



Schvaľovacia doložka: Schvaľujúci orgán : Obecné zastupiteľstvo Ľubotice Číslo uznesenia : 3/7/2014 zo dňa 09.09.2014 Oprávnená osoba : MVDr. Štefan Krajči, starosta obce	Pečiatka obce
podpis.....	

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ĽUBOTICE ZMENY A DOPLNKY 2014 ČISTOPIS

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

- Obstarávateľ** : **Obec Ľubotice**
Obecný úrad
080 06 Ľubotice
Zastúpený : MVDr. Štefan Krajči - starosta obce
- Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD** : Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. č. 294
- Spracovateľ ÚPN obce Z a D 2014** : **TRISTÁN studio s.r.o.**
Vyšná Šebastová 138
080 06 Prešov
Zastúpený : Ing. arch. Marián Ferjo - konateľ
- Hlavný riešiteľ : Ing. arch. Marián Ferjo, 1198 AA SKA
- september 2014

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obstarávateľ:	Obec Ľubotice Obecný úrad 08006 Ľubotice
Štatutárny zástupca:	MVDr. Štefan Krajci - starosta obce
Odborne spôsobilá osoba pre ÚPP a ÚPD podľa § 2a s. z.	Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. č.294
Spracovateľ ÚPN obce Ľubotice Z a D 2014	TRISTÁN studio s.r.o. Vyšná Šebastová 138 080 06 Prešov
Zastúpený	Ing. arch. Marián Ferjo, konateľ
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Marián Ferjo, AA SKA

OBSAH:

A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA

B/ ZÁVÄZNÁ ČASŤ

C/ GRAFICKÁ ČASŤ

Grafická časť je spracovaná formou náložiek na náložky lokalít z ÚPN obce Ľubotice Z a D 2011, ktorých sa navrhovaná zmena dotýka.

Výkres č. 1 - Širšie vzťahy

Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitke č. 1.2

M = 1 : 50 000

Výkres č. 2 - Komplexný urbanistický návrh

Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitke č. 2.2A a 2.2B

M = 1 : 5 000

Výkres č. 3 - Doprava

Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitke č. 3.2A a 3.2B

M = 1 : 5 000

Výkres č. 4 - Návrh vodného hospodárstva

Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitke č. 4.2

M = 1 : 5 000

Výkres č. 6 - Vyhodnotenie záberu PPF a LPF

Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitke č. 6.2

M = 1 : 5 000

Výkres č. 7 - Zájmové územie a ochrana prírody a krajiny

Zmeny a doplnky sú zdokumentované na priesvitke č.7.2

M = 1 :10 000

A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA

1. ÚVOD

Obec Ľubotice ako orgán územného plánovania schválila Územný plán obce Ľubotice uznesením č. 2/5/2009 zo dňa 11.05.2009. Závazná časť Územného plánu obce Ľubotice je vyhlásená VZN obce Ľubotice č. 3/2009. Prvá aktualizácia ÚPN obce Ľubotice formou zmien a doplnkov 2011, bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva Ľubotice č. 2/10/2011 zo dňa 14.11.2011.

Návrh ÚPNO Ľubotice, Z a D 2014 rešpektuje základné požiadavky stanovené v Zadaní pre ÚPNO Ľubotice, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 9/5/2008 dňa 27.5.2008.

Návrh ÚPN-O Ľubotice Z a D 2014 je v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou ÚPN VÚC Prešovského kraja v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.

Regulatívy záväznej časti ÚPN VÚC Prešovského kraja v znení zmien a doplnkov 2009 vzťahujúce sa na riešené územie obce Ľubotice, sú zapracované v záväznej časti ÚPN obce Ľubotice v znení zmien a doplnkov 2011.

2. DÔVODY OBSTARANIA ÚPNO ĽUBOTICE Z a D 2014

Proces permanentnej koordinácie územného rozvoja podľa záväznej časti ÚPN obce Ľubotice v znení zmien a doplnkov 2011, odkryl problémy, ktoré sú v konflikte s pôvodnými územnotechnickými, hospodárskymi a sociálnymi predpokladmi rozvoja obce Ľubotice a teda sú aj dôvodom obstarania ÚPNO ĽUBOTICE, Z a D 2014. Jedná sa o nasledovné problémové javy:

- Trasovanie miestnej komunikácie MK6 a ostatných verejných miestnych komunikácií vo vzťahu k existujúcemu vlastníctvu pozemkov v lokalite na východnom brehu Ľubotického potoka
- Poloha dopravného prepojenia rozvojového územia na východnom brehu Ľubotického potoka na plánovanú miestnu komunikáciu MK5, tvoriacu peáž s výhľadovou trasou cesty III tr podľa ÚPN VÚC Prešovského kraja.
- Trasa miestnej komunikácie MK4 v lokalite pozdĺž južného brehu Ľubotického potoka.
- Body dopravného napojenia funkčných plôch výroby a výrobných služieb situovaných pozdĺž komunikácie MK2

(na základe stanoviska OÚ Odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií vypadáva z riešenia ÚPNO Ľubotice, Z a D 2014)

- Šírkové parametre dopravného priestoru verejných miestnych komunikácií, ktoré budú perspektívne majetkom obce Ľubotice
- Opodstatnosť funkčnej plochy rekreácie vo väzbe na mestský obvodový park Sekčov)
- Absencia Územných plánov zón pre lokality s plánovanými vybranými verejnoprospešnými stavbami (regulatív J záväznej časti ÚPN obce)

3. PODKLADY

Podkladmi pre spracovanie ÚPN-O Ľubotice Zmeny a doplnky 2014 sú:

- ÚPN-O Ľubotice v znení zmien a doplnkov 2011
- ÚPN VÚC PSK, v znení zmien a doplnkov 2004; 2009
- Dokumentácie pre územné rozhodnutie komunikácií a inžinierskych sietí obytných súborov a skupín RD:
 - OS 24 RD SUNEN
 - OS 43 RD WINKLEROVKY

- OS 20RD K VODOJEMU
- BYTOVÝ DOM AKROPOLA
- katastrálna mapa a mapa určeného operátu riešených lokalít
- Aktualizované územia s evidovanými archeologickými nálezmi:
 - a. Poloha Chotárna - Pod hájom -- v polohe IBV SUNEN - sídlisko z doby bronzovej a vrcholného stredoveku (12.-13. storočie)
 - b. Poloha Winklerovky - sídlisko z mladšej doby kamenej a vrcholného stredoveku.

4. ROZSAH ÚPNO LUBOTICE, ZMENY a DOPLNKY 2014

Rozsah zmien a doplnkov ÚPN obce Lubotice je určený Uznesením obecného zastupiteľstva Lubotice č. 2/10/2013 zo dňa 11.11.2013 nasledovne:

- zmena častí funkčnej plochy rekreácie Nad Sibírskou na funkčnú plochu rodinných domov,
- zmena trasy miestnej komunikácie MK6 v lokalite Winklerovky a jej napojenia na miestnu komunikáciu MK5,
- doplnenie trasy miestnej komunikácie MK4 pozdĺž južného brehu Ľubotického potoka, súběžne s kanalizačným zberačom,
- určenie minimálnych šírkových parametrov miestnych komunikácií funkčnej triedy C3, ktoré sú súčasťou vnútornej funkčnej štruktúry plôch rodinných domov,
- prehodnotenie veľkosti a umiestnenia, resp. potreby plôch rekreácie a verejnej zelene,
- prehodnotenie lokalít, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny,
- doplnenie regulatívu pre funkčné plochy rodinných domov o povinnosť riešiť dokumentáciu pre územné rozhodnutie obytných skupín rodinných domov komplexne (komunikácie, inžinierske siete, zastavovacie podmienky pozemkov rodinných domov),
- riešenie veľkosti funkčnej plochy rodinných domov v kontexte ochranného pásma budúceho cintorína,
- zosúladenie regulatívu maximálneho počtu nadzemných podlaží na polyfunkčnej ploche bývania a občianskej vybavenosti vo výkresovej časti ÚPD s regulatívom v texte záväznej časti ÚPD
(Podľa uznesenia ObZ č.2/7/2014 zo dňa 09.09.2014, je tento bod z čístopisu ÚPN obce Lubotice, Z a D 2014 vypustený).
- upresnenie regulatívov maximálneho počtu nadzemných podlaží na ostatných funkčných plochách bytových domov a rodinných domov

Nad rámec rozsahu Zmien a doplnkov určeného uznesením ObZ, sú do návrhu ÚPNO Lubotice Z a D 2014 doplnené nasledovné javy :

- funkčná plocha RD v lokalite južne od vodojemu, v kontakte s k.ú. Šalgovík, dopravne napojená na miestnu komunikáciu v k. ú. Prešov
- aktualizované územia s evidovanými archeologickými nálezmi podľa požiadavky Krajského pamiatkového úradu Prešov: a. Poloha Chotárna - Pod hájom -- v polohe IBV SUNEN - sídlisko z doby bronzovej a vrcholného stredoveku (12.-13. storočie) b. Poloha Winklerovky - sídlisko z mladšej doby kamenej a vrcholného stredoveku
- prieskumné „Prešovská kotlina 2 - geotermálna energia" podľa požiadavky Ministerstva ŽP SR.

5. ÚPNO LUBOTICE, ZMENY a DOPLNKY 2014 - POPIS RIEŠENIA

5.1: Zmena častí funkčnej plochy rekreácie Nad Sibírskou na funkčnú plochu rodinných domov

Súčasne platný ÚPN obce Ľubotice rieši na predmetnej ploche funkčnú plochu rekreácie, vo väzbe na funkčnú plochu verejnej zelene mestského obvodového parku Sekčov. Realizácia rekreačných zariadení podľa záväznej časti ÚPN obce Ľubotice je vzhľadom na terénnu konfiguráciu funkčnej plochy nereálna. Vlastníci pozemkov, ktoré sú súčasťou funkčnej plochy, majú vážny záujem využiť exponovaný terén na umiestnenie rodinných domov. Navrhovaná funkčná plocha rodinných domov je dopravne napojená na miestnu komunikáciu MK1.

5.2: Zmena trasy miestnej komunikácie MK6 v lokalite Winklerovky a jej napojenia na miestnu komunikáciu MK5:

Trasa miestnej komunikácie MK6 v tvare podľa ÚPN obce Ľubotice nie je reálna z dôvodu zložitých majetkových vzťahov v dotknutom území. Návrh zmeny trasy komunikácie MK6 rieši plánovaný koridor pre dopravný priestor miestnej komunikácie vo väzbe na majetkový stav pozemkov v dotknutom území a vytvára podmienky pre bezkonfliktné majetkové vysporiadanie pozemkov pre plánovanú trasu miestnej komunikácie MK6, napojenú na komunikáciu MK5 a Makarenkovu ulicu.

5.3: Doplnenie trasy miestnej komunikácie pozdĺž južného brehu Ľubotického potoka, súbežne s kanalizačným zberačom:

Návrh ÚPN obce Ľubotice Z a D 2014 rieši zmenu úseku trasy miestnej komunikácie MK4 jej premiestnením od mosta ul. Pod Hájom súbežne s Ľubotickým potokom, v trase existujúceho kanalizačného zberača GXI. Zmenou sa docieľa zjednodušenie dopravnej obsluhy dotknutého územia a možnosť flexibilnejšej etapizácie prípravy výstavby úsekov miestnych komunikácií MK5 a MK4.

5.4: Určenie minimálnych šírkových parametrov miestnych komunikácií funkčnej triedy C3, ktoré sú súčasťou vnútornej funkčnej štruktúry plôch rodinných domov

Návrh ÚPNO Ľubotice Z a D 2014 navrhuje regulatív, ukladajúci povinnosť riešiť v rámci projektovej prípravy obytných skupín rodinných domov minimálnu šírku plánovaného dopravného priestoru (hlavný dopravný priestor a pridružený dopravný priestor) 8 m na umiestnenie miestnych komunikácií funkčnej triedy C3, s perspektívou ich prevodu do majetku obce Ľubotice, z dôvodu zabezpečenia priestorových pomerov na plnohodnotnú dopravnú obsluhu územia a údržbu miestnych komunikácií.

5.5: Prehodnotenie veľkosti a umiestnenia, resp. potreby plôch rekreácie a verejnej zelene

Návrh ÚPNO Ľubotice Z a D 2014 mení funkčnú plochu rekreácie v juhovýchodnej časti obytnej zóny na funkčnú plochu rodinných domov. Plocha rekreácie je ponechaná vo väzbe na funkčnú plochu lesoparku, čím je znásobená efektívnosť funkčného využitia plôch na oddychovo – rekreačné aktivity. Časť funkčnej plochy verejnej zelene (lesoparku) sa mení na funkčnú plochu rodinných domov, z dôvodu úpravy trasy miestnej komunikácie MK6 od križovatky s MK5 po premostenie Bánoveckého potoka

5.6: Prehodnotenie lokalít, pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPN zóny

Akútna potreba vytvorenia právnych nástrojov na určovanie zastavovacích podmienok pozemkov na funkčných plochách rodinných domov a funkčných plochách progresívnych foriem bytovej zástavby si vyžaduje rozšíriť lokality, pre ktoré je potrebné obstaráť ÚPN zóny. Návrh ÚPN obce Ľubotice Z a D 2014 navrhuje obstaráť ÚPNZ aj pre funkčné plochy v území vymedzenom komunikáciou MK2 – MK8.1 – Bánoveckým potokom – areálom Hynrichs stomex; MK5 - MK1 - katastrálnou hranicou obce Ľubotice.

Špecifickou lokalitou, pre ktorú je potrebné obstaráť ÚPN zóny, je plánovaná trasa miestnej komunikácie MK5 v úseku od križovatky s MK2 po križovatku s MK1

5.7: Doplnenie regulatívu pre funkčné plochy rodinných domov a funkčné plochy progresívnych foriem bytovej zástavby o povinnosť riešiť dokumentáciu pre územné rozhodnutie obytných skupín komplexne (zastavovacie podmienky pozemkov, komunikácie a inžinierske siete). Návrh ÚPNO Ľubotice Z a D 2014 dopĺňa pre funkčné plochy rodinných domov a funkčné plochy progresívnych foriem bytovej zástavby regulatív povinnosti riešiť dokumentáciu pre územné rozhodnutie obytných skupín rodinných domov a progresívnych foriem bytovej zástavby komplexne (zastavovacie podmienky pozemkov, komunikácie a inžinierske siete) z dôvodu získania právneho nástroja na určovanie zastavovacích podmienok pozemkov v lokalitách, pre ktoré nie je určená povinnosť obstarat' ÚPN Z.

5.8: Riešenie veľkosti funkčnej plochy rodinných domov v kontexte ochranného pásma budúceho cintorína

Návrh ÚPN obce Ľubotice Z a D 2014 navrhuje rozšíriť funkčnú plochu rodinných domov vymedzenú ul. Makarenkovou, katastrálnou hranicou obce a Ľubotickým potokom po hranicu ochranného pásma plánovaného pohrebiska. Navrhovaná funkčná plocha rodinných domov je dopravne sprístupnená vnútroareálovou komunikáciou dopravne napojenou na Makarenkovu ulicu.

5.9: Zosúladienie regulatívu maximálneho počtu nadzemných podlaží na polyfunkčnej ploche bývania a občianskej vybavenosti navrhnutej v ÚPNO Ľubotice Z a D 2011, vo výkresovej časti ÚPD s regulatívom v texte záväznej časti ÚPD
(Podľa uznesenia ObZ č. 2/7/2014 zo dňa 09.09.2014, je tento bod z čistopisu ÚPN obce Ľubotice, Z a D 2014 vypustený).

5.10: Upresnenie regulatívov maximálneho počtu nadzemných podlaží na ostatných funkčných plochách bytových domov a rodinných domov

Návrh ÚPNO Ľubotice Z a D 2014 upresňuje v texte záväznej časti regulatívu maximálneho počtu nadzemných podlaží od prilehlého upraveného terénu na ostatných funkčných plochách rodinných domov riešených v ÚPNO Ľubotice Z a D 2014, v zmysle §43b ods. 3 s.z.

5.11: Nad rámec rozsahu ÚPN obce Ľubotice, Zmeny a doplnky 2014 určeného uznesením ObZ sú do riešenia doplnené nasledovné javy:

- Dopĺňa sa funkčná plocha rodinných domov južne od existujúceho vodojemu v kontakte s hranicou k. ú. Šalgovík, na základe rozpracovanej dokumentácie pre územné rozhodnutie stavby obytnej skupiny rodinných domov

5.12: Podľa požiadavky Krajského pamiatkového úradu Prešov sa dopĺňajú Aktualizované územia s evidovanými archeologickými nálezmi:

- a. Poloha Chotárna - Pod hájom -- v polohe IBV SUNEN - sídlisko z doby bronzovej a vrcholného stredoveku (12.-13. storočie)
- b. Poloha Winklerovky - sídlisko z mladšej doby kamenej a vrcholného stredoveku.

5.13: Podľa požiadavky Úradu PSK, Odboru RR, sa dopĺňa do záväznej časti peáž miestnej komunikácie MK5 s cestou III tr. v súlade s ÚPN VÚC Prešovského kraja v znení jeho zmien a doplnkov

5.14: Podľa požiadavky Ministerstva ŽP SR sa dopĺňa do grafickej časti ÚPD rozsah určeného prieskumného územia „Prešovská kotlina 2 - geotermálna energia.“

6. PRIEMET ÚPN OBCE LUBOTICE Z A D 2014 DO SPRIEVODNEJ SPRÁVY ÚPN OBCE LUBOTICE V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV 2011:

Aaaaaa – pôvodný text

~~Aaaaaaa~~ - vypúšťa sa pôvodný text

Aaaaaaa- doplnený text

Text sprievodnej správy ÚPN obce Lubotice v znení zmien a doplnkov 2011 sa mení a dopĺňa nasledovne.

v kapitole

A. 1.2. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM A SO SÚBORNÝM STANOVISKOM Z PREROKOVANIA KONCEPTU ÚPN OBCE

podkapitole

Zoznam použitých podkladov

sa doplní zoznam o odrazky s nasledujúcim textom:

- UPN-VUC Prešovského kraja Z+D 2009
- Mapa zosuvných území (*Geologický ústav Dioníza Štúra Košice*)
- **Mapa rozsahu prieskumného územia „Prešovská kotlina 2 - geotermálna energia“**
- **Dokumentácie pre územné rozhodnutie komunikácií a inžinierskych sietí obytných súborov a skupín RD:**
 - **OS 24 RD SUNEN**
 - **OS 43 RD WINKLEROVKY**
 - **OS 20 RD K vodojemu**
 - **Bytový dom Akropola**
- **katastrálna mapa a mapa určeného operátu riešených lokalít**
- **Aktualizované územia s evidovanými archeologickými nálezmi:**
 - a.) **Poloha Chotárna - Pod hájom -- v polohe IBV SUNEN - sídlisko z doby bronzovej a vrcholného stredoveku (12.-13. storočie)**
 - b.) **Poloha Winklerovky - sídlisko z mladšej doby kamenej a vrcholného stredoveku.**

v kapitole

A.2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

na str. 19 sa vypúšťa text:

Ďalším priestorom navrhnutým na rekreačnú funkciu je územie tiahnuce sa západnou stranou komunikácie MK1 od ulice Sibírskej južným smerom naväzujúce na priestor mestského parku Sekčov. V rámci tohto priestoru navrhujeme umiestniť športovorekreačnú vybavenosť pre všetky vekové skupiny. Priestor bude slúžiť na dennú rekreáciu obyvateľstva.

V kapitole A.2.6 ZÁSADY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA sa na konci kapitoly dopĺňa text:

Krajský pamiatkový úrad Prešov aktualizoval územia s evidovanými archeologickými nálezmi, ktoré žiada zahrnúť do textovej a vyznačiť v grafickej časti, podľa priloženého mapového podkladu:

Poloha Chotárna - Pod hájom -- v polohe IBV SUNEN - sídlisko z doby bronzovej a vrcholného stredoveku (12.-13. storočie)

Poloha Winklerovky - sídlisko z mladšej doby kamenej a vrcholného stredoveku.

Akákoľvek stavebná činnosť na novo evidovaných archeologických lokalitách je podmienená zabezpečením archeologického výskumu.

Krajský pamiatkový úrad Prešov v zmysle pamiatkového zákona v spolupráci s príslušným stavebným úradom, pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej, či inej hospodárskej činnosti, zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk, aj mimo území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi, v procese územného a stavebného konania.

V kapitole

A.2.10 REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH

Na str. 44 sa vypúšťa text:

~~V juhovýchodnej časti obytnej zóny, sú navrhnuté plochy so športovorekreačnou vybavenosťou pre všetky vekové skupiny. Plochy naväzujú v južnom smere na mestský park Prešov Sekčov a v severnom smere na územie lesoparku navrhovaného v extraviláne sídla.~~

V kapitole

A.2.16. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Podkapitole

Cestná doprava

sa v texte odseku „ Koncepcia základného komunikačného systému obytnej zóny“ dopĺňajú pôvodné vety nasledovne:

„ Pre dopravné napojenie areálov jestvujúcich prevádzok výroby a služieb (lokalizovaných na okraji obytnej zóny pri ceste MK2) mimo obytné územie sú navrhnuté komunikácie MK8-1 a ~~MK9~~ **MK9.1** **MK9.2** ~~obe~~ v kategórii MO 7,5/40.

„Zberná komunikácia MK5 vedúca po juhovýchodnom okraji jestvujúcej obytnej zástavby dopravne odľahčí jej obytné územie napojením na cestu 1/68 a vo výhľade aj na obchvat mesta Prešov a dopravne prepojí územie na nadradený komunikačný systém. **Komunikácia MK5 tvorí v zmysle záväznej časti ÚPN VÚC Prešovského kraja peáž s navrhovanou cestou III tr.**“

Ostatné kapitoly sprievodnej správy ÚPN obce Ľubotice v znení zmien a doplnkov 2011 ostávajú v pôvodnom znení.