

**Všeobecne záväzné nariadenie
mesta Rožňava
č. 1/2023 zo dňa 9. 2. 2023
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť
Zmien a doplnkov č.7 Územného plánu mesta Rožňava**

Mestské zastupiteľstvo mesta Rožňava uznesením č. 21/2023 prijatým na svojom zasadnutí dňa 9. 2. 2023, v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

Článok 1

1. Vyhlasujú sa Zmeny a doplnky č.7 záväznej časti Územného plánu mesta Rožňava, ktoré sú uvedené v prílohe.
2. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa mení a dopĺňa záväzná časť Územného plánu mesta Rožňava s premietnutím Zmien a doplnkov č.7 Územného plánu mesta Rožňava.

Článok 2

1. V záväznej časti sa vymedzujú zásady a regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia mesta Rožňava a určujú sa verejnoprospešné stavby .
2. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania, ktoré vyplývajú zo záväznej časti Územného plánu mesta Rožňava a jeho Zmien a doplnkov platia pre administratívno-správne územie mesta Rožňava.
3. Za dodržanie schválených záväzných častí zodpovedá schvaľujúcemu orgánu (Mestskému zastupiteľstvu) primátor mesta Rožňava a výkonné orgány samosprávy mesta Rožňava.

Článok 3

1. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia bol vyvesený dňa 23. 1. 2023.
2. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia bol zvesený dňa 7. 2. 2023.
3. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Rožňave dňa 9. 2. 2023, uznesením č. 21/2023.
4. Schválené Všeobecne záväzné nariadenie bolo vyvesené dňa 27. 2. 2023.
5. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 29. 3. 2023.
6. Schválené Všeobecne záväzné nariadenie bolo zvesené dňa 29. 3. 2023.

.....
Michal Domik
primátor mesta Rožňava

Príloha
k VZN č. 1/2023

Závazná časť Územného plánu mesta Rožňava, schváleného Mestským zastupiteľstvom v Rožňave uznesením č.41 zo dňa 26.02.2009 a zmenená a doplnená v zmysle schválených Zmien a doplnkov č.1, č.2, č.4 a č.6 sa mení a dopĺňa v zmysle Zmien a doplnkov č.7 Územného plánu mesta Rožňava nasledovne :

- **V časti 2 - Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch..... bod 2.7. sa mení a dopĺňa:**

dodržať koeficient zastavanosti na plochách rodinných domov:

- RD pozemok 480 – 600 m² Kz=0,30
- RD pozemok 600 – 1000 m² Kz=0,25
- Radové RD 300 – 450 m² Kz=0,35

- **V časti 2 - Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch..... sa dopĺňa bod 2.13. - Pre lokality riešené v ZaD č. 7 platia regulatívy:**

NA PLOCHÁCH ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU VIACPODLAŽNÉ

BM-BD

a/ prípustné využitie:

- výlučne pre bývanie

b/ obmedzujúce využitie:

- nízko a viacpodlažné bytové domy vo voľnej, skupinovej alebo priestorovo viazanej zástavbe
- pomocné objekty a hromadné garáže, slúžiace obytným objektom
- maloobchodné a stravovacie zariadenia a zariadenia osobných služieb, slúžiace pre obsluhu tohto územia
- nerušiace živnostenské prevádzky, administratívne, kultúrne, zdravotnícke, školské a športové zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohto územia

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

NA PLOCHÁCH ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ

BM-RD

a/ prípustné využitie:

- výlučne pre bývanie
- rodinné domy vo voľnej alebo skupinovej zástavbe s pomocnými objektmi domového príslušenstva

b/ obmedzujúce využitie:

- maloobchodné a stravovacie zariadenia, zariadenia osobných služieb a nerušiace živnostenské prevádzky, slúžiace pre obsluhu tohto územia
- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí
- kultúrne, zdravotné a športové zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohto územia
- rozptýlená zástavba malých a nízkopodlažných bytových domov (napr. nájomných víl a pod.) do 2 nadzemných podlaží

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

NA PLOCHÁCH ZMIEŠANEJ ZÁSTAVBY (s polyfunkčnou zástavbou) ZM

a/ prípustné využitie:

- pre umiestnenie obytných objektov, viacúčelových objektov a zariadení základnej a vyššej vybavenosti kombinovaných s funkciou bývania
- navrhované lokality s bytovými a rodinnými domami v blízkosti funkčných plôch výroby a skladového hospodárstva oddeliť izolačnou zeleňou a zabezpečiť podľa § 27 ods. 3 zákona č. 355/2007 Z.z. t.j. zabezpečiť ochranu vnútorného prostredia budov pred hlukom z vonkajšieho prostredia.

b/ obmedzujúce využitie:

- obchodné a administratívne budovy
- zariadenia pre maloobchod, osobné služby, verejné stravovanie a ubytovanie, správu a záujmovú činnosť
- kultúrne, sociálne, školské, zdravotné a športové zariadenia
- obytné budovy nájomné, obvykle kombinované s komerčnou verejnou vybavenosťou v parteri
- zariadenia pre prechodné ubytovanie
- hromadné garáže a parkoviská, slúžiace pre obyvateľov a pre návštevníkov a zamestnancov zariadení
- jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb
- menšie zdravotnícke a športové zariadenia

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

NA PLOCHÁCH ZMIEŠANEJ ZÁSTAVBY (s polyfunkčnou zástavbou) ZM-M

a/ prípustné využitie:

- prevažne pre umiestnenie obchodných, hospodárskych, správnych a kultúrnych
- zariadení, alebo ich kombinácií s obytnou funkciou

b/ obmedzujúce využitie:

- obchodné, administratívne a správne budovy
- zariadenia pre maloobchod, verejné stravovanie a ubytovanie kultúrne a sociálne zariadenia
- zábavné strediská
- byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení
- navrhované lokality s bytovými a rodinnými domami v blízkosti funkčných plôch výroby a skladového hospodárstva oddeliť izolačnou zeleňou a zabezpečiť podľa § 27 ods. 3 zákona č. 355/2007 Z.z. t.j. zabezpečiť ochranu vnútorného prostredia budov pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia.

c/ vylučujúce:

- byty vyššej kategórie alebo špecifického charakteru
- menšie zdravotnícke a športové zariadenia

NA PLOCHÁCH ZÁKLADNEJ A VYŠŠEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI OV

a/ prípustné využitie:

- pre umiestnenie občianskej vybavenosti verejného charakteru, celomestského až nadmestského významu s upresnením podľa konkrétneho urbanistického návrhu

b/ obmedzujúce využitie:

- koncentrované zariadenia maloobchodu, verejných služieb a verejného stravovania
- zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva
- zariadenia kultúry a verejnej administratívy
- hromadné garáže a parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení

- obchodné a administratívne budovy
 - doplnkové zariadenia maloobchodu a osobných služieb
- c/ vylučujúce:**
- ostatné vyššie neuvedené funkcie

Pre ostatné funkčné plochy (Komplexný urbanistický návrh) v schválenom územnom pláne platia nasledovné regulatívy:

NA PLOCHÁCH VÝROBY, STAVEBNÍCTVA, DISTRIBÚCIE A SKLADOV PV

a/ prípustné využitie:

- pre umiestnenie aktivít priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva, pokiaľ to nie je limitované špecifickými požiadavkami na ochranu životného prostredia a zdravia.

b/ obmedzujúce využitie:

- zariadenia priemyslu a služieb všetkého druhu, pokiaľ to nie je limitované špecifickými požiadavkami na ochranu životného prostredia
- opravárenské a údržbárske základne
- zariadenia stavebníctva a výroby stavebných hmôt
- dopravné terminály a garáže mechanizmov
- zariadenia pre distribúciu a veľkoobchodné sklady
- garáže, parkoviská, servisy a čerpace stanice pohonných hmôt
- obchodné a administratívne zariadenia
- jednotlivé zariadenia technickej a špecifickej vybavenosti

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

ÚZEMIE KONCENTROVANEJ POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY PP

a/ prípustné využitie:

- pre umiestnenie aktivít poľnohospodárskej výroby a poľnohospodárskych služieb

b/ obmedzujúce využitie:

- objekty poľnohospodárskej výroby živočíšnej a rastlinnej
- skladové poľnohospodárske objekty
- objekty pre garážovanie mechanizmov a pre ich údržbu

c/ vylučujúce:

- služobné byty pre správcov zariadení
- rekreačné objekty pre agroturistiku
- ostatné vyššie neuvedené funkcie

NA PLOCHÁCH ŠPORTOVEJ VYBAVENOSTI A REKREÁCIE Š+R

a/ prípustné využitie:

- najmä pre organizovanú telovýchovnú a športovú činnosť

b/ obmedzujúce využitie:

- športové objekty a zariadenia
- objekty pre ubytovanie, stravovanie a doplnkovú športovú vybavenosť
- verejné kultúrne a športové zariadenia

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

NA PLOCHÁCH VEREJNEJ ZELENE VZ

a/ prípustné využitie:

- plochy zelene každého druhu doplnené o prvky drobnej architektúry,
- zariadenia cintorínov.

b/ obmedzujúce využitie :

- pamätníky
- detské ihriská
- pešie, prípadne cyklistické komunikácie, súvisiace s hlavnou funkciou
- menšie sakrálne stavby, kultúrne, sociálne a športové zariadenia
- informačné systémy
- drobná doplnková architektúra kultúrnych, osvetových a hygienických zariadení parkov (hudobné pavilóny, verejné WC a pod.)
- menšie stravovacie zariadenia
- technické objekty, slúžiace základnej funkcii územia

c/ vylučujúce:

- bývanie v akejkoľvek podobe
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy (napr.: garáže) ako hlavné stavby
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia verejnosťou, a to najmä na účely oddychu a rekreácie.

PLOCHY ZÁHRADKÁRSKYCH LOKALÍT ZL

a/ prípustné využitie:

- pre individuálnu rekreáciu a záhradkárčenie

b/ obmedzujúce využitie :

- individuálne rekreačné záhradky so záhradnými domčekmi, do výmery 10% zastavanej plochy pozemku
- nenáročné zariadenia rekreačných a športových činností v prírode

c/ vylučujúce:

- ostatné funkcie

- **V časti 4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia sa bod č. 4.18. vypúšťa** (z dôvodu duplicity s bodom č.8.8.).
- **V časti 4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia sa dopĺňa bod č. 4.43. :**
 - **V rámci lokalít č.1, č.3 a č.5, riešených v ZaD č.7, vymedziť parceláciu pozemkov tak, aby jestvujúce zásobovacie potrubie verejného vodovodu a kanalizácie bolo na verejnom priestranstve v celej jeho dĺžke a nebola nad ním, ani v jeho OP navrhnutá parcela pre rodinný dom a za účelom prístupu k potrubiu v prípade poruchy zabezpečiť vjazd mechanizmami v minimálnej šírke 4,0 m.**
- **V časti 6. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie - Hluk a vibrácie sa na konci textu bodu č.6.14. dopĺňa nasledujúci text:**
 - **.....Navrhované lokality s bytovými a rodinnými domami v blízkosti funkčných plôch výroby a skladového hospodárstva oddeliť izolačnou zeleňou a zabezpečiť podľa § 27 ods. 3 zákona č. 355/2007 Z.z. t.j. ochranu vnútorného prostredia budov pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia.**
- **V časti 7. Vymedzenie zastavaného územia mesta sa dopĺňa bod č.7.5. :**

- hranica zastavaného územia v zmysle stavebného zákona sa rozšíri o lokality riešené v ZaD č. 7.
- V časti 8. *Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov* sa bod č. 8.8. mení nasledovne:
 - rešpektovať pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií 1,8 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia do priemeru 500 mm vrátane a 3,0 m nad priemer 500 mm.
V ochrannom pásme je zakázané vykonávať zemné práce a stavby, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky a vykonávať terénne úpravy.
- V časti 11. *Zoznam verejnoprospešných stavieb*, sa za názov kapitoly dopĺňa nasledujúci text:
Verejno-prospešnými stavbami sú všetky líniové stavby verejnej technickej infraštruktúry a verejné komunikácie, riešené v rámci územného plánu.
- V časti 11. *Zoznam verejnoprospešných stavieb – Vodné hospodárstvo* sa dopĺňa bod č.11.33 :
 - Verejný vodovod a kanalizácia riešené v rámci ZaD č. 7.
- V časti 11. *Zoznam verejnoprospešných stavieb – Stavby dopravnej a technickej infraštruktúry* sa dopĺňa bod č.11.43 :
 - miestne komunikácie pre lokality riešené v ZaD č. 7

Na konci časti 11. *Zoznam verejnoprospešných stavieb* sa dopĺňa nasledovný text:

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa zákona č.282/2015 Z. z. o vyvlastnení pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov (s účinnosťou od 01.07.2016) pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.