

Ing. arch. Martin Jaško, Letná 49, 052 01 Spišská Nová Ves

# **ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOMAŇOVCE**

## **Zmeny a doplnky č. 2**

### **Spríevodná správa**

**Obstarávateľ :** Obec Domaňovce  
**Odborný obstarávateľ :** Ing. Ján KUNÁK  
**Spracovateľ :** Ing. arch. Martin JAŠKO    Hlavný riešiteľ

December 2021

Obsah :

|       |                                                                                                                                                     |   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.    | Základné údaje                                                                                                                                      | 3 |
| 1.1   | Údaje o obstarávateľovi                                                                                                                             |   |
| 1.2   | Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši                                                                                                   |   |
| 1.3   | Charakteristika súčasného stavu riešeného územia                                                                                                    |   |
| 1.4   | Vyhodnotenie doterajšej ÚPD, ÚPP                                                                                                                    | 3 |
| 1.5   | Údaje o súlade riešenia so zadáním a vyhodnotením pripomienkového konania                                                                           |   |
| 2.    | Riešenie územného plánu                                                                                                                             |   |
| 2.1   | Vymedzenie riešeného územia                                                                                                                         |   |
| 2.2   | Väzby vyplývajúce s riešenia územného plánu regiónu VÚC PREŠOV. KRAJA                                                                               | 3 |
| 2.3   | Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce                                                                             | 3 |
| 2.4   | Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy                                                                                                          | 4 |
| 2.5   | Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania                                                                                            |   |
| 2.5.1 | Návrh funkčného využitia územia obce , obytného, výrobného, rekreačného územia vrátane prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využitia |   |
| 2.6   | Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.                                                     | 4 |
| 2.7   | Vymedzenie zastavaného územia obce                                                                                                                  | 4 |
| 2.8   | Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území                                                                                                     | 4 |
| 2.9   | Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami                                                                   | 4 |
| 3.0   | Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, MÚSES                                                                                                       |   |
| 4.0   | Návrh verejného dopravného vybavenia                                                                                                                | 5 |
| 5.0   | Návrh technickej infraštruktúry                                                                                                                     | 5 |
| 5.1   | Zásobovanie pitnou vodou                                                                                                                            |   |
| 5.2   | Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd                                                                                                           | 5 |
| 5.3   | Vodné toky a nádrže                                                                                                                                 | 5 |
| 5.4   | Energetika a energetické zariadenia                                                                                                                 |   |
| 5.5   | Zásobovanie teplom                                                                                                                                  | 5 |
| 5.6   | Zásobovanie plynom                                                                                                                                  | 5 |
| 5.7   | Telekomunikácie                                                                                                                                     | 5 |
| 6.0   | Vyhodnotenie záberov PPF Vid' samostatná príloha                                                                                                    | 5 |
| 7.0   | Vyhodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, sociálnych a územno-technických dôsledkov                                          | 5 |
|       | Záväzná časť s návrhom regulatívov územného rozvoja                                                                                                 | 6 |

## **1. Základné údaje**

### **1.1 Údaje o obstaravateľovi :**

Obec : Domaňovce kód obce :  
Okres : Levoča  
Kraj : Prešovský

### **1.2 Hlavné ciele a problémy riešenia**

Územný plán obce Domaňovce je spracovaný na základe objednávky obecného úradu v Domaňovciach podľa zákona č. 237/2000 Z.z.

Územný plán obce Domaňovce bol spracovaný architektonickou kanceláriou Ing. Arch. Pastirana Jána – autorizovaného architekta v novembri 2001 a schválený obecným zastupiteľstvom dňa 11. 12. 2002 uznesením č. 12/2002.

Obecné zastupiteľstvo uznesením č. 51/2003 zo dňa 20.8.2003 schválilo zmeny a doplnky územného plánu obce č. 1.

Obecné zastupiteľstvo uznesením č. 40/2021 zo dňa 21.9.2021 schválilo zámer spracovať ZaD ÚPN obce č. 2 v rozsahu :

Zmena č. 1 výhľadovú miestnu obslužnú komunikáciu cez bývalý dvor poľnohospodárskeho družstva dať do návrhu a trasovanie mierne upraviť podľa podkladov obce.

Zmena č. 2 Preorganizovať plochy navrhovaných rodinných domov a bytového domu lokalite Karpeliská podľa doloženej urbanistickej štúdie.

Zmena č. 3 Upraviť plochu realizovanej ČOV podľa porealizačného zamerania.

Zmena č. 4 Navrhnuť cyklotrasy k susedným obciam Sp. Hrhov, Danišovce, Jamník a Sp. Hrušov v katastri obce.

Zmena č. 5 Zrušiť ochranné pásmo hospodárskeho dvora PD

### **1.3 Charakteristika súčasného stavu riešeného územia**

Bez zmien

### **1.4 Vyhodnotenie doterajšej ÚPD a ÚPP**

Doteraz platný územný plán plní úlohu základného koncepčného dokumentu pre rozvoj obce. Zmenou reálnych podmienok v území dochádza k drobným zmenám v organizácii územia čo riešia navrhované zmeny.

### **1.5 Súlad návrhu ÚPN – obce so zadaním pre spracovanie ÚPD a zapracovanie pripomienok zo súborného stanoviska.**

Navrhované zmeny územného plánu obce nemajú koncepčný charakter a sú iba drobnými zmenami v organizácii územia a sú v súlade so zadaním územného plánu obce..

## **2. Návrh územného plánu Zmeny č. 2**

### **2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický popis**

Navrhované zmeny sú v rámci zastavaného územia obce a iba spresňujú polohu už realizovaných zámerov ako je poloha ČOV, spresňujú polohu obslužných komunikácií v priestore hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva či úpravu polohy VN linky v okolí futbalového ihriska. Navrhovanou zmenou je aj preorganizovanie zástavby rodinných domov v lokalite severne od cintorína a návrh cyklotrás na území katastra obce k susedným obciam.

2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce sa navrhovanými zmenami nemenia

## **2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy**

Záujmovým územím je katastrálne územie obce Domaňovce. Navrhované zmeny dopĺňajú trasy pre cyklistov k susedným obciam hlavne po existujúcich poľných cestách.

## **2.5 Návrh funkčného využitia územia obce**

Bez zmien

## **2.6 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia, výroby a rekreácie.**

### **2.6.1 Bývanie**

Bez zmien

## **2.7 Vymedzenie zastavaného územia obce**

Dopĺňajú sa regulačné prvky.

Regulatívy

V novonavrhovaných lokalitách obytnej zástavby je potrebné dodržiavať:

stavebnú čiaru vo vzdialenosti 6 - 8 metrov od hranice pozemku

uličnú čiaru tvorí hranica miestnych komunikácií vrátane zelených pásov a chodníkov

Výška zástavby bude regulovaná formou zástavby :-

Pre rodinné domy :

- Prízemné rodinné domy s využitím podkrovia.

Zastrešenie objektov šikmými strechami s doporučenou pálenou krytinou.

Výška osadenia domov sa určí podľa konfigurácie terénu. Doporučuje sa + 300 mm nad úroveň miestnej komunikácie.

Zastavateľnosť pozemkov do 25 %, pri radovej zástavbe až do 60%.

## **2.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

Text sa upraví nasledovne :

- V riešenom území sú nasledovné ochranné pásma :
- ~~OP 200 m od objektov živočíšnej výroby HD sa ruší~~
- OP ČOV 100 m
- OP elektrických vedení, pri napätí od 1 – 35 kV 10 m, v súvislých lesných porastoch 7 m, pri napätí od 35 do 110 kV 10 m od krajného vodiča
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 1 – 110 kV vrátane 2 m od krajného vodiča na každú stranu
- ochranné pásmo transformovne VN/NN 10 m od konštrukcie transformovne
- ochranné pásmo pre plynovody a prípojky s menovitou svetlosťou do 200 mm 4 m
- ochranné pásmo pre NTL a STL plynovody a prípojky, ktorými sa rozvádzajú plyny v zastavanom území obce 1 m
- ochranné pásmo pre STL plynovody a prípojky vo voľnom priestranstve a v nezastavanom území 10 m
- ochranné pásmo pre VTL plynovody 20 m.
- ochranné pásmo cesty III. triedy 15 m od osi komunikácie mimo zastavané územie.
- Manipulačné pásy popri vodných tokoch – 5 m.
- Ochranné pásmo vodných zdrojov
- Platia však všeobecné zásady podľa príslušných noriem a vyhlásené ochranné pásma príslušnými orgánmi.

## **2.9 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami**

Bez zmien

## **3.0. Zásady ochrany životného prostredia s ohľadom na územný systém ekologickej stability**

Bez zmien

#### **4.0 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

##### **4.1 Analýza súčasného stavu**

Doplní sa text

V obci bola realizovaná ČOV, ktorá je pred kolaudáciou ako aj realizovaný vodovod.

##### **4.2 Návrh základného komunikačného systému**

Bez zmien

#### **5.0. Technická infraštruktúra- ÚPN obce Domaňovce**

##### **5.1. Zásobovanie pitnou vodou**

Bez zmien

##### **5.2. Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd**

Súčasný stav

V obci bola realizovaná ČOV a je pred spustením do prevádzky. Dažďové odpadové vody sú odvádzané systémom rigolov popri miestnych komunikáciách do potoka Lodina.

##### **5.3. Vodné toky a nádrže**

Bez zmien

##### **5.4. Energetika a energetické zariadenia**

Bez zmien

##### **5.5. Zásobovanie teplom**

Bez zmien

##### **5.6. Zásobovanie plynom**

Bez zmien

##### **5.7. Telekomunikácie**

Bez zmien

#### **6.0 Vyhodnotenie záberov pôdneho fondu (vid' samostatnú prílohu)**

#### **7.0 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických a územno-technických dôsledkov.**

Bez zmien

## **Príloha č. 1 – Vyznačenie zmien v záväznej časti**

Záväzná časť ÚPN obce Jamník v znení ZaD 2012 sa navrhuje upraviť nasledovne:

Uvedené sú body v ktorých ku úprave dochádza

aaaaa platný text

aaaaa text ktorý sa ruší

aaaaa **text, ktorý sa dopĺňa**

### **8.0 Záväzná časť územného plánu a návrh regulatívov**

Pri riadení funkčného využitia územia a rozvoja osídlenia obce platia tieto zásady a regulatívy, ktoré nadväzujú na schválené zásady a regulatívy ÚPN VÚC Prešovský kraj v platnom znení.

Záväzné je funkčné usporiadanie územia s jeho členením na jednotlivé funkčné zóny. Potrebne je zachovať vidiecky charakter sídla s jeho pôvodnými kvalitami a štruktúrou zástavby. Urbanistická koncepcia návrhu vychádza z pôvodnej formy urbanizácie územia a kontinuálne nadväzuje nové aktivity, pri zachovaní hlavne prírodných hodnôt územia. Aj keď nemáme snahu o vytváranie mnohofunkčných zón, predsa len návrh dôsledne diferencuje obytné a rekreačné plochy od výrobných aktivít, hlavne tých, ktoré môžu prinášať svojou prevádzkou aj určité negatíva do územia.

#### Urbanistické regulatívy

Dodržiavať zásady urbanistického návrhu obce, hlavne v členení funkčných plôch.

- Pre obytné plochy je regulatív zastavania do 30 % územia, v rámci neho môžu byť umiestňované plochy služieb bez negatívnych dopadov na životné prostredie, zariadenia obchodu a kultúry a administratívy. V žiadnom prípade nie je možné zlučovať prevádzky výroby so zvýšenými nárokmi na dopravu, energie s obmedzovaním alebo znehodnocovaním životného prostredia.
- **Pri zástavbe rodinných domov progresívnymi formami ako je radová, či kobercová zástavba je možná zastavanosť až do 70% plochy parcely.**
- Zachovať vymedzené plochy pre rozvoj občianskej vybavenosti podľa časovej etapizácie.
- Zachovať vymedzené plochy pre verejnú zeleň tak v zastavanom území ako aj v ostatnom katastrálnom území podľa návrhu ÚSES.
- Zachovávať koridory pre navrhované vedenia technickej infraštruktúry a dopravy.
- Zachovať pôvodnú štruktúru zástavby, s dôrazom na najstaršiu časť obce.
- Navrhované objekty budú osadzované minimálne 6 metrov od hranice stavebného pozemku v dotyku s komunikáciou a minimálne dva metre od hranice susedného pozemku tak, aby medzi rodinnými domami bol odstup minimálne 7 metrov
- Vo výškovom usporiadaní sa pre rodinné domy určuje výška jedného nadzemného podlažia s využitím podkrovia, objekty občianskeho vybavenia môžu byť vysoké maximálne do dvoch nadzemných podlaží s možným využitím podkrovia.
- Zastrešenie objektov bude šikmými strechami.

#### Kultúrno-historické regulatívy

Zachovať urbanistickú formu najstaršej časti obce.

Chrániť objekty dokumentujúce stavebný vývoj v obci ako sú kostol sv. Štefana Prvomučeníka, ~~Wielandová vila na majeri~~, pôvodné vidiecke domy s možnou revitalizáciou.

#### Krajinno-ekologické regulatívy

Zachovať existujúce biokoridory popri potokoch Lodina a Odorica.

Zachovať plochy existujúcej zelene v centrálnej časti obce, v okolí cintorína a areálu zimných športov.

Vytvárať podmienky pre nové ekostabilizačné plochy v navrhovanej výstavbe, plochy izolačnej zelene v okolí hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva a sprievodnej zelene komunikácii a tokov.

Vo voľnej krajine revitalizovať zeleň podľa návrhu MÚSES, hlavne vytváraním remízok v neprístupných, poľnohospodársky nevyužitelných plochách.

#### Dopravné regulatívy

Rezervovať koridor pre preloženie štátnej cesty Klčov – Jamník na od obce odvrátenú stranu toku potoka Lodina .

Rezervovať koridory pre navrhnutú obslužnú dopravnú sieť v rámci riešeného územia.

Zachovať koridory pre budovanie peších chodníkov a zelených pásov popri miestnych komunikáciách a pre chodník spájajúci centrum s navrhovanou zástavbou.

#### Zásady a regulatívy občianskeho vybavenia

Rezervovať plochy pre navrhovanú občiansku vybavenosť v navrhovanej skladbe verejná správa, kultúra, šport a rekreácia, obchod a služby, zdravotníctvo, podľa časového rozvrhu výstavby.

Pripustiť združovanie jednotlivých druhov občianskeho vybavenia do celkov s príbuznou funkciou (knihnica - kultúrny dom, klubové priestory - obchodné zariadenia, služby - zábavné centrum, ubytovacie zariadenia a pod.).

Pre realizáciu služieb a obchodu vytvárať podmienky pre súkromný sektor na ich výstavbu s možnou lokalizáciou aj v obytnej zóne.

Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnych hodnôt, ochranu krajiny, pre vytváranie a udržanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene.

Zachovať pôvodnú štruktúru pôvodnej zástavby v najstaršej časti obce v okolí kostola.

Zachovať kostol sv. Štefana Prvomučeníka.

~~Zachovať objekt Wielandovej vily.~~

Zachovať hodnoty ekosystému v aluviu potokov Lodina a Odorica.

Chrániť plochy zelene v centrálnej časti obce a rezervovať plochy pre navrhované plochy zelene hlavne pri navrhovanej novej výstavbe a v okolí hospodárskeho dvora PD.

Akceptovať návrh zelených plôch v kultúrnej krajine podľa návrhu MÚSES.

#### Zásady a regulatívy pre ochranu a tvorbu životného prostredia

Zabezpečiť zvoz TKO na riadenú skládku v Sp. N. Vsi.

Dobudovať kanalizačnú sieť a sprevádzkovať ČOV aj s jej rozšírením.

Rozširovať rozvodné siete plynu a elektrickej energie s cieľom zmeny topného média vo vykurovacích systémoch a tým eliminácie vypúšťania škodlivín do ovzdušia

Ekologizovať hospodársku činnosť poľnohospodárskeho družstva s reštrukturalizáciou výroby.

Rozširovať plochy zelene v zastavanom území a ekostabilizačných plôch v rámci katastra.

Venovať sa drobným urbanistickým a architektonickým detailom s cieľom celkovej estetizácie obce.

#### Vymedzenie zastavaného územia obce

Hranicu zastavaného územia navrhujeme podľa časových etáp ~~zástavby k roku 2015 tak, že kopíruje záujmové plochy s návrhom k roku 2015, podľa urbanistického návrhu.~~

Vymedzenie ochranných pásiem

Ochranné hygienické pásmo hosp. dvora PD ~~v okruhu 200 metrov po reštrukturalizácii dvora sa ruší.~~

Ochranné pásmo ČOV v okruhu 50 metrov

Ochranné pásmo vysokonapäťových rozvodov el. energie a trafostaníc 10 metrov od krajného vodiča.

Ochranné pásmo vodných tokov 5 metrov.

Ochranné pásme podzemných vedení vody, kanalizácie a stredotlakových rozvodov plynu.

Ochranné pásmo telekomunikačných slaboprúdových rozvodov.

Chránené plochy biotopov v aluviu potokov Lodina a Odorica.

Zoznam verejnoprospešných stavieb

~~Výstavba novej materskej školy.~~

Rozšírenie futbalového ihriska o ďalšie športové plochy s technickým vybavením.

Výstavba areálu zimných športov.

Preloženie štátnej cesty Klčov – Jamník na od obce odvrátenú stranu toku potoka Lodina

Výstavba obslužných komunikácií v území s koridormi pre vedenie chodníkov a technickej infraštruktúry.

Navrhované cyklotrasy na území katastra obce

## **9.0 Schéma záväzných častí návrhu riešenia**

Základná urbanistická koncepcia a funkčné členenie územia

Pri realizácii zámerov územného plánu je potrebné vychádzať z existujúcich hodnôt tohto vidieckeho sídla, jeho poľnohospodárskeho charakteru s prevládajúcou obytnou funkciou. Urbaná štruktúra je drobná s charakteristickou rozvoľnenou formou zástavby orientovanou čelom do uličnej fronty, aj keď chýba dokonalosť urbanistického a architektonického detailu. Pri stanovovaní záväzných častí územného plánu za základ pokladáme dodržanie urbanistickej koncepcie rozvoja sídla s rešpektovaním vymedzených funkčných plôch. Dôraz je potrebné položiť na rezerváciu plôch pre výstavbu občianskej vybavenosti dopravných a technických koridorov a plôch verejnej zelene.

Koncepcia ochrany kultúrnych hodnôt

Obec nemá evidované a v štátnom zozname zapísané kultúrne pamiatky, napriek tomu navrhujeme ochranu objektov kostola sv. Štefan Prvomučeníka ~~a Wielandovej vily~~. Pri ich úpravách je potrebné zachovávať autenticitu pôvodných stavieb a iba citlivo zasahovať do ich konštrukcie či fasády.

Koncepcia rozvoja dopravy

Správne fungovanie jednotlivých funkčných priestorov je podmienené logickým trasovaním dopravnej siete v území, na ktorú sa viažu aj rozvody technickej infraštruktúry. Zachovať je potrebné aj koridory pre vedenie obslužných komunikácií.

Koncepcia rozvoja technickej infraštruktúry

V obci je potrebné dobudovať technickú infraštruktúru (vodovod, kanalizácia, ČOV) a následne je potrebné zabezpečiť aj jej rozširovanie podľa návrhu ÚPN.

## Zásady ochrany a tvorby životného prostredia

Súčasný stav je charakterizovaný snahou obecného úradu vylepšiť všetky zložky životného prostredia. Dôraz je potrebné klásť na ~~vybudovanie~~ **rozširovanie** verejného vodovodu s pitnou vodou, ~~dobudovanie~~ **rozšírenie** ČOV, kanalizačnej siete, revitalizáciu a doplneniu zelených plôch a v neposlednom rade ochranu aluvia potokov Lodina a Odorica s ich ekosystémami. Pozornosť je potrebné venovať reštrukturalizácii poľnohospodárskej výroby, hlavne jej ekologizácii so snahou kultivovať poľnohospodársku krajinu formou ozelenenia hospodársky nevyužívaných plôch. Podporiť výsadbu nových zelených plôch v zastavanom území. Urobiť opatrenia na likvidáciu voľných skládok odpadov aj keď v obci je zabezpečený zvoz odpadov na organizovanú skládku.

### 10. Odporúčenia pre spracovanie ÚPN – zóny

Vzhľadom na skutočnosť, že ÚPN je spracovávaný v mierke 1 : 2000 nepovažujeme za potrebné spracovávať ďalšie stupne ÚPD.