

**Ateliér URBEKO s.r.o.**

---

**Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV**

*Tel.:(051) 772 20 71*

*mobil: 0905 371634*

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

# ***ZÁHRADNÉ***

***Územný plán obce***

***Zmeny a doplnky č. 3***

***Sprievodná správa***

*December 2021*

## Obsah

A/ ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O .....	3
1. Základné údaje .....	3
1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia .....	3
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce, súlad so zadaním a územným plánom regiónu..	3
1.3 Zoznam použitých podkladov.....	3
2. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu.....	4
2.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia .....	4
2.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien.....	4
2.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách.....	4
2.4 Návrh dopravnej infraštruktúry.....	4
2.5 Návrh technickej infraštruktúry.....	5
Zásobovanie vodou:.....	5
2.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie.....	5
2.7 Vyhodnotenie záberu PP a LP.....	5
B/ ZMENY A DOPLNKY V PLATNEJ TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O.....	6
C/ ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE.....	6

### Grafická časť:

Výkr.č. 2 + náložka č.2 - Komplexný urbanistický návrh riešeného územia

Výkr.č. 3 + náložka č.3 - Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce

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

Výkr.č.8 - Schéma záväzných častí a VPS

## **A/ ZMENY A DOPLNKY ÚPN-O**

### **1. Základné údaje**

**Názov: Zmeny a doplnky č.3 Územného plánu obce Záhradné**

Objednávateľ: Obec Záhradné  
Obstarávateľ: Ing. Stanislav Imrich  
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD a ÚPP, reg. č.293  
Spracovateľ: Ateliér URBEKO s.r.o.  
Konštantínova 3, 080 01 Prešov  
Ing.arch. Vladimír Ligus, AA SKA 1129  
Jana Kačmariková

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

Hlavnými cieľmi Zmien a doplnkov č.3 územného plánu obce Záhradné je zapracovať do územného plánu obce požiadavky troch žiadateľov - vlastníkov pozemkov o zmenu funkčného využitia pozemkov pôvodných záhrad v zastavanom území obce na plochy pre výstavbu rodinných domov.

#### **1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce, súlad so zadaním a územným plánom regiónu**

Územný plán obce (ÚPN-O) Záhradné bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 1-4/2008 dňa 29.2.2008 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce č. 1/2008. V roku 2012 boli spracované a dňa 30.3.2015 uznesením OZ č. 3/4/2015 bod 3.1 schválené Zmeny a doplnky ÚPN-O Záhradné 2012, ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Záhradné č. 1/2015. Zmeny a doplnky č.2 územného plánu obce boli schválené 15.7.2021 uznesením OZ č.1/7/2021, ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce č. 2/2021.

Zadanie pre vypracovanie územného plánu obce bolo schválené 28.12.2006 uznesením obecného zastupiteľstva č. G/1 a navrhované zmeny a doplnky č. 3 sú v súlade s týmto zadaním.

Navrhované zmeny a doplnky č. 3 sú v súlade s územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja, schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č. 268/2019 zo dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola schválená uznesením Zastupiteľstva PSK č. 269/2019 zo dňa 26.8.2019 a vyhlásená VZN PSK č. 77/2019 s účinnosťou od 6.10.2019.

#### **1.3 Zoznam použitých podkladov**

Na vypracovanie zmien a doplnkov č.3 územného plánu obce Záhradné boli použité nasledujúce podklady:

- Zadanie ÚPN-O Záhradné, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2006
- ÚPN-O Záhradné – Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2008
- Zmeny a doplnky 2012 ÚPN-O Záhradné, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2015
- Zmeny a doplnky č.2 ÚPN-O Záhradné, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2021
- požiadavky vlastníkov pozemkov na zmeny a doplnky územného plánu
- ÚPN PSK, SMC, a.s., Prešov, 2019

## 2. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

### 2.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Zmeny a doplnky č.3 územného plánu obce obsahujú zmeny, ktoré sú v súlade s dlhodobou koncepciou rozvoja obce stanovenou v Zadaní územného plánu obce Záhradné z roku 2008. Navrhujú možnosť zastavania pôvodných záhrad v dvoch lokalitách v zastavanom území obce čím sa rozvíja obytná funkcia obce, riešenie je založené na intenzifikácii súčasne zastavaného obytného územia obce.

Základná urbanistická koncepcia rozvoja obce sa navrhovanou zmenou územného plánu nemení. Dotknuté územie bude naďalej obytnou zónou s postupne sa zahusťujúcou zástavbou využívaním prieluk a nadmerných záhrad na výstavbu rodinných domov.

### 2.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

Na riešených pozemkoch sú navrhnuté nové plochy pre výstavbu rodinných domov v lokalitách Pri ihrisku (Spodná ulica) a medzi Záhradnou a Cintorínskou ulicou. Sú to lokality v súčasne zastavanom území obce, prevažne pôvodné záhrady rodinných domov.

Prehľad navrhovaných zmien:

Číslo zmeny	Zmena	Pôvodný stav/funkcia	Navrhovaný stav/funkcia
1	Pri ihrisku (Spodná ul.) poz. KNC č. 102/1, 101	Sady a záhrady - stav	Rodinné domy a ich plochy - návrh
2	Medzi Záhradnou a Cintorínskou ul. poz. KNC č.886/1,886/2, 886/4, 888/2, 890/2, 888/3	Sady a záhrady - stav	Rodinné domy a ich plochy - návrh Miestne komunikácie - návrh

### 2.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Navrhovanou zmenou sa v územnom pláne obce zvýši možnosť výstavby o 1 rodinný dom. To nevyvoláva zmenu v územnom pláne predpokladaného počtu obyvateľov obce v návrhovom období a tým ani v potrebných kapacitách technickej a sociálnej infraštruktúry.

### 2.4 Návrh dopravnej infraštruktúry

Základný komunikačný systém v obci sa navrhovanými zmenami a doplnkami nemení. Dopĺňa sa návrh prístupových komunikácií funkčnej triedy D1-obytná zóna k dotknutým pozemkom v lokalite medzi Záhradnou a Cintorínskou ulicou, navrhovaný rodinný dom na Spodnej ulici bude prístupný z existujúcej miestnej cesty.

## 2.5 Návrh technickej infraštruktúry

### **Zásobovanie vodou:**

Obec nemá vybudovaný vodovod, obyvatelia obce požívajú vodu z individuálnych domových studní. V územnom pláne je navrhnutá výstavba obecného vodovodu ako súčasť Tulčícko-ternianskeho skupinového vodovodu zásobovaného vodou z VN Starina, obec má už spracovanú príslušnú projektovú dokumentáciu. Rodinné domy na navrhovaných plochách budú dočasne zásobované vodou z individuálnych studní, po vybudovaní verejného vodovodu prípojkami z jednotlivých uličných vetiev. Navrhovaná výstavba nevyvolá potrebu navýšenia kapacít vodných zdrojov, akumulácie alebo dimenzovania navrhutej vodovodnej siete.

### **Odkanalizovanie:**

V obci je čiastočne vybudovaná verejná splašková kanalizácia so samostatnou čistiarnou odpadových vôd. V zmenách a doplnkoch územného plánu je doplnený návrh výstavby splaškovej kanalizácie v lokalite medzi Záhradnou a Cintorínskou ulicou. Navrhovaná výstavba nevyvolá potrebu navýšenia kapacity čistiarne odpadových vôd alebo dimenzovania kanalizačnej siete.

### **Zásobovanie elektrickou energiou:**

Pre zabezpečenie potrebného príkonu elektrickej energie v riešených lokalitách bude postačovať sieť existujúcich a v pôvodnom územnom pláne navrhnutých trafostaníc. V súvislosti s anvrhovanou výstavbou nie je potrebné prehodnotiť výpočet podielového zaťaženia v obci.

### **Zásobovanie plynom:**

Pre zásobovanie navrhovanej zástavby zemným plynom budú slúžiť existujúce stredotlakové distribučné rozvody v príslušných uliciach a navrhovaná stredotlaková vetva na Záhradnej ulici.

### **Telekomunikačné siete:**

Navrhovaná zástavba bude napojená na najbližší technicky vyhovujúci bod príslušného operátora pevnej siete. Územie je pokryté signálom všetkých mobilných operátorov.

## 2.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Navrhované zmeny funkčného využitia územia v obci Záhradné neovplyvnia negatívne kvalitu životného prostredia v obci. Zásobovanie pitnou vodou bude dočasne zo studní, následne z navrhovaného verejného vodovodu. Likvidácia tekutých odpadov z obce bude zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Záhradné. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozcom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (zemný plyn, el. energia).

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo negatívne ovplyvnené žiadne chránené územie, územie NATURA 2000 alebo biotop európskeho alebo národného významu.

## 2.7 Vyhodnotenie záberu PP a LP

Vyhodnotenie záberu PP je spracované ako samostatná časť zmien a doplnkov územného plánu. Z celkovej plochy 4227 m<sup>2</sup> dotknutých pozemkov je predpokladaný záber 1483 m<sup>2</sup> poľnohospodárskej pôdy v kultúre záhrady. Záber LP nie je navrhovaný.

## ***B/ ZMENY A DOPLNKY V PLATNEJ TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O***

*Textová časť územného plánu obce Záhradné v znení Zmien a doplnkov č. 2 sa nemení.*

## ***C/ ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE***

*V záväznej časti územného plánu obce Záhradné, vyhlásenej Všeobecne záväzným nariadením obce č.1/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Záhradné, v znení VZN obce č. 1/2015 a č. 1/7/2021, sa navrhujú tieto zmeny a doplnky:*

*V grafickej prílohe záväznej časti územného plánu, výkrese č.8 "Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby", sa mení určenie funkčného využitia dotknutých pozemkov podľa transparentnej náložky na príslušný výrez uvedeného výkresu.*