

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**  
**č. 1/2024**  
**ktorým sa vyhlasuje Závazná časť Územnoplánovacej dokumentácie**  
**„Zmeny a doplnky č.02 Územného plánu obce Sokolany“**

Obecné zastupiteľstvo Sokolany v súlade s § 6 ods.1 a § 11 ods.4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku(stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

**Čl. I:**

Vyhlasuje sa Závazná časť Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.02 Územného plánu obce Sokolany“, schválenej Uznesením OcZ Sokolany č. 22/2024 zo dňa 7.7.2024 ( vid' príloha č.1 tohto VZN )

**Čl. II:**

Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.02 Územného plánu obce Sokolany“ je uložená spolu s kompletnou pôvodne schválenou Územnoplánovacou dokumentáciou „Územný plán obce Sokolany v znení zmien a doplnkov“ a možno do nej nahliadnuť:

- na Obecnom úrade Sokolany
- na Stavebnom úrade obce Sokolany
- na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Košice

**Čl. III:**

VZN č. 1/2024 bolo schválené uznesením č. 22/2024.  
Účinnosť nadobúda 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce Sokolany

Ing. Ľuboš Janke v.r.  
starosta

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce Sokolany dňa 21.6.2024

Číslo: VZN 1/2024

VZN č. 1/2024 vyvesené na úradnej tabuli obce Sokolany dňa 8.7.2024.

VZN č. 1/2024 nadobúda účinnosť dňa 23.7.2024.

## **B – ÚPD „ ZMENY A DOPLNKY Č.2 ÚPN-O SOKOLANY“ ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

Závazná časť ÚPNO Sokolany sa mení a dopĺňa nasledovne (neuvedené kapitoly sú bez zmeny):

### **2. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia**

Nahrádza sa celá kapitola:

~~**PLOCHY RODINNÝCH DOMOV** – výstavba nových RD povolená na určených plochách – koeficient zastavania pozemku do 0,2; max. nadzemná podlažnosť – 1 NP + podkrovie; stavebná čiara je min. 5 m od oplotenia~~

~~a/ územie slúži:~~

~~— výlučne pre bývanie~~

~~b/ na území je prípustné umiestňovať:~~

~~— rodinné domy vo voľnej, alebo skupinovej zástavbe s pomocnými objektmi domového príslušenstva~~

~~c/ výnimočne sú prípustné:~~

~~— jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb~~

~~d/ zakázané sú:~~

~~— ostatné vyššie neuvedené funkcie.~~

~~**PLOCHY ZÁHRAD RODINNÝCH DOMOV**~~

~~a/ územie slúži:~~

~~— výlučne pre pestovanie poľnohospod. plodín~~

~~b/ na území je prípustné umiestňovať:~~

~~— pomocné objekty~~

~~c/ zakázané sú:~~

~~— ostatné vyššie neuvedené funkcie.~~

~~**PLOCHY RODINNÝCH DOMOV URČENÝCH NA PRESTAVBU** – prestavba jestv. stavebnotechnicky nevyhovujúcich príbytkov za nové RD na základe reparačnej – koeficient zastavania pozemku do 0,4; max. nadzemná podlažnosť – 1 NP + podkrovie; stavebná čiara je min. 5 m od oplotenia;~~

~~a/ územie slúži:~~

~~— výlučne pre bývanie~~

~~b/ na území je prípustné umiestňovať:~~

~~— rodinné domy vo voľnej, alebo skupinovej zástavbe s pomocnými objektmi domového príslušenstva~~

~~c/ výnimočne sú prípustné:~~

~~— objekty príslušenstva domov~~

~~d/ zakázané sú:~~

~~— ostatné vyššie neuvedené funkcie.~~

~~**PLOCHY OBČIANSKEHO VYBAVENIA**~~

~~a/ územie slúži:~~

~~— pre umiestnenie spravidla rozsiahlejších zariadení občianskej vybavenosti verejného charakteru, obecného až nadobecného významu s upresnením podľa konkrétneho urbanistického návrhu~~

~~b/ na území je prípustné umiestniť:~~

~~— zariadenia maloobchodu, verejných služieb a verejného stravovania~~

~~— zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva~~

~~— zariadenia kultúry a verejnej administratívy~~

~~— byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení~~

~~— garáže a parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení~~

~~— športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia~~

~~e/ výnimočne sú prípustné:~~

- ~~— administratívne budovy~~
- ~~— doplnkové zariadenia maloobchodu a osobných služieb~~

~~d/ zakázané sú:~~

- ~~— ostatné vyššie neuvedené funkcie.~~

### ~~**PLOCHY ŠPORTU a ODDYCHU**~~

~~a/ územie slúži:~~

- ~~— najmä pre športovú a rekreačnú činnosť~~

~~b/ na území je prípustné umiestniť:~~

- ~~— športové objekty a zariadenia~~
- ~~— objekty pre doplnkovú športovú vybavenosť~~
- ~~— doplňujúcu servisnú vybavenosť charakteru rekreačných služieb~~

~~e/ výnimočne sú prípustné:~~

~~— žiadne objekty~~

~~d/ zakázané sú:~~

- ~~— ostatné vyššie neuvedené funkcie.~~

### ~~**PLOCHY VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA**~~

~~a/ územie slúži:~~

- ~~— pre technické zariadenia slúžiace verejnosti — elektrické, vodovodné, kanalizačné, plynárenské~~

~~b/ na území je prípustné umiestniť:~~

- ~~— ďalšie technické objekty, slúžiace hlavnej činnosti~~

~~e/ zakázané sú:~~

~~— ostatné vyššie neuvedené funkcie.~~

### ~~**PLOCHY CINTORÍNA**~~

~~a/ územie slúži:~~

- ~~— pre verejné pochovávanie, rozjímanie a organizovanie rozlúčkových obradov~~

~~b/ na území je prípustné umiestniť:~~

- ~~— odpadový kontajner a iné objekty, slúžiace hlavnej činnosti~~

~~e/ zakázané sú:~~

~~— ostatné vyššie neuvedené funkcie.~~

### ~~**PLOCHY VEREJNEJ A SPRIEVODNEJ ZELENE**~~

~~a/ územie slúži:~~

- ~~— pre výsadbu tráv a ozdobných drevín~~

~~b/ na území je prípustné umiestniť:~~

- ~~— stĺpy verejného osvetlenia, lavičiek, odpadových košov, info tabúľ~~

~~e/ zakázané sú:~~

~~— ostatné vyššie neuvedené funkcie.~~

### ~~**PLOCHY IZOLAČNEJ ZELENE**~~

~~a/ územie slúži:~~

- ~~— pre výsadbu vzrastlých drevín tvoriacich hygienický filter od rušivých výrobných a dopravných prevádzok~~

~~b/ na území je prípustné umiestniť:~~

- ~~— lavičky, odpadové koše, info tabule~~

~~e/ zakázané sú:~~

~~— ostatné vyššie neuvedené funkcie.~~

### ~~**PLOCHY PRIEMYSELNEJ VÝROBY, VÝROBNÝCH SLUŽIEB A SKLADOV**~~ — koeficient

~~zastavania pozemku do 0,5; max. podlažnosť — 2 NP (7 m)~~

~~a/ územie slúži:~~

- ~~— pre koncentrované umiestnenie priemyselných, skúšobných a skladových prevádzok a služieb s vysokou intenzitou prac. príležitostí a ekologicky bezvadnou prevádzkou~~

~~b/ na území je prípustné umiestniť:~~

- technické objekty slúžiace hlavnej funkcii
- e/ ~~z a k á z a n é s ú:~~
- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

#### **~~PLOCHA KOMPOSTOVISKA A ZBERNÉHO DVORA~~**

- a/ ~~ú z e m i e s l ú ž i:~~
- pre zber a triedenie komunálneho odpadu a kompostovanie biologicky rozložiteľného odpadu,
- b/ ~~n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t n í ť:~~
- technické objekty slúžiace hlavnej funkcii,
- e/ ~~z a k á z a n é s ú:~~
- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

#### **~~PLOCHY VÝROBY ELEKTRICKEJ ENERGIJE Z OBNOVITEĽNÝCH ZDROJOV~~** — jestvujúci areál

- a/ ~~ú z e m i e s l ú ž i:~~
- pre koncentrované umiestnenie dočasných fotovoltaických panelov
- b/ ~~n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t n í ť:~~
- technické objekty slúžiace hlavnej funkcii
- e/ ~~z a k á z a n é s ú:~~
- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

#### **Upozornenie pre všetky funkčné plochy:**

*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. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.*

*Určené plochy RD a Zberného dvora v záplavovom území Sokolianskeho potoka zabezpečiť na  $Q_{100}$  ročnou vodou.*

#### **PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH - Plocha slúži výlučne pre bývanie v RD.**

*Výstavba nových RD je povolená na existujúcich a určených plochách.*

*Koeficient zastavania pozemku (pomer zastavanej plochy k celkovej ploche pozemku a to bez spevnených plôch - chodník, prístupová komunikácia, terasa...) – do 0,3*

*Podmienka: priamy prístup a prístup z miestnej komunikácie.*

*Uličná čiara vymedzuje verejný uličný priestor od plota po plot.*

*Línia uličnej zástavby (stavebná čiara) určuje umiestnenie stavby od hranice pozemku a je min 6 m.*

*Max. podlažnosť:* - 1NP a podkrovie v centrálnej zóne obce,  
- 2NP + podkrovie na ostatnom zastavanom území obce.

*a/ p r í p u s t n é:*

- rodinné domy vrátane drobných stavieb, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe (garáž, sklad paliva, altánok, nika pre KO, spevnené plochy ...),
- technické a dopravné objekty, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe.

*b/ o b m e d z u j ú c e:*

- drobných hospod. zvierat,
- malé obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva - integrované v objektoch RD,
- malé stravovacie zariadenia - integrované v objektoch RD,

*c/ v y l u č u j ú c e: ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

#### **PLOCHY ZÁHRAD RODINNÝCH DOMOV - Plocha slúži výlučne pre pestovanie poľnohospod. a okrasných plodín a drevín,**

*a/ p r í p u s t n é: spevnené plochy,*

*b/ o b m e d z u j ú c e: objekty, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe – altánok, ihrisko, prístrešok, garáž,*

*c/ v y l u č u j ú c e: RD, garáže a ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

**PRESTAVBOVÉ PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH – sú určené na prestavbu**

a revitalizáciu výlučne pre bývanie. Tento proces sa podmieňuje re parceláciou územia – novou majetkovou základňou stavebníkov. Koeficient zastavania pozemku (pomer plochy zastavanej RD k celkovej ploche pozemku) do 0,5; Max. nadzemná podlažnosť - 1 NP + podkrovia; Línia uličnej zástavby je min. 5 m od hranice pozemku - oplotenia.

a/ p r í p u s t n é:

- rodinné domy,
- technické a dopravné objekty – drobné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe ako garáž, technické vybavenie, nika pre KO a palivo, sklad, hospodárske

zázemie,

- dodržanie podmienky priameho prízjazdu a prístupu z miestnej komunikácie,

b/ o b m e d z u j ú c e:

- drobné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe,
- drobných hospod. zvierat,

c/ v y l u č u j ú c e: ostatné vyššie neuvedené funkcie.

#### **PLOCHY BÝVANIA V BYTOVÝCH DOMOCH**

a/ p r í p u s t n é:

- bývanie v nových domoch,
- pomocné objekty domového príslušenstva a doplnkové športovo – rekreačné zariadenia,
- nevyhnutné parkoviská,

b/ o b m e d z u j ú c e:

- drobné zariadenia pre maloobchod, osobné služby, verejné stravovanie a záujmovú činnosť s plochou menšou ako 10 % obytnej plochy,
- jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb,

c/ v y l u č u j ú c e:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

**PLOCHY OBČIANSKEHO VYBAVENIA** - Plocha slúži pre umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti verejného charakteru. Koeficient zastavania pozemku do 0,4 a max. podlažnosť 2 NP.

a/ p r í p u s t n é:

- budovy občianskej vybavenosti – areál ZŠ, MŠ, komunitné centrum, zariadenia maloobchodu, verejných služieb a verejného stravovania, zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva, zariadenia kultúry a verejnej administratívy,
- technické a dopravné objekty – umiestnenie len ako drobné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe,
- dodržanie podmienky priameho prízjazdu a prístupu z verejnej komunikácie,

b/ o b m e d z u j ú c e:

- byt služobný alebo byt majiteľa zariadení,

c/ v y l u č u j ú c e: samostatné garáže a ostatné vyššie neuvedené funkcie.

**PLOCHY ZMIEŠANÝCH FUNKCIÍ BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH A OBČIANSKEHO VYBAVENIA** – Plocha slúži pre viacfunkčnosť na jednom pozemku rodinného domu, kombinovaná s funkciou OV. Koeficient zastavania pozemku do 0,3 a max. podlažnosť - 2NP bez podkrovia.

a/ p r í p u s t n é:

- polyfunkčný RD s doplnkovou funkciou nerušiacich živností a služieb,
- domové príslušenstvo (nika pre komunálny odpad, spevnené plochy ...)
- parkovisko slúžiace pre obyvateľov, návštevníkov a zamestnancov zariadení,

b/ o b m e d z u j ú c e:

- zariadenia pre záujmovú činnosť, kultúru a administratívu,
- malé obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva,

c/ v y l u č u j ú c e: samostatné garáže a ostatné vyššie neuvedené funkcie.

**PLOCHY ŠPORTU A ODDYCHU**- Plocha slúži na umiestnenie zariadení pre organizovanú telovýchovnú, športovú činnosť a rekreáciu,

*a/ prípustné:*

- všetky druhy športových stavieb a ihrísk,

*b/ obmedzuje:*

- súvisiaca dopravná a technická vybavenosť,
- dopĺňajúca servisná vybavenosť charakteru rekreačných služieb,

*c/ vylučuje: ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

#### **PLOCHA POĽHOSPODÁRSKEHO DVORA**

*Odčlenené plochy od obce, slúžiace pre živočíšnu výrobu. Koeficient zastavania pozemku do 0,2 a max. podlažnosť - 1 NP alebo výška atíky 8 m.*

*a/ prípustné:*

- budovy pre kapacitne limitované ustajnenie a chov hospodárskych zvierat,
- sklady a iné budovy súvisiace s poľnohospod. výrobou,

*b/ obmedzuje:*

- technické a dopravné objekty, slúžiace poľnohospod. činnosti,
- doplnková vybavenosť na báze agroturistiky,

*c/ vylučuje: ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

**PLOCHA ZBERNÉHO DVORA A KOMPOSTOVISKA** - Plocha slúži pre zber a triedenie komunálneho odpadu a kompostovanie biologicky rozložiteľného odpadu.

*a/ prípustné:*

- spevnené plochy a stanovištia pre triedenie KO,
- plochy pre kompostovanie

*b/ obmedzuje:*

- technické a dopravné objekty, slúžiace hlavnej činnosti,
- dodržanie primeranej vzdialenosti od cintorína,

*c/ vylučuje: ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

**PLOCHY ĽAHEJ PRIEMYSELNEJ VÝROBY, VÝROBNÝCH SLUŽIEB A SKLADOV** – jestvujúce areály mimo USSK. Koeficient zastavania do 0,4. Max. podlažnosť – 3 NP alebo 10 m výšky atíky.

*a/ prípustné:*

- koncentrované umiestnenie priemyselných, skúšobných a skladových prevádzok a služieb

*s vysokou intenzitou prac. príležitostí a nízkou intenzitou autodopravy,*

- súvisiaca dopravná vybavenosť,

*b/ obmedzuje:*

- technické objekty slúžiace hlavnej funkcii – umiestnenie len ako doplnkové objekty k hlavnej stavbe,

*c/ vylučuje:*

- pohotovostné (služobné) bývanie v nebytových domoch,
- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

**PLOCHY VÝROBY ELEKTRICKEJ ENERGIJE Z OBNOVITEĽNÝCH ZDROJOV** - jestvuj. areál

*a/ prípustné:*

- umiestnenie dočasných fotovoltaických panelov,

*b/ obmedzuje:*

- technické objekty slúžiace hlavnej funkcii,

*c/ vylučuje:*

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

**PLOCHY VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA** - Plocha slúžia pre verejné technické systémy s dôrazom na zásobovanie pitnou vodou a odvedenie splaškov.

*a/ prípustné:*

- vodovodné, kanalizačné, čistiace, elektrické a dátové rozvody, objekty a zariadenia,

*b/ obmedzuje:*

- oplotenie slúžiace hlavnej činnosti,
- súvisiaca dopravná a technická vybavenosť,

c/ *vylučujúce - ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

**PLOCHY CINTORÍNA** - Plocha slúži pre verejné pochovávanie, rozjímanie a organizovanie rozlúčkových obradov s vymedzeným ochranným pásom.

a/ *prípustné:*

- dom rozlúčky a nebytové budovy poskytujúce služby súvisiace s pohrebníctvom,
- odpadový kontajner a iné objekty slúžiace hlavnej činnosti,

b/ *obmedzujúce:*

- oplotenie, chodníky, oddychové plochy,
- súvisiaca dopravná a technická vybavenosť,

c/ *vylučujúce - ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

**PLOCHY VEREJNEJ ZELENE** - Plochy slúžia pre výsadbu trávy a ozdobných drevín.

a/ *prípustné:*

- chodníky, drobná architektúra - lavičky, odpadové koše, stĺpy verejného osvetlenia,
- výsadba drevín a kvetov domácej proveniencie,

b/ *obmedzujúce:*

- súvisiaca dopravná a technická vybavenosť - podzemné vedenia technickej infraštruktúry, chodníky a oddychové plochy.

c/ *vylučujúce - oplotenie a ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

**PLOCHY IZOLAČNEJ ZELENE** - Plochy slúžia ako akustická, pachová a optická izolácia.

a/ *prípustné:*

- výsadba vzrastlej zelene vo funkcii lesa,

b/ *obmedzujúce:*

- stĺpy verejného osvetlenia, zariadenia TI, komunikácie a pod.,

c/ *vylučujúce - oplotenie a ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

**PLOCHA LESA** - plocha pokrytá stromami s výmerou väčšou ako 0,5 ha; je tvorená porastom, ktorého stromy dosahujú výšky aspoň 5 m a zápoje korún aspoň 25 %.

a/ *prípustné:*

- výsadba stromov slúžiacich hygienickým a hospodárskym účelom,

b/ *obmedzujúce:*

- účelové cesty, turistické a cykloturistické cesty, altánky, lavičky, odpadkové koše, info tabule,

c/ *vylučujúce - ostatné vyššie neuvedené funkcie.*

**Upozornenie pre všetky funkčné plochy:**

*Vylúčiť stavebnú činnosť a iné zásahy do podmáčaných a zamokrených biotopov.*

*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. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.*

### **3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia**

Vypúšťajú a dopĺňajú sa slová:

V jestvujúcich a ~~nových~~ **určených plochách** a objektoch vytvoriť podmienky pre aktuálne požiadavky obce.

Nové potreby **plochy** občianskeho vybavenia **vymedziť** v centre, pri OcÚ ~~dom soe. starostlivosti~~ a pred hospodárskym dvorom ~~viacúčelová sála~~.

~~Dobudovať a rozšíriť jestv. verejný športový areál obce. Zónu izolačnej zelene využiť aj pre rekreačno-oddychové funkcie ako lesopark.~~

### **4. Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia**

Vypúšťa sa piaty odsek:

- prestavať nevyhovujúcu križovatku cesty III. triedy, s malým smerovým oblúkom na ceste III. triedy, pri objekte Slovenskej pošty (6) a objekte MŠ (5) na malú kruhovú križovatku,

Nahrádza sa číslovka v štrnástom odseku:

- pozdĺž cesty III/3318 v celom úseku zastavaného územia obce dobudovať obojstranné chodníky pre peších, min. šírky 1,5 2 m.

Na konci sa dopĺňa:

- *verejnú MK vedenú východným okrajom obce zaústiť do priesečnej križovatky na ceste III/3318.*

## 12. Zoznam verejnoprospešných stavieb

### 12.2 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-O Sokolany:

Dopĺňa sa na konci kap.:

- 24, 25 - *verejná, sprievodná zeleň,*
- 26 - *verejná športová plocha nekomerčného charakteru,*
- 27 - *parkoviská , chodníky,*
- 28,29 - *verejné priestranstvá (komunikácia, chodník, sprievodná zeleň),*
- 30, 29 - *sústava izolačnej zelene.*
- 31 - *verejné priestranstvá (komunikácia, chodník, sprievodná zeleň).*

**Vysvetlivky:** - *text bold* – Zmeny a doplnky 01, resp. dotknutý text pôvodných regulatívov,  
- štandardný text - pôvodné znenie regulatívov  
- ~~preškrtnutý text~~ – vypúšťané state v ZaD 01.