

ATELIÉR URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Tel.:(051) 772 20 71

mobil: 0905 371634

e-mail:urbeko.urbeko@gmail.com

VYŠNÁ ŠEBASTOVÁ

Územný plán obce

Zmeny a doplnky č.3

Spríevodná správa

apríl 2024

Obsah

A/ Sprievodná správa	3
1. Základné údaje	3
1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia.....	3
1.2 Vymedzenie riešeného územia	3
1.3 Zoznam použitých podkladov	3
1.4 Súlad so zadaním a územným plánom regiónu	3
2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie.....	4
3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu.....	4
3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia	4
3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien	4
3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách	4
3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry	5
3.5 Návrh technickej infraštruktúry	5
3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
3.7 Záväzné regulatívy.....	5
3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy	6
B/ Zmeny a doplnky v smernej textovej časti ÚPN-O	6
C/ Zmeny a doplnky v platnej záväznej časti ÚPN-O	8

Grafická časť:

Výkr.č. 3. Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami (výrez)	+ náložky č. 3
Výkr.č. 4. Verejné dopravné vybavenie (výrez)	+ náložky č. 4
Výkr.č. 6. Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely (výrez)	+ náložky č. 6
Výkr.č. 7. Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb (výrez)	+ náložka č. 7

A/ Sprievodná správa

1. Základné údaje

Názov: Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Vyšná Šebastová

Obstarávateľ: Obec Vyšná Šebastová
v zastúpení: Ing. Stanislav Imrich
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD a ÚPP, reg. č.449

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

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č.3 územného plánu obce Vyšná Šebastová je aktualizovať územný plán obce v súlade s požiadavkami jej obyvateľov na využívanie dotknutých pozemkov v jednej lokalite v samotnej obci (Pri bytovkách) a vo dvoch lokalitách v miestnej časti Severná (Kapanoš, Pri kostole). Predmetom riešenia je zmena využívania dotknutých pozemkov na plochy pre výstavbu rodinných domov.

1.2 Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím územného plánu a jeho zmien a doplnkov je katastrálne územie č. 871346 obce Vyšná Šebastová okres Prešov, riešeným územím Zmien a doplnkov č.3 sú dotknuté pozemky v lokalitách Pri bytovkách v samotnej obci a Kapanoš a Pri kostole v miestnej časti Severná.

1.3 Zoznam použitých podkladov

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

- Zadanie územného plánu obce Vyšná Šebastová z roku 2011
- ÚPN-O Vyšná Šebastová, TRISTÁN studio, s.r.o., 2013
- ZaD 2016 ÚPN-O Vyšná Šebastová, TRISTÁN studio, s.r.o., 2017
- ZaD č.2 ÚPN-O Vyšná Šebastová, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2022
- ÚPN Prešovského samosprávneho kraja, SMC, a.s., 2019
- grafické podklady a požiadavky poskytnuté obstarávateľom zmeny ÚPN.

1.4. Súlad so zadaním a územným plánom regiónu

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce boli spracované v súlade so Zadaním pre spracovanie územného plánu obce Vyšná Šebastová, schváleným obecným zastupiteľstvom uznesením č. 2/7/2011 zo dňa 16.12.2011.

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce sú v súlade s nadradeným územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č.268/2019 dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením PSK č. 77/2019 schváleným Zastupiteľstvom PSK uznesením č. 269/2019 dňa 26.8.2019 s účinnosťou od 6.10.2019.

2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Obec Vyšná Šebastová má územný plán spracovaný v roku 2013 Ing.arch. Mariánom Ferjom, TRISTAN studio, s.r.o., schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 3/1/2013 zo dňa 15.2.2013, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Vyšná Šebastová č. 1/1/2013. Tento územný plán bol aktualizovaný Zmenami a doplnkami 2016, schválenými dňa 5.2.2017 uznesením obecného zastupiteľstva č. 26/5/2017, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Vyšná Šebastová č.1/2/2017, a Zmenami a doplnkami č.2, schválenými uznesením OZ č. 3/3/2022 zo dňa 19.5.2022, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Vyšná Šebastová č.1/2022.

3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie zmien územného plánu nadväzuje na koncepciu využitia územia obce zakotvenú v pôvodnom územnom pláne. Rieši ďalší rozvoj sídla využitím vnútorných rezerv v súčasne zastavanom území obce, zmenu funkčného využitia pozemkov vyznačených v pôvodnom územnom pláne ako plochy záhrad resp. plochy bytových domov na plochy pre výstavbu rodinných domov. V rámci toho sa riešia aj čiastkové úpravy organizácie niektorých plôch navrhovanej výstavby a výstavby inžinierskych sietí v súlade so súčasne platnou legislatívou a podmienkami v území. Posilňuje sa tým hlavná, obytná funkcia sídla.

3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

V riešených zmenách a doplnkoch územného plánu obce sú navrhnuté nasledujúce zmeny funkčného využitia plôch.

Navrhované zmeny:

P.č.	Názov lokality	Pôvodné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie
1	Pri bytovkách Pozemky parc.č. KN-C 579/1, 580/4, 580/1, 581 a časti pozemkov parc.č. KN-C 582 a 585.	Plochy bytových domov - návrh	Plocha rodinných domov, Plochy komunikácií a parkovísk
2	Severná - Pri kostole Pozemky parc.č. KN-C 787/2, 787/3, 789	Záhrady - stav	Plocha rodinných domov, Plochy komunikácií a parkovísk
3	Severná - Kapanoš Pozemky parc.č. KN-C 692/1, 691	Záhrady - stav	Plocha rodinných domov

3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

V rámci návrhu zmien a doplnkov č.3 územného plánu sa v ňom rozšíri možnosť výstavby rodinných domov o 6 rodinných domov, ale zníži možný rozsah výstavby bytov v bytových domoch o 6 bytov, čím sa predpokladaný prírastok a úbytok bytov vyrovná. Z tohto dôvodu navrhovaný rozsah zmien nevyvoláva potrebu úpravy predpokladaných potrieb kapacít sociálnej a technickej infraštruktúry obce.

3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry

Koncepcia dopravnej obslužnosti územia sa navrhovaným riešením nemení. Pozemky v lokalitách novo navrhovanej výstavby budú prístupné existujúcimi (Pri bytovkách, Kapanoš) alebo navrhovanými miestnymi cestami (Pri kostole). Z hľadiska predpokladanej intenzity dopravy pre navrhovanú výstavbu postačuje dopravný prístup po komunikáciách funkčnej triedy D1.

3.5 Návrh technickej infraštruktúry

Zásobovanie vodou:

Bilancia potreby vody v obci sa nemení, v platnosti ostáva ako zdroj vody prírodný rad Východoslovenskej vodárenskej sústavy z vodárenskej nádrže Starina. Navrhované rodinné domy budú zásobované pitnou vodou prípojkami k existujúcim uličným rozvodom.

Odkanalizovanie:

V územnom pláne ostáva koncepcia odkanalizovania obce delenou kanalizáciou s odvádzaním splaškových vôd do ČOV pre skupinovú kanalizáciu Prešov (ČOV v k.ú. Kendice). Navrhované rodinné domy budú vo vlastnej obci odkanalizované prípojkami k existujúcej uličnej stoke, v miestnej časti Saeverná do doby výstavby verejnej splaškovej kanalizácie do vodo nepriepustných žump.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Navrhované rodinné domy budú elektrickou energiou zásobované prípojkami z existujúcej alebo rozšírenej lokálnej NN el. siete.

Zásobovanie plynom:

Pre zásobovanie navrhovanej zástavby zemným plynom môžu byť v prípade záujmu stavebníkov využité STL distribučné rozvody, napojené na existujúce STL rozvody v obci.

Telekomunikačné siete:

Pre navrhovanú zástavbu bude využitá existujúca káblová optická telekomunikačná sieť ftth, rozšírená po napojenie jednotlivých objektov. Územie je pokryté signálom mobilných operátorov.

3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Navrhované zmeny funkčného využitia územia na území obce Vyšná Šebastová neovplyvnia negatívne kvalitu doterajšieho ani budúceho životného prostredia v obci. V lokalitách navrhovanej výstavby sa nevyskytujú faktory negatívne ovplyvňujúce budúcu zástavbu. Zásobovanie pitnou vodou bude zabezpečené z verejného vodovodu, likvidácia splaškových vôd bude v samotnej obci zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Kendice, v miestnej časti Severná do výstavby verejnej kanalizácie vývozom vodo nepriepustných žump. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážaný zmluvným vývozom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (zemný plyn, el. energia) v kombinácii s obnoviteľnými druhmi energie (fotovoltaika, tepelné čerpadlá).

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo negatívne ovplyvnené žiadne chránené územie, územie NATURA 2000 alebo biotop európskeho alebo národného významu. Dotknuté územie leží v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Lokálnymi biotopmi sú miestne vodné toky, ich sprievodnú zeleň je potrebné zachovať a revitalizovať.

3.7 Záväzné regulatívy

V platných záväzných regulatívoch výstavby v obci nie sú navrhované žiadne zmeny.

3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy pre novo navrhovanú zástavbu je spracované formou samostatnej prílohy. Návrh zmien územného plánu predpokladá záber 0,21 ha nebonitovaných pozemkov v zastavanom území obce, evidovaných v kultúre záhrada.

B/ Zmeny a doplnky v smernej textovej časti ÚPN-O

V platnej smernej textovej časti ÚPN-O Vyšná Šebastová v znení ZaD č.2 sú navrhnuté nasledujúce zmeny a doplnky:

1. V kapitole 3.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce, časti 3.3.1. Demografická prognóza, sa text od vety začínajúcej slovami „Prognóza vývoja počtu obyvateľov ...“ (str. 31) a tabuľky č.7 a 9 nahrádzajú textom a tabuľkami :

"Prognóza vývoja počtu obyvateľov do roku 2040 v obci Vyšná Šebastová vychádza z doterajšieho celkového pohybu obyvateľstva a predpokladu vyššej miery uspokojenia záujemcov o bývanie v obci v ďalšom období aj vďaka vymedzeniu reálne využiteľných plôch na zastavanie v návrhovom období v rámci zmien a doplnkov územného plánu.

Prognóza vývoja počtu obyvateľov a bytov do roku 2040:

tab. č. 7

Rok	2001	2011	2015	2020	2030	2040
Počet obyvateľov	958	1141	1199	1340	1750	2200
Koeficient obložnosti bytov	4,41	4,05	4,00	3,94	3,8	3,67
Celkový počet obývaných bytov	216	282	300	340	460	600
Rezerva 25 %				85	115	150
Celkový počet bytov spolu				425	517	750
Z toho:						
Počet bytov obývaných v BD	6	6	12	12	12	12
Počet bytov obývaných v RD	210	276	288	328	446	588
Prírastok obývaných bytov		+66	+12	+40	+120	+140

Celkový počet bytov v roku 2040:

tab. č. 9

	Celkom	časť Vyšná Šebastová	časť Severná
Celkový počet bytov v roku 2040	599	446	153
Z toho:			
Pôvodné byty v bytových domoch	12	12	0

Novopostavené byty v bytových domoch	0	0	0
Pôvodné byty v rodinných domoch	276	234	42
Obnovené byty v pôvodných rodinných domoch	30	25	5
Novopostavené byty v rodinných domoch	281	175	107

2. V kapitole 3.7.1. „Návrh riešenia bývania“ sa pôvodný text od bodu 2 a časti tabuľky č. 10 nahrádzajú textom a časťami tabuľky:

2. Využiť navrhované funkčné plochy rodinných domov mimo hraníc zastavaného územia k 1.1.1990 za podmienky ich komplexného vybavenia dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Celkový počet bytov v pôvodných rodinných domoch 276
 Celkový počet bytov v pôvodných bytových domoch 12
 Celkový počet pôvodných bytov 288
 Prírastok bytov v rodinných domoch do roku 2040 282
 Prírastok bytov v bytových domoch do roku 2040 0
 Prírastok bytov v obnovených rodinných domoch do roku 2040..... 30
 Celkový prírastok bytov do roku 2040 312
 Celkový počet bytov v roku 2040 600

Návrh funkčných plôch bývania v rodinných a bytových domoch:

Rozvojové prieluky pre RD a BD v zastavanom území k 1.1.1990	V3	5880	3	6	9
	V13	12645	11	2	13
	V14	13599	5	18	23
	V15	3284	5	2	7
	V16	16445	8	10	18
	S3	2002	2	0	2
	S7	1403	0	4	4
	S8	3653	3	2	5
Spolu		58911	37	46	83

Rozvojové plochy RD v zastavanom území k 1.1.1990	V4	16534	4	9	13
	V5	1741	2	0	2
	V6	9577	1	13	14
	V7	2459	1	1	2
	V8	53121	5	65	70
	V9	1952	1	1	2
	V10	7479	1	11	12
	V22	86174	7	83	90
	S4	15843	6	8	14
	S6	5481	7	2	9
	S10	4176	0	7	7

	S13	24451	0	19	19
	S16	9432	0	11	11
	S19	2573	0	3	3
Spolu		240993	35	231	252

3. V kapitole 3.12.2.2. „Zásobovanie pitnou vodou“ sa tabuľka č. 16 nahrádza tabuľkou:

Prognóza vývoja počtu obyvateľov a bytov do roku 2040:

tab. č. 16

Rok	2001	2011	2015	2020	2030	2040
Počet obyvateľov	958	1141	1199	1340	1750	2200
Koeficient obložnosti bytov	4,41	4,05	4,00	3,94	3,8	3,67
Celkový počet obývaných bytov	216	282	300	340	460	600
Rezerva 25 %				85	115	150
Celkový počet bytov spolu				425	517	750
Z toho:						
Počet bytov obývaných v BD	6	6	12	12	12	12
Počet bytov obývaných v RD	210	276	288	328	448	588
Prírastok obývaných bytov		+66	+12	+40	+120	+140

C/ Zmeny a doplnky v platnej záväznej časti ÚPN-O

V Zmenách a doplnkoch č.3 ÚPN-O Vyšná Šebastová nie sú navrhované žiadne zmeny v textovej záväznej časti ÚPN-O. V grafickej časti Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb sú vyznačené navrhované zmeny funkčného využitia dotknutých pozemkov.