

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 obytnej zóny č.2

Zmeny a doplnky č.1

Sprievodná správa

November 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 + náložka č.1*

Výkr.č. 2 - *Komplexný urbanistický návrh + náložka č.2*

Výkr.č. 3 - *Verejná dopravná vybavenosť a technická infraštruktúra + náložka č. 3*

Výkr.č.4 - *Priestorová a funkčná regulácia + náložka č.4*

Výkr.č.5 - *Vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami + náložka č.5*

Výkr.č.6 - *Doložka civilnej ochrany + náložka č.6*

Výkr. č.7 - *Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb + náložka č.7*

1. Základné údaje

Názov: Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu obytnej zóny č.2, Záborské

Obstarávateľ: Obec Záborské
v zastúpení: 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

Zmeny a doplnky č.1 územného plánu obytnej zóny č.2 boli vypracované s cieľom jeho aktualizácie a súlade so schválenými zmenami a doplnkami územného plánu obce, zmenenými podmienkami v území po vybudovaní technickej infraštruktúry a požiadavkami vlastníkov ešte nezastavaných pozemkov.

Cieľom spracovania zmien a doplnkov územného plánu zóny je upraviť navrhované funkčné využitie územia, upresniť priestorové usporiadanie zástavby a koncepciu napojenia na verejné technické vybavenie územia.

Súčasťou zmien a doplnkov územného plánu zóny 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 obytnej zóny č.2 Záborské je pôvodné riešené územie predmetnej lokality vymedzené v zadaní územného plánu obytnej zóny č.2 Záborské.

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
- Zmeny a doplnky 1/2015 územného plánu obce Záborské, (Ateliér Urbeko, Ing.arch. Ligus, 2018), schválené uznesením č. 2/08/2018 dňa 30.8.2018, vyhlásené VZN obce Záborské č. 1/2018.

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, Zmien a doplnkov 2014, schválených uznesením č. 10/03/2015 dňa 9.3.2015, vyhlásených VZN obce Záborské č. 1/2015 a Zmien a doplnkov 1/2015, schválených uznesením obecného zastupiteľstva č. č. 2/08/2018 dňa 30.8.2018, vyhlásené VZN obce Záborské č. 1/2018.

Obytná zóna č.2 Záborské má platný územný plán zóny schválený uznesením OZ č. 3/11/2007 zo dňa 9.11.2007, vyhlásený VZN obce Záborské č. 2/2007. Zmeny funkčného využitia územia v obytnej zóne č.2, schválené v Zmenách a doplnkoch 2014 územného plánu obce a v Zmenách a doplnkoch 1/2015 územného plánu obce neboli doteraz do územného plánu obytnej zóna č.2 zapracované.

2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia

Podľa doteraz platného územného plánu obytnej zóny č.2 Záborské je hlavnou funkciou územia funkcia obytná, je to zóna na bývanie v rodinných domoch. Na výstavbu rodinných domov je určených 13 pozemkov, posledné 4 pozemky nie sú stavebnými pozemkami, sú zadané ako plocha pre sady a záhrady len s výhľadovou výstavbou rodinných domov. Riešenie navrhovanej zástavby vychádza z nutnosti rešpektovať ochranné pásmo 110 kV elektrického vedenia a plánovaného prístupu na dotknuté pozemky z navrhovanej miestnej komunikácie vedúcej po západnom okraji riešeného územia súbežne s el. vedením VVN. Priestorové usporiadanie zástavby je stanovené podľa jednotnej uličnej čiary vo vzdialenosti 14 m od východnej hranice pozemkov. Ako plocha sadov a záhrad je určený aj koridor pôvodne výhľadového predĺženia miestnej komunikácie, vedúcej po západnom okraji riešeného územia.

2.2 Dopravná infraštruktúra

Riešené územie je dopravne sprístupnené navrhovanou miestnou komunikáciou kategórie C3- MO 7/40, vedúcou po západnom okraji riešeného územia, napojenou na cestu III. triedy č.

3446 vedúcou severným okrajom dotknutej lokality. Navrhovaná miestna komunikácia sprístupňuje aj zástavbu v susediacej obytnej zóne č.1 a je ukončená otočkou, s výhľadom na predĺženie južným smerom.

2.3 Technická vybavenosť územia

V obci sú vybudované základné druhy technickej infraštruktúry okrem kanalizácie, ktorá ešte nie je vybudovaná alebo skolaudovaná vo všetkých častiach obce. V územnom pláne obytnej zóny č. 2 je navrhnuté napojenie navrhovanej zástavby rodinných domov na technickú infraštruktúru navrhovanú v koridore miestnej komunikácie na západnej strane riešeného územia, spoločnej pre obytné zóny č.1 a č.2. Do doby vybudovania splaškovej kanalizácie sa počíta s výstavbou vodotesných žúmp a vývozom odpadových vôd do ČOV Kendice.

Riešeným územím zóny prechádzajú aj vyššie rady inžinierskych sietí – elektrické vedenie veľmi vysokého napätia 110 kV, ktoré má ochranné pásmo v šírke 15 m od krajných vodičov.

3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Navrhované zmeny územného plánu obytnej zóny č.2 riešia dve základné úlohy - úpravu funkčného využitia územia v súlade so schválenými zmenami a doplnkami územného plánu obce a úpravu zastavovacích podmienok v súlade so zrealizovaným technickým vybavením územia. Hlavnou funkciou v riešenom území ostáva bývanie v rodinných domoch, plocha pre občiansku vybavenosť je v severnej časti územia pri ceste III. triedy, vďaka čomu jej obslužná doprava nebude zaťažovať obytnú zónu a jej zástavba bude tvoriť ochrannú bariéru proti negatívnym vplyvom dopravy na ceste III. triedy v riešenom území.

3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

V súlade s platným územným plánom obce sú navrhované zmeny funkčného využitia pozemkov:

a) v severnej časti riešeného územia dvoch pozemkov pôvodne určených na výstavbu rodinných domov a súvisiacej plochy záhrad na plochu občianskej vybavenosti (komunitné pastoračné centrum)

b) v južnej časti riešeného územia štyroch pozemkov pôvodne určených na plochu sadov a záhrad na plochu pre výstavbu rodinných domov v časti ležiacej mimo ochranné pásmo VVN el. vedenia

c) v strednej časti riešeného územia členenie 11 pozemkov určených na výstavbu rodinných domov na zastavané plochy mimo ochranné pásmo VVN el. vedenia a plochu záhrad v ochrannom pásme VVN el. vedenia

d) v juhozápadnej časti riešeného územia zmena plochy na predĺženie miestnej komunikácie z plochy sadov a záhrad na uličný koridor pre miestnu komunikáciu a technickú infraštruktúru

e) na juhozápadnom okraji riešeného územia plochy mimo ochranné pásmo VVN el. vedenia z plochy sadov a záhrad na plochu výstavby rodinných domov.

V súvislosti so zmenou technického vybavenia územia, ktorá vznikla výstavbou novej ulice s kompletnou technickou infraštruktúrou na východnom okraji riešenej lokality, je navrhnutá zmena zastavovacích podmienok v území posunom zastavovacej čiary v severnej časti riešeného územia na vzdialenosť 6 m od východnej hranice pozemkov, v južnej časti riešeného územia jej

určenie rešpektuje umiestnenie už existujúcej zástavby. Takto určená zastavovacia čiara zlepšuje možnosť racionálneho využitia ešte nezastavaných pozemkov a napojenia ďalšej zástavby na inžinierske siete vybudované v príľahlej miestnej komunikácii na východnom okraji riešeného územia.

3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Na riešenom území sa navrhovanými zmenami vytvorí predpoklad na výstavbu ďalších 2 rodinných domov. Tento rozsah výstavby zvýši pôvodne povolený počet 13 rodinných domov v riešenom území, celkovú výhľadovú kapacitu územia však zníži o 2 rodinné domy umiestnením plochy pre občiansku vybavenosť. Táto zmena však zásadne neovplyvní predpokladaný nárast počtu obyvateľov obce tak, ako je stanovený v platnom územnom pláne obce.

V územnom pláne už je zdokumentovaná príslušná potreba kapacít zariadení občianskej a technickej vybavenosti, súvisiaca s predpokladaným rastom počtu obyvateľov obce aj dotknute obytnej zóny č.2 (materská škola, obchod a služby v centre obce).

3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry

Riešené územie obytnej zóny č.2 je prístupné dvomi existujúcimi miestnymi komunikáciami, vedenými po západnom a východnom okraji zóny, v západnej časti čiastočne aj cez riešené územie. Obe miestne komunikácie sú napojené na cestu III/3446 na severnom okraji riešeného územia. V uličných koridoroch týchto komunikácií sú umiestnené aj jednostranné pešie chodníky.

Riešené územie je dostatočne sprístupnené existujúcimi komunikáciami a nie je potrebné navrhovať výstavbu ďalšej dopravnej infraštruktúry.

3.5 Návrh technickej infraštruktúry

Zásobovanie vodou:

Zdrojom pitnej vody pre riešenú zástavbu je obecný vodovod, zásobovaný zo zdrojov Východoslovenskej vodárenskej sústavy. Rozvody vody v navrhovaných lokalitách sú vybudované v koridoroch miestnych komunikácií a sú zapojené do jedného (III.) tlakového pásma obecného vodovodu.

Odkanalizovanie:

V obci Záborské je čiastočne vybudovaná splašková kanalizácia a kanalizačný zberač, odvádzajúci splaškové vody z obce do ČOV Kendice. V uličných koridoroch na okraji riešeného územia sú vybudované uličné stoky, na ktoré sa po ich kolaudácii bude môcť príľahlá zástavba napojiť. Dočasne sú existujúce objekty odkanalizované do vodonepriepustných žump.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Pre zabezpečenie potrebného príkonu elektrickej energie v riešenom území slúži sieť existujúcich NN el. vedení uložených v uličných koridoroch na západnom a východnom okraji zóny.

Zásobovanie plynom:

Pre zásobovanie existujúcej aj navrhovanej zástavby zemným plynom budú slúžiť existujúce distribučné rozvody vedené v príľahlých uliciach.

Telekomunikačné siete:

V existujúcich uličných koridoroch je umiestnená optická telekomunikačná sieť, umožňujúca napojenie jednotlivých objektov v riešenom území.

3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Navrhovaná zmena organizácie a funkčného využitia územia v obytnej zóne č.2 v obci Záborské neovplyvní negatívne kvalitu doterajšieho stavu životného prostredia v obci. Realizáciou navrhovaných opatrení 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 č.1 územného plánu obytnej zóny č.2 v Záborskom je aj úprava záväznej časti územného plánu zóny, doplnenie a aktualizácia záväzných regulatívov územného rozvoja v riešenom území.

3.8 Vyhodnotenie záberu PP a LP

Vzhľadom na to, že vyhodnotenie predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie v riešenom území bolo súčasťou územného plánu obce a jeho zmien a doplnkov, nie je potrebné jeho spracovanie v týchto zmenách a doplnkoch územného plánu zóny. V riešenom území sa nenachádzajú žiadne lesné pozemky.