

ATELIÉR URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Tel,fax:(051) 772 20 71

mobil 0905 371634

e-mail:urbeko.urbeko@gmail.com

Ž U P Č A N Y

Územný plán obce

Zmeny a doplnky 1/2015

Spríevodná správa

November 2015

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 - Návrh rozvoja záujmového územia - náložka č.1
- Výkr.č. 2 - Komplexný urbanistický návrh riešeného územia - náložka č.2
- Výkr.č. 3 - Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce - náložka č. 3
- Výkr.č.4 - Návrh dopravy – náložka č.4
- Výkr.č.5 - Návrh vodného hospodárstva – náložka č.5
- Výkr.č.6 - Návrh energetiky – náložka č.6
- Výkr.č.7 - Ochrana prírody a tvorba krajiny – náložka č.7
- Výkr.č.8 - Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby – náložka č.8

1. Základné údaje

Názov: Zmeny a doplnky 1/2015 územného plánu obce Župčany

Objednávateľ:	Obec Župčany
Obstarávateľ:	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

Hlavnými cieľmi Zmien a doplnkov 1/2015 územného plánu obce Župčany je doplniť územný plán o nové lokality pre výstavbu rodinných domov, upraviť návrh organizácie územia určeného na zastavanie v lokalitách Paločajka a Čadivý hon, aktualizovať plochy pre výstavbu občianskej vybavenosti a návrh doplnenia technickej infraštruktúry obce. Tento zámer vychádza z požiadaviek vlastníkov pozemkov a zo zvýšeného záujmu o výstavbu v obci. Tento záujem, prejavujúci sa zvýšenou migráciou do sídla, sa prejavuje vyšším tempom rastu počtu obyvateľov, ako predpokladal platný územný plán. Cieľom spracovania zmien a doplnkov územného plánu je riešiť funkčné využitie územia dotknutých lokalít, upresniť priestorové usporiadanie zástavby, koncepciu napojenia na verejné technické vybavenie, posúdenie dopadu zmien na tvorbu a ochranu životného prostredia a ďalší rozvoj obce tak, aby navrhovaná výstavba bola v súlade s dlhodobým trvalo udržateľným rozvojom obce.

Súčasťou Zmien a doplnkov 1/2015 územného plánu obce je 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 je katastrálne územie obce, riešené lokality sa nachádzajú v okrajových polohách najmä v južnej, severnej a východnej časti obce v nadväznosti na súčasne zastavané plochy. Sú to plochy v lokalitách Čadivý hon, Nad Kapustniskami, Pod jablonkou, Budova, Biela hlina, Paločajka a Za dedinou.

1.3 Zoznam použitých podkladov

Na vypracovanie zmien a doplnkov 1/2015 územného plánu obce Župčany boli použité nasledujúce podklady:

- ÚPN-O Župčany - čistopis v znení Zmien a doplnkov 2010 (Ateliér Urbeko s.r.o., 2010)
- požiadavky obce Župčany na zmeny a doplnky územného plánu
- doplňujúce prieskumy a rozbor obce Župčany (Ateliér Urbeko s.r.o., 08/2015).

2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Obec Župčany má platný územný plán obce schválený v roku 2008 uznesením obecného zastupiteľstva č. 58/05/2008 zo dňa 30.5.2008, v znení Zmien a doplnkov 2010 schválených

2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia

Podľa doteraz platného územného plánu obce Župčany je vo všetkých riešených lokalitách Čadivý hon, Nad Kapustniskami, Pod jablonkou, Budova, Biela hlina, Paločajka a Za dedinou. stanovené funkčné využitie riešeného územia čiastočne ako plochy pre výstavbu rodinných domov a čiastočne ako plochy ornej pôdy. Plocha v severovýchodnej časti bývalého hospodárskeho dvora JRD bola určená na výstavbu zariadení občianskej vybavenosti, plocha pri obecnom kompostovisku bola ornou pôdou.

2.2 Dopravná infraštruktúra

Riešené plochy sa nachádzajú na okraji súčasne zastavaného územia obce a sú dopravne prístupné z cesty III. triedy a nadväzujúcich miestnych komunikácií. Na dotknutých lokalitách už vo viacerých prípadoch prebieha výstavba nových miestnych komunikácií prevažne podľa koncepcie stanovenej v platnom územnom pláne. Na niektorých pozemkoch došlo individuálnymi riešeniami developerov k úprave pôvodného návrhu riešenia komunikačnej siete. Areál spoločnosti LINAK na južnom okraji obce je priamo prístupný z cesty I. triedy č. 18, ktorá je prístupovou cestou do Župčian, novo vybudovanou križovatkou a samostatnou prístupovou cestou.

2.3 Technická vybavenosť územia

V obci sú vybudované základné druhy technickej infraštruktúry okrem kanalizácie, ktorá ešte nie je vybudovaná vo všetkých častiach obce. Riešeným územím na východnom a severnom okraji obce prechádzajú vyššie rady inžinierskych sietí – prírodný vodovodný rad a vysokotlaký plynovod. V lokalitách výstavby rodinných domov prebieha postupná výstavba dopravnej a technickej vybavenosti územia, zabezpečovaná súkromnými investormi a čiastočne aj obcou.

3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie zmien územného plánu nadväzuje na dlhodobú koncepciu rozvoja obce zakotvenú v súčasnom územnom pláne. Rieši novú organizáciu plôch v lokalitách Paločajka, Čadivý hon a bývalý hospodársky dvor JRD, určených na zastavanie už v pôvodnom územnom pláne, dopĺňa plochy na výstavbu rodinných domov v lokalitách Nad Kapustniskami, Čadivý hon, Pod jablonkou, Budova, Biela hlina, Paločajka a Za dedinou. Rozvíja tým obytnú funkciu sídla ako prímestskej obytnej zóny v susedstve krajského mesta Prešov, pričom rozširuje predpoklady pre rozvoj obce založený na migrácii do sídla. Aj keď do rozvojových plôch dopĺňa aj plochy na južnom a východnom okraji obce, hlavné ťažisko rozvoja zostáva na severnom okraji obce, v lokalitách Pod jablonkou, Budova, Biela hlina a Vysoká. Zónu občianskej vybavenosti v centre obce dopĺňa umiestnením návrhu výstavby detského parku v severovýchodnej časti areálu parku pri kaštieli. Koncepciu rozvoja športového areálu pri futbalovom ihrisku rozvíja doplnením výstavby telocvične, ktorá by slúžila aj pre na vedľajšej lokalite pôvodného kompostoviska navrhovanú stavbu novej materskej školy a I. stupňa základnej školy. Pre kompostovisko je určené nové umiestnenie vo výrobné – skladovacom areáli medzi cestou I/18 a diaľnicou D1.

3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

Na riešenom území sú navrhnuté nové plochy pre výstavbu rodinných domov v lokalitách Čadivý hon, Nad Kapustníkami, Pod jablonkou, Budova, Biela hlina, Paločajka a Za dedinou na plochách ornej pôdy, v súčasnosti prevažne nevyužívaných na poľnohospodársku výrobu. Plocha určená na výstavbu rodinných domov v severovýchodnej časti pôvodného hospodárskeho dvora JRD bola pôvodne plochou pre výstavbu občianskej vybavenosti. Pozemok určený na výstavbu novej materskej školy bol pôvodne prevažne ornou pôdou, len malá časť lokality bola určená na obecné kompostovisko. Nové umiestnenie kompostoviska je navrhované na ploche dočasného stavebného dvora pre výstavu diaľnice D1.

. Plochy v ochranných pásmach prírodného vodovodného radu a vysokotlakého plynu v riešených lokalitách mimo verejné priestory budú plochami záhrad pri rodinných domoch. V riešenom území sú vymedzené uličné koridory, ktoré sú koridormi pre umiestnenie prislúchajúceho technického vybavenia územia.

3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Na riešenom území sa vytvorí predpoklad na výstavbu ďalších 250 rodinných domov. Tento rozsah výstavby podporí predpokladaný nárast počtu obyvateľov obce tak, ako je stanovený v územnom pláne, čím do roku 2040 Župčany dosiahnu počet takmer 3000 obyvateľov.

V územnom pláne už je zdokumentovaná zvýšená potreba kapacít zariadení občianskej a technickej vybavenosti, súvisiaca s predpokladaným rastom počtu obyvateľov obce, preto nie je opodstatnené meniť koncepciu občianskej a technickej vybavenosti obce.

3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry

Riešené lokality sa nachádzajú na okraji súčasne zastavaného územia obce. Dopravne budú napojené na existujúcu komunikačnú sieť obce predĺžením existujúcich a výstavbou nových miestnych komunikácií. V súvislosti s navrhovaným rozvojom územia sa nosnou komunikáciou pre lokality Čadivý hon, Paločajka a Budova stane miestna komunikácia súbežná s tokom Šarišského potoka. Pre výstavbu v lokalite Nad jablonkou je potrebné na zbernú komunikáciu prebudovať príľahlý úsek pôvodne účelovej komunikácie vedúcej do obce Svinia.

3.5 Návrh technickej infraštruktúry

Zásobovanie vodou:

Zdrojom pitnej vody pre riešenú zástavbu bude obecný vodovod, zásobovaný zo zdrojov Prešovského skupinového vodovodu. Rozvody vody v navrhovaných lokalitách budú vybudované pod chodníkmi v navrhovaných uliciach a budú zapojené do I. alebo II. tlakového pásma podľa výškového osadenia zástavby. Na zásobovanie II. tlakového pásma bude využitý existujúci vodojem Svinia 2x250 m³ v lokalite Nad Močiare.

Odkanalizovanie:

V obci Župčany je čiastočne vybudovaná splašková kanalizácia a kanalizačný zberač, odvádzajúci splaškové vody do ČOV Malý Šariš. V územnom pláne je navrhnutá výstavba kanalizácie v celom zastavanom území obce. V novo navrhovaných zastavaných plochách je v rámci zmien a doplnkov riešený návrh dostavby ďalších vetiev obecnej kanalizácie potrebnej na odkanalizovanie navrhovanej zástavby. Návrh sa dopĺňa o kanalizačný zberač vedený v miestnej komunikácii pozdĺž Šarišského potoka, čím sa vylúči potreba prečerpávania splaškových vôd z lokalít Paločajka a Čadivý hon.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Pre zabezpečenie potrebného príkonu elektrickej energie v riešenom území bude prevažne postačovať sieť existujúcich a v pôvodnom územnom pláne navrhnutých trafostaníc. Navrhnuté je zokruhovanie existujúcej siete VN vedení prepojením trafostaníc TS 006 a TS 009 s doplnením novej trafostanice TS 010 v lokalite Paločajka. Káblové distribučné vedenia budú vedené v navrhovaných uliciach.

Zásobovanie plynom:

Pre zásobovanie navrhovanej zástavby zemným plynom budú distribučné rozvody vedené v navrhovaných uliciach.

Telekomunikačné siete:

V navrhovaných uliciach bude vybudovaná káblová optická telekomunikačná sieť, napojená na najbližší technicky vyhovujúci bod napojenia príslušného operátora.

Príjem TV signálu:

Bude zabezpečený prostredníctvom televíznych antén a satelitných parabol alebo pripojením na pevnú telekomunikačnú sieť. Intenzita signálu pre príjem TV programov je na území obce podľa informácií z Obecného úradu dobrá.

3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Navrhovaná zmena organizácie a funkčného využitia územia v obci Župčany neovplyvní negatívne kvalitu doterajšieho stavu životného prostredia v obci. Likvidácia tekutých odpadov bude zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Malý Šariš. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážaný zmluvným vývozcom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (zemný plyn, el.energia, biomasa).

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

Navrhovaná zmena územného plánu nevyžaduje zmenu záväzných regulatívov územného rozvoja obce stanovených v záväznej časti územného plánu.

3.8 Vyhodnotenie záberu PPF

Vyhodnotenie záberu PPF je spracované ako samostatná príloha zmien a doplnkov územného plánu.