

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA STARÁ ĽUBOVŇA

ZMENY A DOPLNKY č. 15

Obstarávateľ : Mesto Stará Ľubovňa
Odborný obstarávateľ: Ing. Ján Kunák
Spracovateľ : ARLAND s.r.o,
Letná 49
05201 Spišská Nová
Dátum : február 2012

názov dokumentácie	:	Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Stará Ľubovňa č.15
obstarávateľ dokumentácie	:	mesto Stará Ľubovňa, zastúpené Mestským úradom Obchodná 1 064 01 Stará Ľubovňa
Štatutárny zástupca	:	PaeDr. Michal Biganič
kód obce	:	52 66 65
odborný obstarávateľ	:	Ing. Ján Kunák, Stará Ľubovňa
spracovateľ dokumentácie	:	ARLAND, spol. s r.o. 052 01 Spišská Nová Ves, Letná ul. 49
dátum vypracovania	:	február 2012
hlavný riešiteľ	:	Ing.arch. Ján P a s t i r a n autorizovaný architekt r.č. autorizácie SKA: 0776 AA 1234
urbanistická koncepcia	:	Ing.arch. Ján P a s t i r a n. Ing.arch. Lukáš M i h a l k o Ing.arch. Martin J a š k o
technické vybavenie, doprava	:	Tercia Ing. Juraj J o c h m a n n Ing. Štefan L a b u d a
prírodné podmienky, tvorba krajiny, ekológia	:	Mgr. Milan B a r l o g Ing.arch. Ján P a s t i r a n
konzultácie, podklady	:	Ing. arch. František B e n k o Ing. Ján K u n á k (Mestský úrad Stará Ľubovňa)

Obsah dokumentácie:

Textová časť :	Strana
1. Základné údaje	4
1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši.	4
1.2 Vymedzenie riešeného územia	
1.3 Zoznam použitých podkladov	4
2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie	4
2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia	4
2.2 Riešenie dopravnej infraštruktúry	5
2.3 Riešenie technickej vybavenosti	5
3. Návrh čiastkovej zmeny územného plánu mesta	5
3.1 Základná urbanistická koncepcia riešenia	5
3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien	5
3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách	5
3.4 Riešenie dopravy	5
3.5 Riešenie technickej infraštruktúry	6
3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	6
D Návrh regulatívov územného rozvoja	7
3.7 Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy	7

Grafická časť

Výkres 1:	Výkres širších vzťahov	M 1: 50 000
Výkres 9:	MÚSES mapa navrhovaného stavu (Stará Ľubovňa – návrh ÚPN SÚ, 02/1994)	M 1: 10 000 +priesvitka
Výkres 3 :	Komplexný návrh priestorového a funkčného riešenia	M 1: 5 000
Výkres 4 :	Výkres riešenia verejného dopravného a technického riešenia	M 1: 5 000
Výkres 7 :	Výkres záberov poľnohospodárskej pôdy	M 1: 5 000
Výkres 8 :	Výkres verejnoprospešných stavieb	M 1: 5 000

1. Základné údaje

Predmet čiastkovej zmeny :

Zmena č.15 : Zmena funkčného využitia územia pre IBV Vabec
Investor : Naše finančné družstvo, Levočská 9, 064 01 Stará Ľubovňa

Spracovateľ zmeny : ARLAND s.r.o, Letná 49, 052 01 Sp. Nová Ves
Autorský kolektív : Ing. arch. Pastiran Ján
Ing. arch. Mihalko Lukáš
Ing. arch. Jaško Martin

Spracovateľ ÚPN- SÚ : Architektonická kancelária A-LINE
Levočská 9/ II, 080 01 Prešov
Ing.arch. Ján Hobrľa

Odborne spôsobilá osoba
pre obstarávanie ÚPD : Ing. Ján Kunák

1.1 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov

Údaje o dôvodoch obstarania Zmien a doplnkov ÚPD mesta.

Investor má zámer vybudovať lokalitu individuálnej bytovej zástavby pre solventných zákazníkov mimo zastavaného územia mesta Stará Ľubovňa. Riešené územie sa nachádza východne od cesty č. I/68 zo Starej Ľubovne smerom k hraničnému priechodu Mníšek nad Popradom do Poľska, vo vzdialenosti 2,6 km od zastavaného územia mesta Stará Ľubovňa.

1.2 Vymedzenie riešeného územia

Územie navrhované ako lokalita IBV Vabec je v severnej časti parcely č. 4327/1, ktorá je ornou pôdou. Územie je zo západnej strany ohraničené cestou I/68 Stará Ľubovňa - Mníšek nad Popradom a ďalej št. hranica. Zo severnej a čiastočne z východnej strany územie ohraničuje lesný porast.

1.3 Zoznam použitých podkladov

- ÚPN - SÚ Stará Ľubovňa 02/ 1994, textová a grafická časť / Ing. arch. Ján Hobrľa/
- Urbanistická štúdia „IBV Vabec“ Stará Ľubovňa, máj 2011
Ing. arch. Rudolf Kruliac, Ing. Jozef Petřík

2. Stav platnej územnoplánovacej dokumentácie

Mesto Stará Ľubovňa má platný územný plán mesta spracovaný fy A-LINE Prešov pod vedením hlavného riešiteľa Ing. arch. Jana Hobrľu z februára 1994.

2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia - súčasný stav

Pôvodný územný plán sídelného útvaru sa predmetným územím nezaoberal. V zmysle schváleného a platného územného plánu mesta sa dané územie využíva ako poľnohospodárska pôda, mimo zastavaného územia obce.

2.2 Riešenie verejnej dopravnej infraštruktúry

Popri navrhovanej lokalite vedie cesta č. I/68 Stará Ľubovňa – Mníšek nad Popradom smerom do Poľska.

2.3 Riešenie verejnej technickej vybavenosti

Zásobovania pitnou vodou

Navrhované územie nie je pokryté verejným rozvodom pitnej vody. Najbližší zásobovací vodovodný rad sa nachádza cca 2,6 km od navrhovanej lokality v zastavanom území mesta.

Odkanalizovanie

Navrhované územie nie je odkanalizované verejnou kanalizačnou sieťou.

Zásobovanie elektrickou energiou

Navrhované územie nie je pokryté VN linkami. Najbližšie VN vedenie sa nachádza 1,0 km od navrhovanej lokality východne od obce Jarabina.

Zásobovanie zemným plynom

Navrhované územie nie je zásobované zemným plynom. Najbližší STL plynovod sa nachádza 2,6 km od navrhovanej lokality IBV.

3. Návrh zmeny územného plánu obce

3.1 Základná urbanistická koncepcia riešenia

V návrhu Zmien a doplnkov ÚPN č.15 nedochádza k zmenám urbanistickej koncepcie rozvoja obce podľa pôvodného územného plánu, avšak vytvára nový satelit zástavby mimo zastavaného územia obce.

3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

V existujúcom územnom pláne sú navrhované plochy poľnohospodárskou pôdou - ornou pôdou. Navrhovanou zmenou dochádza k zmene funkčného využitia poľnohospodárskej pôdy na funkčnú plochu bývania v rodinných domoch, plôch technickej infraštruktúry a dopravnej infraštruktúry.

3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Zámerom investora je zriadiť obytnú skupinu pre solventných zákazníkov pre individuálne bývanie skladajúcu sa z 12- ich samostatnej stojacich rodinných domov s pomerne veľkými pozemkami.

3.4 Riešenie dopravy

Navrhovaná zástavba rodinných domov je dopravne napojená na cestu č. I/68 obslužnou komunikáciou ukončenou obratiskom v tvaru písmena T. Funkčné členenie a kategorizácia komunikácie je v súlade s STN 73 61 10, so zaradením do funkčnej triedy D1 a kategórie MO-7/30.

Statická doprava - pre potreby statickej dopravy sú určené spevnené plochy na pozemkoch rodinných domov.

Dopravná obsluha – dopravná obsluha navrhovaného funkčného územia je zabezpečená individuálnou dopravou. S napojením na mestskú hromadnú dopravu sa neuvažuje. Nákladná automobilová doprava bude v zóne len príležitostná za účelom realizácie stavieb, údržby, sťahovania a pod..

3.5 Riešenie technickej infraštruktúry

Navrhované riešenia technickej infraštruktúry podľa UŠ IBV Vabec, spracované Ing. Jozefom Petríkom

Vodné hospodárstvo

Odtokové pomery

Mesto z hydrologického hľadiska spadá do povodia Visly, do základného povodia č. 3-01-03 rieky Poprad, ktoré sa tiahne od obce Ľubica až po štátnu hranicu. Sídlo Stará Ľubovňa sa rozprestiera na oboch brehoch rieky Poprad a potoka Jakubianka. Dažďové vody z okrajových častí intravilánu sú odvádzané povrchovými rigolmi ústiacimi do miestnych potokov.

Dažďové vody v rámci IBV Vabec budú na severnej a východnej strane odvádzané povrchovými rigolmi do povrchového rigola zriadeného východne od cesty I/68. Dažďové vody vo vnútri lokality budú pomocou dažďových vpustí a mreží odvádzané do kanalizačného systému, ktorý bude vyústený do prícestného rigola.

Návrh zásobovania pitnou vodou

Lokalita IBV Vabec bude zásobovaná pitnou vodou z vlastného zdroja - vŕtanej studne s úpravňou pitnej vody a jej následnou akumuláciou v podzemnej nepriepustnej nádrži s obsahom 10 m³, na verejnom priestranstve budú zriadené podzemné hydranty. Studňa je navrhovaná severne od lokality IBV.

Odkanalizovanie

Rodinné domy budú odkanalizované do navrhovanej okrskovej čistiarne odpadových vôd, vyčistené splaškové vody sa budú zhromažďovať v akumulačných nádržiach a následným vývozom na mestskú čistiareň odpadových vôd.

Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie elektrickou energiou bude riešené zahustením káblovej VN vzdušnej siete od najbližšej podporného bodu VN vedenia. Požadovaný odber podľa UŠ - IBV Vabec bude zabezpečený pomocou TS-KIOSK a rozšírením káblového NN vedenia. Sekundárne NN elektrické rozvody budú vedené podzemnými káblami popri obslužnej komunikácii.

Zásobovanie zemným plynom

Lokalita nebude napojená na zemný plyn.

Zásobovanie teplom

Rodinné domy nebudú napojené na centrálny zdroj tepla. Budú vykurované lokálnymi zdrojmi tepla v podobe kotlov na elektrickú energiu, tepelných čerpadiel resp. kotlov na tuhé palivo, odporúčané sú aj alternatívne zdroje v podobe využívania slnečnej, veternej a geotermálnej energie.

Verejné osvetlenie

Osvetlenie IBV Vabec je navrhované výbojkovými svetidlami, ktoré budú osadené na oceľových stožiaroch.

Vonkajšie oznamovacie rozvody

Navrhované sú domové telefónne stanice a internet podzemným káblom zo vzdušného vedenia od zastavaného územia v súlade s UŠ - IBV Vabec. S rozvodmi káblovej televízie sa zatiaľ neuvažuje.

Riešenie technickej infraštruktúry podľa UŠ - IBV Vabec, spracovanej Ing. Jozefom Petríkom

3.6 Konceptia starostlivosti o životné prostredie

Navrhovaná zmena funkčného využitia územia zásadne neovplyvní kvalitu doterajšieho stavu životného prostredia. Nakoľko zabezpečí čistenie odpadových vôd, zber TKO a ekologický spôsob vykurovania. Návrh nezasahuje do biotopov národného a európskeho významu.

D - NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA

V pôvodnom územnom pláne schválenom 02/1994 sa lokalita navrhovaná v Zmenách a doplnok č.15 nenachádza. Preto navrhujeme doplniť zónu IBV Vabec pod č. 45. Regulatívy sú spracované podľa Vyhlášky 55, Ministerstva životného prostredia SR, o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, §12, ods.9 a 10.

SMERNÉ REGULATÍVY A LIMITY PODĽA ZÓN

45 – ZÓNA IBV VABEC - /1,88 ha/

Navrhovaná zástavba rodinných domov popri miestnej komunikácii s funkčnou plochou obytnej zástavby nízkopodlažnej. Súčasťou lokality sú plochy výroby a technickej infraštruktúry kde je navrhovaná čistiareň odpadových vôd a vodojem.

2. Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

- 2.1. - vidiecka obytná zástavba nízkopodlažná, jednopodlažná s obytným podkrovím, so suterénom. Zastavanosť parciel je navrhovaná na úrovni 20%.
 - strechy rodinných domov sú navrhované šikmé so sklonmi 30 až 40 st..
- 2.1.1 - prípustné funkčné využitie plôch je bývanie a rekreačné bývanie v rodinných domoch, chatách a chalupách, sociálnych malometrážnych domoch, s okrasnou záhradkou, úžitková záhrada a drobnochov v rámci drobných stavieb, zariadenia pre maloobchod, ekologicky nezávadné živnostenské a remeselnícke prevádzky slúžiace pre obsluhu tohto územia (kaderníctvo, krajčírstvo a pod) detské ihriská, športové plochy
- 2.1.2 - obmedzené funkčné využitie plôch sú sociálne, kultúrne, administratívne a zdravotné zariadenia, rekreačná vybavenosť – penzióny, komerčné záhradníctva, verejné a technické vybavenie
- 2.1.2.1 - podmienky prevádzkovania uvedených činností:
 - a) odstavné plochy musia byť riešené na pozemku prevádzkovateľa služieb,
 - b) uvedené činnosti nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)
- 2.1.3 zakázané funkčné využitie plôch sú skladové zariadenia, zariadenia na spracovanie a výkup poľnohospodárskej produkcie, servisy, garáže mechanizmov, hygienicky závadná výroba

Navrhovaná zmena nie je v rozpore so záujmami územného rozvoja obce.

K novému záberu poľnohospodárskej pôdy dôjde vzhľadom k tomu, že sa navrhovaná činnosť realizuje na pozemkoch, ktoré neboli v záujmovom ÚPN a nachádzajú sa na poľnohospodárskej pôde. Plocha nie je v rozpore so záujmami ochrany prírody a krajiny.

3.7 Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Navrhovaný zámer sa má realizovať na poľnohospodárskej pôde kultúra orná pôda s plochou 1,88 ha mimo zastavaného územia v členení kde 1,65 ha je určených pre plochu obytnú nízkopodlažnú, 0,07 ha pre plochu výroby a infraštruktúry a 0,16 ha pre plochu dopravnej infraštruktúry. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy je vyhodnotenú v samostatnej prílohe.

Spišská Nová Ves, február 2012

Vypracoval: Ing.arch. Ján Pastiran, Ing.arch. Lukáš Mihalko

