príslušnej platnej legislatívy v oblasti ochrany kvality vôd (vodný zákon č. 364/2004 Zb. a vyhlášky č. 29/2005 o určení ochranných pásiem vodárenských zdrojov.
- j) Na zadržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch v jednotlivých navrhovaných lokalitách (z komunikácií, spevnených plôch a striech RD, prípadne iných stavebných objektov) je potrebné navrhnuť v úrovni minimálne 60% z výpočtového množstva pre návrhový dážď 15 min., na pozemku stavebníka tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v recipiente.
- k) Zohľadňovať v územnom rozvoji princíp zadržiavania vôd v území – rešpektovať a zachovať sieť vodných tokov, suchých korýt, úžľabín vodných tokov, vodných plôch zabezpečujúcich retenciu vôd v krajine.
- l) Pri jestvujúcich a novonavrhovaných výrobných areáloch riešiť opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok, aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ust. § 36 odst. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z.z. podľa §9.

- Termálne vody

Jestvujúci zdroj termálnej vody, vrt MB+-6 južne od areálu kaštieľa využiť na dodávku kvalitnej termálnej vody v teplote do 38°C do bazénov navrhovaného areálu termálneho kúpaliska.

6.2.) Energetika

Zásobovanie elektrickou energiou

Obec Borša je zásobovaná elektrickou energiou z vonkajšieho 22kV elektrického vedenia č. 210 VN prípojkami k jednotlivým trafostaniciam. Zásobovanie elektrickou energiou v obci je zabezpečované prostredníctvom trafostaníc č. 1-9. V obci je zabezpečený elektrický odber pre vykurovanie u 29 objektov (odberov).

Za účelom pokrytia potrieb elektrickej energie pre jestvujúcu zástavbu a navrhovaný priestorový rozvoj obce je potrebné realizovať:

- rekonštrukciu jestvujúcej trafostanice T1
- rekonštrukciu jestvujúcej trafostanice T5 pri železničnej stanici
- novú transformovňu T10 v areály rekreačno – rehabilitačného centra s termálnym kúpaliskom.

Plánovanú lokalitu rodinných domov „Pri viniciach“ zásobovať elektrickou energiou z transformovne T8 a T4 ul. Bárška. Plánovanú lokalitu rodinných domov „Stred“ zásobovať elektrickou energiou z transformovne T6 a T7. V etape spracovania projektovej dokumentácie rozvojových lokalít realizovať prepočet chodu NN siete, ktorým by sa dokladovala dostatočná výkonová bilancia jestvujúcich trafostaníc.

V dôsledku navrhovaných rozvojových lokalít obce realizovať nasledovné preložky 22 kv vonkajšieho elektrického vedenia:

- časť 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia pre napojenie trafostanice T8 na lokalite „Pri viniciach“,
- časť 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia pre napojenie trafostanice T1 na lokalite „Podnikateľské centra - Západ“,
- časť 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia k trafostanici T5 VN káblom uloženým v zemi

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Závazná časť	Návrh riešenie Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	---	--

v úseku cintorín – T5

Realizovať novú 22kV vonkajšiu elektrickú prípojku k navrhovanej trafostanici T10 v areáli termálneho kúpaliska, z toho v úseku bytové domy – kaštieľ – kúpalisko VN káblom uloženým v zemi.

Zásobovanie zemným plynom

Obec Čerhov nie je v súčasnosti plynofikovaná, s realizáciou sa začalo v roku 2002. Na území obce Borša realizovať plynofikáciu obce podľa spracovanej projektovej dokumentácie a návrhu ÚPN-Obce z regulačnej stanice RS Viničky 3000. Na území obce realizovať STL rozvod zemného plynu. Postupne plynofikovať plánované rozvojové lokality obce podľa postupu výstavby, rešpektovať umiestnenie STL rozvodov zemného plynu podľa návrhu ÚPN-Obce.

6.2.) Telekomunikácie

V obci Borša je vybudovaná nová ATU pri ceste I/79, ktorá vyhovuje. Za účelom pokrytia potrieb telekomunikácií na území obce:

- vymedziť trasy pre uloženie telekomunikačných káblov a HDPE rúr pozdĺž existujúcich a na rekonštrukciu navrhovaných ~~komunikácií~~ **ciest**,
- realizovať výstavbu nových telekomunikačných rozvodov na rozvojových lokalitách. Za týmto účelom rezervovať územie (trasu) pozdĺž navrhovaných miestnych ~~komunikácií~~ **ciest** pre uloženie telekomunikačných káblov spolu s ostatnou technickou infraštruktúrou.

Na katastrálnom území a zastavanom území obce rešpektovať jestvujúce podzemné diaľkové telekomunikačné vedenia a zariadenia.

7.) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM VŠETKÉHO DRUHU A PLÔCH VYŽADUJÚCICH SI OSOBITNÚ OCHRANU

Na katastrálnom území a zastavanom území obce Borša rešpektovať nasledovné vymedzenie ochranných pásiem všetkého druhu:

Chránené územia

- Hranicu ~~navrhovaného rozšírenia~~ CHKO Latorica

Ochranné pásmo železnice

- ochranné pásmo železničnej trate a železničnej stanice 2x60m
- ochranné pásmo areálu meniarne ŽSR 12m od oplotenja

Cestné ochranné pásmo

- ochranné pásmo cesty I/79 ~~v extraviláne~~ **od osi cesty na každú stranu v úseku mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce** 2x50m
- ochranné pásmo cesty III ~~v extraviláne~~ **od osi cesty na každú stranu v úseku mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce** 2x20m

Ochranné pásma elektrických zariadení

- ochranné pásmo vonkajšieho 110kV elektrického vedenia 2x15m
- ochranné pásmo vonkajšieho 22kV elektrického vedenia 2x10m
- **ochranné pásmo transformovne VN/NN 10m**
- **pre vodiče so základnou izoláciou pri napätí od 1 kV do 35 kV a 2 m v súvislých lesných priesekoch (od krajného vodiča na každú stranu vedenia) 4m**
- **pre nadzemné káblové vedenie pri napätí od 1 kV do 35 kV (na každú stranu vedenia 1m**

Vodárenské ochranné pásma a vodných tokov

- ochranné pásmo hlavného vodovodného potrubia PSV 2x5m
- ~~ochranné pásmo vodovodných potrubí 2x2m~~
- ~~ochranné pásmo hlavných kanalizačných zberačov potrubí 2x3m~~
- **pásmo ochrany verejného vodovodu a verejnej kanalizácie do priemeru 500 mm vrátane 1,8m.**
- **pásmo ochrany verejného vodovodu a verejnej kanalizácie nad priemer 500 mm 3,0m**
- ochranné pásmo ČOV 200m od oplotenia
- **ochranné pásmo (manipulačný priestor) od brehovej čiary vodných tokov Bodrog 15m**
- **ochranné pásmo vodných tokov Roňava, Nová Roňava a Boršiansky potok 10m**

Ochranné pásma plynárenských zariadení

- ochranné pásmo STV plynovodu 4m v extravilánových úsekoch, 1 meter v zastavanom území obce, bezpečnostné pásmo 10m v nezastavanom území obce

Ochrana archeologických lokalít a kultúrnych pamiatok

- Ochranné pásmo Národnej kultúrnej pamiatky - v zmysle § 27, ods. 2 pamiatkového zákona, je súčasťou NKP aj jej bezprostredné okolie, t.j. priestor v okruhu 10m od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky. Desať metrov sa počíta od obvodového pláštia stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo desať metrov od hranice pozemku, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je pozemok. V tomto priestore nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty NKP.
- Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác investor/stavebník je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Košiciach už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov odborné stanovisko.
- V prípade nevyhnutnosti, vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky.

V južnej na východnej časti rešpektovať vymedzené plochy vyžadujúce si zvýšenú ochranu pred povodňami. Na menovanom území nepovoľovať novú bytovú výstavbu a výstavbu občianskej vybavenosti. Za účelom ochrany vymedzeného územia pred povodňami realizovať čerpaciu stanicu na Boršianskom potoku a pri areáli ČOV.

8.) ZÁSADY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Katastrálne územie obce Borša patrí z hľadiska kvality jednotlivých zložiek životného prostredia medzi relatívne menej postihnuté oblasti okresu Trebišov. Kvalitu životného prostredia obce možno hodnotiť ako nie vyhovujúce, avšak nie je kritické. Južná časť okresu Trebišov je hodnotená v IV. Kategórii s narušeným životným prostredím. Na území obce realizovať navrhované opatrenia a investície na zachovanie a zlepšenie čistoty ovzdušia a čistoty povrchových a podzemných vôd:

V oblasti čistoty ovzdušia:

- realizovať plynifikáciu obce Borša. U novej výstavby po plynifikácii nepovoľovať u občianskej vybavenosti a výroby nové zdroje tepla na tuhé palivá.
- nepovoľovať výstavbu výrobných zariadení a prevádzok, ktoré by boli zdrojom znečistenia ovzdušia.

V oblasti čistoty povrchových a podzemných vôd:

- dobudovať verejnú splaškovú kanalizáciu a rozostavanú ČOV a postupne na ňu napojiť

- zástavbu obce Borša a Slovenské Nové Mesto,
- spracovať „Posúdenie vplyvu vypúšťania vôd do rieky Bodrog z areálu termálneho kúpaliska podľa nariadenia vlády SR č. 49/2000 Z.z.
 - v etape ÚPN-Zóny alebo projektovej dokumentácie rekreačno – rehabilitačného areálu s termálnym kúpaliskom spracovať posúdenie kapacity ČOV Borša a splaškovej kanalizácie. Rozšírenie ČOV realizovať súbežne s výstavbou termálneho kúpaliska.

V oblasti nadmerného hluku:

Rezervovať územie pre preložku cesty I/79 pozdĺž železničnej trate Čierna nad Tisou – Košice. Súbežne s realizáciou modernizácie železničnej trate na rýchlosť 160km/hod a preložkou cesty I/79 realizovať protihlukové zábrany. Neumiestňovať novú výstavbu rodinných domov do územia z predpokladanými účinkami nadmerného hluku.

V oblasti odpadového hospodárstva:

~~Realizovať na území obce separovaný zber komunálneho odpadu podľa „Programu odpadového hospodárstva obce Borša a pridružených obcí r. 2002“. Skladovanie komunálneho odpadu zabezpečiť na skládke komunálneho odpadu pri obci Brehov. Po vybudovaní regionálnej skládky odpadov pri obci Svätuša odvážať a skládkať komunálny odpad na menovanej skládke Komunálny odpad po vyseparovaní zhodnotiteľných zložiek odpadu aj naďalej prostredníctvom zmluvného odberateľa vyvážať na riadenú skládku.~~

V oblasti ochrany stavieb:

Podľa §20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika.

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

9.) ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, ZÁSADY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽITIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV

~~Na katastrálnom území obce Borša rešpektovať a chrániť nasledovné navrhované chránené časti prírody:-~~

- ~~— Rozšírenie chránenej krajinnej oblasti Latorica v južnej a východnej časti~~
- ~~— Prírodnú rezerváciu „Kováčske lúky“, zachovať rozsiahly komplex lúčnych spoločenstiev a vodných spoločenstvom mŕtveho ramena Bodrog v južnej časti.~~

Nenavrhujú sa žiadne nové chránené územia v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Na katastrálnom a zastavanom území obce chrániť, nepoškodzovať a nevyrubovať nasledovné významné prvky krajiny a prírody:

- Prírodný historický park pri kaštieli Borša
- Lokalitu !Piliš“ v severnej časti
- Alúvium vodného toku Bodrog.

Na katastrálnom území obce chrániť a nevyrubovať jestvujúcu sprievodnú a solitérnu stromovú zeleň pozdĺž komunikácií, vodných kanálov a rigolov v intenzívnej poľnohospodárskej krajine s prevahou ornej pôdy.

V zastavanom území obce zachovať a optimálne funkčne využívať nasledovné kultúrne pamiatky:

- Pôvodne románsky kostol z konca 19. storočia v centre obce
- Renesančný kaštieľ s prírodným parkom zo 16. storočia.

Rekonštruovať areál kaštieľa s parkom pre účely ubytovacej, stravovacej funkcie a spolu s plánovaným rekreačno – rehabilitačným komplexom vytvoriť jeden spoločný funkčný a priestorový komplex.

Na riešenom území rešpektovať nasledovné zistené archeologické náleziská:

- na lokalite pri kultúrnom dome
- na lokalite južne od železničnej stanice.

Predpokladať ďalšie archeologické náleziská na obecnom cintoríne, v záhrade E. Sotáka medzi rodinnými domami Hutky a Vakoša. Pri novej výstavbe rešpektovať oznamovaciu povinnosť o ochrane nálezov v zmysle §40 pamiatkového zákona.

10.) Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability územia vrátane plôch zelene

Na katastrálnom území obce Borša a v jeho záujmovom území chrániť a rešpektovať nasledovnú kostru miestneho územného systému ekologickej stability územia obce:

- jestvujúci nadregionálny hydrický biokoridor vodného toku Bodrog
- jestvujúce nadregionálne biocentrum Tajba – Kašvár,
- jestvujúce regionálne biocentrum „Kováčske lúky“,
- jestvujúce miestne biocentrum, historický park s rybníkom pri kaštieli
- jestvujúci miestny biokoridor Boršianskeho potoka prepájajúci NRB Bodrogu s RB Kováčske lúky s MBC Poliš
- navrhovaný miestny biokoridor vodného toku Roňavy smerom západným
- **jestvujúci regionálny biokoridor Veľký Milič – Roňava – Kováčske lúky – Malá Karčava – Veľká Karčava**

Celú južnú časť katastrálneho územia zaberajú ekologicky veľmi hodnotné priestory lužného lesa, biotopy lúk a pasienkov, biotopy xenotermných trávino – bylinných porastov na lokalite Kováčske lúky, biotopy tečúcich a stojatých vôd a močiarov vodného toku Bodrog a jej mŕtvych ramien. Menované ekologicky najvýznamnejšie územia obce Borša chrániť.

Centrálnu a severnú časť katastrálneho územia zaberajú krajinné – ekologické komplexy s intenzívnou poľnohospodárskou krajinou s prevahou ornej pôdy a minimálnymi plochami vegetácie.

Revitalizačné opatrenia zamerať na:

- zachovanie jestvujúcej krajinnej štruktúry a prírody južnej časti riešeného územia,
- novú výstavbu sprievodnej zelene pozdĺž miestnych vodných tokov, odvodňovacích rigolov a kanálov, miestnych komunikácií ciest,
- novú výsadbu a obnovu sprievodnej zelene pozdĺž vodného toku Roňava a Nová Roňava.

Pri realizácii preložky cesty I/79 a modernizácii železničnej trate realizovať plochy izolačnej a sprievodnej zelene a v minimálnom rozsahu zasahovať do vymedzených plôch kostry ÚSES územia obce.

V oblasti plôch zelene:

- rekonštruovať prírodný historický park pri kaštieli a zakomponovať ho do plánovaného rekreačno – rehabilitačného areálu Borša
- vysadiť nové plochy zelene v areáli termálneho kúpaliska a v areáli autocampingu

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Závazná časť	Návrh riešenie Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	---	--

- vysadiť vysokú zeleň v športovom areáli obce
- vysadiť izolačnú vysokú zeleň v okolí oplotenia hospodárskeho dvora Agroareálu a.s.
- vysadiť sprievodnú stromovú zeleň v rámci plôch statickej doprava s cieľom zakomponovať ich do jestvujúcej krajinnej štruktúry lužného lesa v okolí kaštieľa.

Zásahy do jestvujúcich porastov sprievodnej zelene komunikácií a vodných tokov povoľovať len so súhlasom štátnych orgánov ochrany prírody. Nová plocha zelene pre realizáciu náhradnej výsadby zelene za asanované stromy sa stanovuje medzi areálom kaštieľa a športovým areálom.

Časť štvrtá

D.) Návrh plôch na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácií

Ako plochy na verejnoprospešné stavby sa schvaľujú pre zariadenia regionálneho a miestneho významu určené pre:

- občianskej vybavenosti
- verejnú športovú vybavenosť a verejnú zelene
- verejnej dopravy a dopravných zariadení
- vodného hospodárstva
- energetiky
- telekomunikácií

~~Na uskutočnenie navrhovaných plôch na verejnoprospešných stavieb je možné podľa §108 zákona č. 50/1976 Zb. a č. 237/2000 a v znení zákona č. 262/1992 Zb. a č. 199/1995 Zb. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.~~

Stavby spojené s realizáciou záväzných regulatívov ÚPN obce sú stavby vo verejnom záujme na účel ustanovený zákonom alebo ako verejnoprospešné stavby. Na uvedené stavby sa vzťahuje zákon č.50/1976 Zb., zákona č.200/2022. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (zákon o územnom plánovaní) a zákon č.282/2015 o vyvlastnení pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov s účinnosťou od 01.04.2024.

Ako plochy verejnoprospešnej stavby sa na území obce schvaľujú:

Poradové číslo	Plocha pre verejnoprospešné stavby
A	Občianska vybavenosť a verejná zeleň
1	Areál ZŠ a MŠ
2	Plocha pre výstavbu telocvične ZŠ (športová hala)
3	Plocha pre výstavbu pošty
4	Areál kaštieľa
5	Plocha pre rozšírenie cintorína
B	Verejná cestná doprava
6	Plocha pre verejné parkoviská areálu termálnych kúpalísk
7	Plocha pre nové prístupové komunikácie miestne cesty
C	Verejná technická infraštruktúra
8	Plocha areálu ČOV

BOSKOV s.r.o. Myslina 15, 066 01 Humenné	Návrh regulatív územného rozvoja obce - Záväzná časť	Návrh riešenie Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Borša
---	--	--

9	Plocha, trasa pre navrhovaný vodovod
10	Plocha, trasa kanalizačných zberačov, verejnej splaškovej kanalizácie a ČS kanalizácie
11	Plocha, trasa pre rekonštrukciu existujúceho vodovodu
12	Plocha poldra
13	Plocha, trasa STL rozvodu zemného plynu
14	Trasy 22 kV elektrického vonkajšieho vedenia
15	Trasa 22kV káblového elektrického vedenia v zemi
16	Plocha pre nové trafostanice
17	Plocha, trasa rigolov povrchových a dažďových vôd
18	Plocha pre ČS povrchových vôd
	Plochy pre vykonanie asanácií sa nenavrhujú

E.) Návrh častí obce, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Schvaľuje sa spracovať na hlavnú rozvojovú lokalitu rodinných domov a zmiešanej zástavby „Pri viniciach“ a „Stred“ územný plán zóny.

Časť piata

F.) Záverečné ustanovenia

- ~~3.) Dokumentácia územného plánu obce Borša je uložená na Krajskom stavebnom úrade v Košiciach, na príslušnom stavebnom úrade a Obecnom úrade v Borša.~~
- ~~4.) Zmeny a doplnky územného plánu obce sa budú spracovávať minimálne každé 4 roky na základe požiadavky obce Borša.~~
- ~~3.) Autorský dozor nad realizáciou územného plánu obce Borša vykonáva projektová kancelária URBAN TRADE Košice, autor ÚPN obce – Ing. arch. Dušan Hudec. územný plán obce je možné použiť len na účely stanovené stavebným zákonom.~~
- 6. Schvaľujúcim orgánom pre Územný plán obce Borša a jeho zmeny a doplnky je Obec Borša prostredníctvom Obecného zastupiteľstva obce Borša.**
- 7. Záväzná časť - regulatívy pre územný rozvoj Územného plánu obce Borša a jej zmeny a doplnky vyhlasuje Obec Borša prostredníctvom Obecného zastupiteľstva obce Borša, Všeobecne záväzným nariadením.**
- 8. Uloženie dokumentácie je podľa stavebného zákona na Obecnom úrade obce Borša, Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Košice a na príslušnej úradovni stavebného úradu obce.**
- 9. Obec Borša a príslušný stavebný úrad obce sledujú dodržiavanie schválených záväzných častí Územného plánu obce Borša.**
- 10. Obec je povinná pravidelne, najmenej raz za 4 roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny a doplnky alebo či netreba obstaráť nový územný plán.**