

**ATELIÉR URBEKO s.r.o.**

---

*Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV*

*Tel:(051) 772 20 71*

*mobil 0905 371634*

*e-mail:urbeko.urbeko@gmail.com*

# **Z Á B O R S K É**

***Územný plán obce***

***Zmeny a doplnky 1/2015***

***Sprievodná správa***

Október 2018

## OBSAH:

### Textová časť:

1. Základné údaje
  - 1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia
  - 1.2 vymedzenie riešeného územia
  - 1.3 Zoznam použitých podkladov
2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie
  - 2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia
  - 2.2 Dopravná infraštruktúra
  - 2.3 Technická vybavenosť územia
3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu
  - 3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia
  - 3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien
  - 3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách
  - 3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry
  - 3.5 Návrh technickej infraštruktúry
  - 3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
  - 3.7 Záväzné regulatívy
  - 3.8 Vyhodnotenie záberu PPF

### Grafická časť:

Výkr.č. 1 - Širšie vzťahy

Výkr.č. 2 - Návrh rozvoja katastrálneho územia - náložka č.2

Výkr.č. 3 - Komplexný urbanistický návrh - náložka č. 3

Výkr.č.4 - Návrh dopravy – náložka č.4

Výkr.č.5 - Návrh vodného hospodárstva – náložka č.5

Výkr.č.6 - Návrh energetiky – náložka č.6

Výkr. S1 - Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby – náložka S1

Výkr. P1 - Záber PPF - náložka P1

## 1. Základné údaje

Názov: Zmeny a doplnky 1/2015 územného plánu obce Záborské

Objednávateľ: Obec Záborské  
Obstarávateľ: Ing. Stanislav Imrich  
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD a ÚPP  
Spracovateľ: Ateliér URBEKO s.r.o.  
Konštantínova 3, 080 01 Prešov  
Ing. arch. Vladimír Ligus, AA SKA 1129  
Grafické práce: Jana Kačmariková

### 1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia

Hlavnými cieľmi Zmien a doplnkov 1/2015 územného plánu obce Záborské je doplniť územný plán o nové lokality pre výstavbu rodinných domov, upraviť návrh organizácie územia určeného na zastavanie v lokalitách za škôlkou a Ku Háju a návrh súvisiaceho doplnenia technickej infraštruktúry obce. Zámer rozšírenia plôch pre výstavbu rodinných domov vychádza z požiadaviek vlastníkov pozemkov vyplývajúcich zo zvýšeného záujmu o výstavbu v obci. Tento záujem, prejavujúci sa zvýšenou migráciou do sídla, sa prejavuje vyšším tempom rastu počtu obyvateľov, ako predpokladal pôvodný územný plán.

Cieľom spracovania zmien a doplnkov územného plánu je riešiť funkčné využitie územia dotknutých lokalít, upresniť priestorové usporiadanie zástavby, koncepciu napojenia na verejné technické vybavenie, posúdenie dopadu zmien na tvorbu a ochranu životného prostredia a ďalší rozvoj obce tak, aby navrhovaná výstavba bola v súlade s dlhodobým trvalo udržateľným rozvojom obce.

Súčasťou Zmien a doplnkov 1/2015 územného plánu obce je aj jeho aktualizácia zaznamenaním výstavby objektov a technického vybavenia územia realizovanej od doby spracovania pôvodného územného plánu.

### 1.2 Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím zmien a doplnkov územného plánu je katastrálne územie obce Záborské, riešené lokality sa nachádzajú v okrajových polohách súčasne zastavaného územia obce a v severozápadnej časti katastra, kde sa rozvíjajú plochy pre výrobu a skladovanie.

### 1.3 Zoznam použitých podkladov

Na vypracovanie zmien a doplnkov 1/2015 územného plánu obce Záborské boli použité nasledujúce podklady:

- ÚPN obce Záborské, (Ateliér Urbeko, Ing. arch. Ligus, 2005), schválené uznesením č. 37/2005 dňa 10.1.2005, vyhlásené VZN obce Záborské č. 1/2005
- Zmeny a doplnky 2007 ÚPN obce Záborské (Ing. arch. Rešovský), schválené uznesením č. 4/05/2008 dňa 23.5.2008, vyhlásené VZN obce Záborské č. 1/2008
- Zmeny a doplnky 2009 ÚPN obce Záborské (Archima s.r.o., Ing. arch. Marcinko), schválené uznesením č. 2 /06/2009 dňa 26.6.2009, vyhlásené VZN obce Záborské č. 4/2009
- Zmeny a doplnky 2010 ÚPN obce Záborské (Ing. arch. Rešovský) schválené uznesením č. 2/11/2010 dňa 19.11.2010, vyhlásené VZN obce Záborské č. 2/2010

- Zmeny a doplnky 2014 ÚPN obce Záborské(Ing.arch. Rešovský), schválené uznesením č. 10/03/2015 dňa 9.3.2015, vyhlásené VZN obce Záborské č. 1/2015
- Územný plán zóny Záborské - obytná zóna č.1, Ing.arch. Milan Rešovský, schválený uznesením OZ č. 2/11/2007 zo dňa 9.11.2007, vyhlásený VZN obce Záborské č. 1/2007
- Územný plán zóny Záborské - obytná zóna č.2, Ing.arch. Milan Rešovský, schválený uznesením OZ č. 3/11/2007 zo dňa 9.11.2007, vyhlásený VZN obce Záborské č. 2/2007
- Územný plán zóny Záborské - obytná zóna č.3, Ing.arch. Milan Rešovský, schválený uznesením OZ č. 2/06/2008 zo dňa 30.6.2008, vyhlásený VZN obce Záborské č. 2/2008
- Územný plán zóny Záborské - priemyselná zóna, Ing.arch. Milan Rešovský, schválený uznesením OZ č. 3/06/2008 zo dňa 30.6.2008, vyhlásený VZN obce Záborské č. 3/2008
- požiadavky obce Záborské na zmeny a doplnky územného plánu
- doplňujúce prieskumy a rozbery obce Záborské (Ateliér Urbeko s.r.o., 08/2015)
- ÚPN VÚC Prešovský kraj v znení Zmien a doplnkov 2009 a 2017.

## **2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie**

Obec Záborské má platný územný plán obce schválený v roku 2005 uznesením obecného zastupiteľstva č. 37/2005 zo dňa 10.1.2005, vyhlásený VZN obce Záborské č. 1/2005, v znení Zmien a doplnkov 2007 schválených uznesením č. 4/05/2008 dňa 23.5.2008, vyhlásených VZN obce Záborské č. 1/2008, Zmien a doplnkov 2009, schválených uznesením č.2 /06/2009 dňa 26.6.2009 a vyhlásených VZN obce Záborské č. 4/2009, Zmien a doplnkov 2010, schválených uznesením č. 2/11/2010 dňa 19.11.2010 a, vyhlásených VZN obce Záborské č. 2/2010, a Zmien a doplnkov 2014, schválených uznesením č. 10/03/2015 dňa 9.3.2015, vyhlásených VZN obce Záborské č. 1/2015.

### **2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia**

Podľa doteraz platného územného plánu obce Záborské je hlavnou funkciou obce funkcia obytná, je to prímestská obytná zóna s bývaním v rodinných domoch. Obytná funkcia sa rozvíja výstavbou na nových plochách najmä na východnom, severnom a západnom okraji súčasne zastavaného územia obce. Centrum obce tvorí územie v okolí obecného úradu po areál materskej školy, ako zóna rekreácie a športu je vymedzené územie na južnom okraji obce v okolí futbalového ihriska. Doplnkovou funkciou riešeného územia je výroba a skladovanie. Plochy pre výrobu a skladovanie sú vymedzené v severozápadnej časti katastrálneho územia, v rámci areálov logistického centra LIDL, priemyselného parku IPZ Záborské a medzi ním, cestou III. triedy č. 3446 a potokom Delňa.

### **2.2 Dopravná infraštruktúra**

Územie obce je dopravne prístupné z ciest III. triedy č. 3446 a 3443, ktoré sú prístupovými cestami do Záborského, a nadväzujúcich miestnych komunikácií. Areály spoločnosti LIDL a IPZ Záborské v severozápadnej časti katastra obce sú priamo prístupné z cesty III. triedy č. 3446 novo vybudovanými križovatkami a samostatnými prístupovými cestami.

Katastrom obce vedie koridor navrhovaného východného obchvatu mesta Prešov, rýchlostnej cesty, ktorá má viesť v západnej časti katastra súbežne s cestou III. triedy č. 3446, v jeho severovýchodnej časti oblúkom zatáča severným smerom k miestnej časti mesta Prešov Solivar.

## **2.3 Technická vybavenosť územia**

V obci sú vybudované všetky základné druhy technickej infraštruktúry okrem kanalizácie, ktorá ešte nie je vybudovaná vo všetkých častiach obce. Riešeným územím obce prechádzajú aj vyššie rady inžinierskych sietí – diaľkový prírodný vodovodný rad Východoslovenskej vodárenskej sústavy a elektrické vedenie veľmi vysokého napätia 110 kV. V lokalitách výstavby rodinných domov prebieha postupná výstavba dopravnej a technickej vybavenosti územia, zabezpečovaná súkromnými investormi a čiastočne aj obcou.

## **3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu**

### **3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia**

Navrhované riešenie zmien územného plánu nadväzuje na dlhodobú koncepciu rozvoja obce zakotvenú v súčasnom územnom pláne. Rieši novú organizáciu plôch v Husárka a Oldaly, určených na zastavanie už v pôvodnom územnom pláne, dopĺňa plochy na výstavbu rodinných domov v lokalitách Háj, Dielnice a Nad Dlhým. Rozvíja tým obytnú funkciu sídla ako prímestskej obytnej zóny v susedstve krajského mesta Prešov, pričom rozširuje predpoklady pre rozvoj obce založený na migrácii do sídla. Aj keď do rozvojových plôch dopĺňa plochy na všetkých okrajoch obce, hlavné ťažisko rozvoja zostáva na severnom a východnom okraji obce, v lokalitách Oldaly, Háj a Dielnice.

### **3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien**

Na riešenom území sú navrhnuté nové plochy pre výstavbu rodinných domov v lokalitách na okraji súčasne zastavaného územia obce. Všetky navrhované lokality vychádzajú z požiadaviek vlastníkov pozemkov, odrážajúcich všeobecne rastúci záujem u výstavbu rodinných domov v tejto prímestskej obci. Lokality na východnom a juhozápadnom okraji obce nadväzujú na úspešne realizované developerské projekty.

S rastom počtu obyvateľov obce je potrebný aj rozvoj zariadení občianskej vybavenosti. Plocha pre rozšírenie materskej školy je rezervovaná v pôvodnom územnom pláne, plocha pre rozvoj obchodnej vybavenosti a služieb je navrhnutá v rámci ZaD 1/2015 severozápadne od križovatky ciest III. triedy. Ďalšie malokapacitné zariadenia občianskej vybavenosti budú vznikať v rámci objektov rodinných domov.

Plochy v ochranných pásmach prírodného vodovodného radu a vysokotlakového plynu v riešených lokalitách mimo verejné priestory budú plochami záhrad pri rodinných domoch.

Väčšina zastavaného územia obce a prilahlých navrhovaných plôch výstavby leží v území ohrozenom plošnými zosuvmi, ktorých vyznačenie je doplnené v hlavných výkresoch územného plánu. Všetka nová výstavba na týchto plochách bude záväzným regulatívom podmienená geologickým posudkom a realizáciou príslušných ochranných opatrení na zabezpečenie stability územia.

### 3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Na riešenom území sa vytvorí predpoklad na výstavbu ďalších 350 rodinných domov. Tento rozsah výstavby prekročí predpokladaný nárast počtu obyvateľov obce tak, ako bol stanovený v pôvodnom územnom pláne, čím do roku 2040 obec Záborské môže prekročiť počet 2000 obyvateľov.

V územnom pláne už je zdokumentovaná zvýšená potreba kapacít niektorých zariadení občianskej a technickej vybavenosti, súvisiaca s predpokladaným rastom počtu obyvateľov obce (materská škola, obchod a služby v centre obce). Nová plocha pre rozvoj obchodnej vybavenosti je navrhnutá severozápadne od križovatky ciest III. triedy, ktorá svojou rozlohou cca 1 ha umožňuje dostavbu potrebných obchodných prevádzok (najmä širokosortimentnej predajne) a základných stravovacích zariadení úmerných predpokladanej veľkosti obce.

### 3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry

Riešené lokality sa nachádzajú na okraji súčasne zastavaného územia obce. Dopravne budú napojené na existujúcu komunikačnú sieť obce predĺžením existujúcich a výstavbou nových miestnych komunikácií. V súvislosti s navrhovaným rozvojom územia sa nosnými komunikáciami pre výstavbu vo východnej časti územia stanú existujúce cesty III. triedy, na ktoré budú napojené navrhované miestne komunikácie. Vo východnej časti riešeného územia sa nosnou komunikáciou stane miestna komunikácia vedená v koridore vodovodného radu Východoslovenskej vodárenskej sústavy. Pre výstavbu v lokalite za bývalým hospodárskym dvorom je potrebné na miestnu komunikáciu prebudovať úsek pôvodne účelovej poľnohospodárskej komunikácie vedúcej do obce Petrovany.

V riešenom území sú vymedzené ulice, ktoré sú koridormi pre umiestnenie prislúchajúceho technického vybavenia územia.

### 3.5 Návrh technickej infraštruktúry

#### **Zásobovanie vodou:**

Zdrojom pitnej vody pre riešenú zástavbu bude obecný vodovod, zásobovaný zo zdrojov Východoslovenskej vodárenskej sústavy. Rozvody vody v navrhovaných lokalitách budú vybudované pod chodníkmi v navrhovaných uliciach a budú zapojené do I. alebo II. tlakového pásma podľa výškového osadenia zástavby.

#### **Odkanalizovanie:**

V obci Záborské je čiastočne vybudovaná splašková kanalizácia a kanalizačný zberač, odvádzajúci splaškové vody z obce do ČOV Kendice. V územnom pláne je navrhnutá výstavba kanalizácie v celom zastavanom území obce. V novo navrhovaných zastavaných plochách je v rámci zmien a doplnkov riešený návrh dostavby ďalších vetiev obecnej kanalizácie potrebnej na odkanalizovanie navrhovanej zástavby. Návrh sa dopĺňa o kanalizačný zberač vedený po severnom okraji navrhovaného zastavaného územia, čím sa vylúči potreba prečerpávania splaškových vôd z lokalít pod existujúcim zberačom "A" a kanalizačného zberača pri potoku Delňa na severnom okraji katastra, umožňujúceho odkanalizovanie aj výrobných a skladových areálov. Pri návrhu tohto zberača je zohľadnená možnosť odvedenia splaškových vôd do ČOV Kendice zo skupinovej kanalizácie Dulová Ves – Kokošovce po dožití ČOV Dulová Ves .

#### **Zásobovanie elektrickou energiou:**

Pre zabezpečenie potrebného príkonu elektrickej energie v riešenom území bude slúžiť sieť existujúcich a v pôvodnom územnom pláne navrhnutých trafostaníc, doplnená o nové trafostanice v lokalitách navrhovanej bytovej výstavby a priemyselných a skladovacích areálov. Navrhnuté je

zokruhovanie existujúcej siete VN vedení prepojením trafostaníc TS 006 a TS 009 s doplnením nových trafostaníc TS 010 a 011 v lokalite Pod Hájom, TS 012 a 013 na severnom a TS 014 a 015 na západnom okraji obce. Káblové distribučné vedenia budú vedené v navrhovaných uliciach.

Na uvoľnenie pozemkov pre výstavbu na západnom okraji obce je navrhnutá preložka VN 22 kV el. vedenia mimo plochu navrhovanej výstavby

#### **Zásobovanie plynom:**

Pre zásobovanie navrhovanej zástavby zemným plynom budú distribučné rozvody vedené v navrhovaných uliciach.

#### **Telekomunikačné siete:**

V navrhovaných uliciach bude vybudovaná káblová optická telekomunikačná sieť, napojená na najbližší technicky vyhovujúci bod napojenia príslušného operátora.

Príjem TV signálu:

Bude zabezpečený prostredníctvom televíznych antén a satelitných parabol alebo pripojením na pevnú telekomunikačnú sieť. Intenzita signálu pre príjem TV programov je na území obce podľa informácií z Obecného úradu dobrá.

### **3.6 Konceptia starostlivosti o životné prostredie**

Navrhovaná zmena organizácie a funkčného využitia územia v obci Záborské neovplyvní negatívne kvalitu doterajšieho stavu životného prostredia v obci. Realizáciou navrhovaných opatrení na skvalitnenie verejných priestorov a dobudovanie technickej infraštruktúry sa vylepšia podmienky pre bývanie aj ochranu a tvorbu životného prostredia. Likvidácia tekutých odpadov bude zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Kendice. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozcom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (zemný plyn, el. energia, biomasa). Na území obce sa môže zvýšiť využívanie obnoviteľných zdrojov energie.

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo negatívne ovplyvnené žiadne chránené územie, územie NATURA 2000 alebo biotop európskeho alebo národného významu. Územie leží v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny.

### **3.7 Záväzné regulatívy**

Súčasťou návrhu Zmien a doplnkov 2015 je aj doplnenie záväzných regulatívov územného rozvoja obce stanovených v záväznej časti územného plánu, týkajúcich sa najmä opatrení v oblasti zabezpečenia stability územia a ochrany a tvorby životného prostredia.

### **3.8 Vyhodnotenie záberu PPF**

Vyhodnotenie záberu PPF je spracované ako samostatná príloha zmien a doplnkov územného plánu.

Záber lesného pôdneho fondu nie je navrhovaný, navrhovaná výstavba na východnom okraji obce zasiahne do ochranného pásma lesa.