

**URBAN TRADE, projektová kancelária, Ing. arch. Dušan Hudec**  
**Letná ul. č. 45, 040 01 Košice**  
**e-mail: urban@urban.sk**

---

**ZMENY A DOPLNKY Č. 4 SPOLOČNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCÍ  
ZEMPLÍNSKA TEPLICA, VEĽKÉ OZOROVCE, MALÉ OZOROVCE A ZBEHŇOV**

**OBEC ZEMPLÍNSKA TEPLICA**

**Návrh**

**Regulatívy územného rozvoja obce**

**Záväzná časť**



**ČISTOPIS**

## **SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**

Názov schvaľovacieho orgánu: **Obec Zemplínska Teplica**  
**Obecné zastupiteľstvo**

Číslo uznesenia a dátum schválenia: **170/III/2016 zo dňa 30.03.2016**

Číslo VZN obce Zemplínska Teplica, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č. 4 spoločného ÚPN obcí Zemplínska Teplica, Veľké Ozorovce, Malé Ozorovce a Zbehňov, časť obec Zemplínska Teplica a dátum schválenia: **4/2016 zo dňa 30.03.2016**

Právnu účinnosť VZN nadobudlo dňa: **14.04.2016**

Oprávnená osoba: **Mgr. Jozefína Uhaľová**  
**starostka obce**

## **ČASŤ PRVÁ**

A) Úvod.....	1
--------------	---

## **ČASŤ TRETIA**

C) Závazné zásady a regulatívy územného plánu obce Zemplínska Teplica.....	1
1) Zásady a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia obce ...	1
7) Zásady a regulatívy umiestnenia plôch verejnej občianskej vybavenosti.....	5
10) Zásady a regulatívy umiestnenia technického vybavenia územia.....	5
10.1) Vodné hospodárstvo, vodné toky .....	5

## **ČASŤ ŠTVRTÁ**

D) Návrh plôch na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácií .....	6
---	---

## ČASŤ PRVÁ

### A) Úvod

Spoločný územný plán obcí Zemplínska Teplica, Veľké Ozorovce, Malé Ozorovce a Zbeňov schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zemplínskej Teplici uznesením č. 70/IV/2009 zo dňa 15.04. 2009. Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len VZN) č. 2/2009 o záväzných častiach spoločného územného plánu obcí, časť obec Zemplínska Teplica schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zemplínskej Teplici dňa 15.04. 2009.

Doplnok č. 3 spoločného územného plánu obcí Zemplínska Teplica, Veľké Ozorovce, Malé Ozorovce a Zbeňov, časť Zemplínska Teplica schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zemplínskej Teplici uznesením č. 434/IX/2014 dňa 16. 09. 2014. Záväzná časť Doplnku č. 3 Spoločného ÚPN horemenovaných obcí, časť Zemplínska Teplica schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zemplínskej Teplici VZN č. 1/2014 zo dňa 16. 09. 2014.

## ČASŤ TRETIA

### C) Záväzné zásady a regulatívy územného plánu obce Zemplínska Teplica

#### 1) Zásady a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia obce

Menovaná kapitola sa **mení a** dopĺňa nasledovne:

Určenie záväzných prípustných, obmedzujúcich a zakazujúcich podmienok na využitie jednotlivých funkčných plôch na vymedzené funkčné a priestorové jednotky obce Zemplínska Teplica je podľa návrhu **spoločného ÚPN hore menovaných obcí**, Doplnku č. 3 spoločného ÚPN hore menovaných obcí **a ZaD č. 4 spoločného ÚPN hore menovaných obcí**, časť **Zemplínska Teplica** nasledovné:

Označenie v grafickej schéme	Regulatívy funkčného využitia územia	Regulatívy priestorového usporiadania územia, regulácia podmienok využitia jednotlivých plôch
REGULATÍVY A LIMITY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA		
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Prípustné funkčné využitie územia</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obecné územie, plochy so zástavbou rodinných domov vidieckeho typu. Realizovať novú výstavbu rodinných domov v prelukách v rozsahu návrhu spoločného ÚPN-O a <b>Zmien a doplnkov č. 4 ÚPN - O</b>. Povoľuje sa prestavba a obnova staršieho domového fondu (RD) v rozsahu návrhu spoločného ÚPN-O.</li> <li>- Obytné územie, plochy bytových domov. Realizovať novú výstavbu nájomných bytových domov na lokalite „Hlavná ulica“.</li> </ul> </li> <li>• <u>Obmedzené funkčné využitie územia</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obytné územie, plochy verejnej občianskej vybavenosti. Realizovať novú výstavbu sociálnych zariadení a služieb, komerčnej <b>občianskej</b> vybavenosti na Okružnej ulici a <b>Obchodnej ulici</b>. Povoľuje sa obnova a prestavba jestvujúcich zariadení občianskej vybavenosti.</li> <li>- Obytné územie, plochy sprievodnej zelene.</li> <li>- Výrobné územie technické vybavenie územia,</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Povoľuje sa maximálna výška navrhovanej zástavby RD 2 <b>nadzemné</b> podlažia s možnosťou využitia podkrovia.</li> <li>- Povoľuje sa maximálna výška navrhovanej zástavby bytových domov 4 podlažia a podkrovia.</li> <li>- Povoľuje sa maximálna výška navrhovanej zástavby občianskej vybavenosti 2 <b>nadzemné</b> podlažia a <b>1 nadzemné podlažie v rozsahu návrhu ZaD č. 4 ÚPN - O</b>.</li> <li>- Povoľuje sa dostavba a nadstavba jestvujúcich prízemných RD na max. 2 <b>nadzemnú</b> podlažnú zástavbu. Pozemky RD musia byť oplotené.</li> <li>- Rešpektovať regulačnú čiaru jestvujúcej zástavby RD v zastavanom území obce.</li> <li>- Odstavovanie motorových vozidiel zabezpečiť na plochách rodinných a bytových domov, u verejnej občianskej vybavenosti <b>na ploche občianskej vybavenosti a na</b> verejných parkoviskách <b>v rozsahu návrhu ÚPN – O včítane následných ZaD</b>.</li> </ul>

	<p>plocha vodných zdrojov (VRT).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Zakazujúce funkčné využitie územia</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nepovoľuje sa ostatné funkčné využitie územia</li> </ul> </li> </ul>	
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Prípustné funkčné využitie územia</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obytné územie, plochy so zástavbou RD vidieckeho typu. Realizovať novú výstavbu RD na lokalite „Zimná ulica“ a v prelukách v rozsahu návrhu spoločného ÚPN obcí a návrhu ZaD č. 4 spoločného ÚPN-O. Povoľuje sa obnova a prestavba staršieho domového fondu RD v rozsahu návrhu spoločného ÚPN obcí.</li> </ul> </li> <li>• <u>Obmedzujúce funkčné využitie územia</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obytné územie, plochy verejnej sprievodnej zelene.</li> <li>- Obytné územie, plochy verejnej občianskej vybavenosti. Povoľuje sa obnova a prestavba areálov a zariadení občianskej vybavenosti.</li> <li>- Výrobné územie, plochy technického vybavenia (ČOV). Realizovať rozšírenie obecnej ČOV.</li> <li>- Dopravné územie, plocha letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Zemplínska Teplica.</li> </ul> </li> <li>• <u>Zakazujúce funkčné využitie územia</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nepovoľuje sa všetko ostatné funkčné využitie územia.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru novej zástavby RD na lokalite „Zimná ulica“.</li> <li>- Rešpektovať regulačnú čiaru jestvujúcej zástavby RD pri novej výstavbe v prelukách zastavaného územia obce</li> <li>- Pozemky RD musia byť oplotené. Povoľuje sa nadstavba a dostavba prízemnej zástavby RD na max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia.</li> <li>- Povoľuje sa maximálna výška navrhovanej zástavby RD na 2 nadzemné podlažia a podkrovia.</li> <li>- Odstavovanie motorových vozidiel zabezpečiť na plochách RD a zmiešaného územia, u plôch verejnej občianskej vybavenosti na verejných parkoviskách.</li> <li>- Realizovať preložku cesty II/552 v južnej časti obce podľa návrhu Doplnku č. 3 spoločného ÚPN obcí Zemplínska Teplica, Veľké Ozorovce, Malé Ozorovce, Zbehňov, časť Zemplínska Teplica.</li> <li>- Rešpektovať ochranné pásmo ČOV 200 m</li> </ul>

		<p>a ochranné pásmo preložky cesty II/552 2 x 20 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Preložiť VN kmeňové vonkajšie elektrické vedenie č. 206 mimo obytné územie obce podľa návrhu spoločného ÚPN obcí. VN vonkajšie elektrické vedenie č. 206 na území OP letiska Zemplínska Teplica kabelizovať s uložením v zemi v rozsahu návrhu Doplnku č. 3 spoločného ÚPN obcí.</li> <li>- Rešpektovať ochranné pásma letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Zemplínska Teplica.</li> </ul>
--	--	--

V okrskoch č. 1 a č.2 vzhľadom na výskyt svahových deformačných (zosuvných) území posúdiť vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia v rozsahu návrhu ÚPN obce vrátane následných zmien a doplnkov inžinierskogeologickým prieskumom.

## 7) Zásady a regulatívy umiestnenia plôch verejnej občianskej vybavenosti

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Jestvujúce plochy a zariadenia verejnej občianskej vybavenosti na zastavanom území obce postupne obnovovať a rekonštruovať. Postupne rekonštruovať:

- nákupné stredisko COOP Jednoty
- spoločný objekt obecného úradu s lekárňou
- kultúrno-spoločenské stredisko, hasičskú zbrojnicu a dom smútku

Areál ZŠ roč. 1 – 9 rozšíriť formou dostavby alebo nadstavby (podkrovie). Postupne vybudovať v súlade s návrhom spoločného ÚPN obcí a ZaD č. 4 spoločného ÚPN obcí v obci **Zemplínska Teplica**:

- nové sociálne zariadenie a služby na Okružnej ulici pri obecnom úrade, v severnej časti obce na lokalite „Pri štadióne“ a v južnej časti obce na lokalite „Juh“,
- novú občiansku vybavenosť v južnej časti obce na ponukovej rozvojovej ploche „Juh“,
- **novú obchodnú občiansku vybavenosť na Obchodnej ulici.**

Jestvujúci areál UVL Košice a EVS UVL Košice zachovať včítane ubytovacej časti internátu. V navrhovanej rozvojovej lokalite zmiešaného územia „Pri štadióne“ umiestňovať zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré slúžia prevažne pre ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľov obce alebo pre vidiecky turizmus.

## 10) Zásady a regulatívy umiestnenia technického vybavenia územia

### 10.1) Vodné hospodárstvo, vodné toky

#### • Zásobovanie vodou

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Obec Zemplínska Teplica má vybudovaný samostatný vodovod. Verejný vodovod tvoria dielčie vodovody, každý so samostatným vodným zdrojom. Časť zástavby rodinných domov



v obci má individuálne vodné zdroje, studne. Hospodárske dvory poľnohospodárskej výroby, vysokého školstva a výskumných ústavov majú vybudované samostatné vodné hospodárstvo so samostatnými vodnými zdrojmi. **Rešpektovať trasu vodovodného prívodného potrubia do hospodárskeho dvora školského poľnohospodárskeho podniku v západnej časti k. ú. Zemplínska Teplica.**

V obci Zemplínska Teplica vybudovať skupinový vodovod s napojením sa na skupinový vodovod Trebišov – Sečovce, ktorý je súčasťou Východoslovenskej vodárenskej sústavy. Vybudovať vodovodné prívodné potrubie z vodojemu Habeš v Sečovciach s novým vodojemom v Malých Ozorovciach. Jestvujúci vodojem v Zemplínskej Teplici rozšíriť. Systém zásobovania pitnou a úžitkovou vodou hospodárskych dvorov poľnohospodárskej výroby, vysokého školstva a výskumných ústavov zachovať.

#### ČASŤ ŠTVRTÁ

### **D) Návrh plôch na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácií**

**Zmeny a doplnky č. 4 spoločného ÚPN obcí Zemplínska Teplica, Veľké Ozorovce, Malé Ozorovce a Zbehňov, časť obec Zemplínska Teplica nestanovujú žiadne nové verejnoprospešné stavby. Plochy na vykonanie asanácií sa nestanovujú.**

Poznámka:

Čierne písmo – znenie podľa spoločného ÚPN obcí

Červené písmo – návrh Zmien a doplnkov č. 4 spoločného ÚPN obcí