

Mesto Veľký Šariš

Mestský úrad, Námestie sv. Jakuba č.1 082 21 Veľký Šariš

Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.5/2022 Územného plánu mesta Veľký Šariš“

/ Návrh na prerokovanie podľa § 22 s.z. /

Orgán územného plánovania

Mesto Veľký Šariš

štatutárny zástupca: JUDr. Viliam Kall, primátor

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Vladimír Debnár reg. č.424

Spracovateľ ÚPD „Z a D č.5/2022 Územného plánu mesta Veľký Šariš“

Ing. arch. Milan Rešovský SKA – AA 0659AA

August 2022

OBSAH:

I.) TEXTOVÁ ČASŤ

A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ZMENY A DOPLNKY Č.4 ÚPNM VEĽKÝ ŠARIŠ

A.1. - Základné údaje

A1.1. - Identifikačné údaje

A1.2 - Hlavné ciele a problémy, ktoré ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ rieši

A1.3 - Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNM Veľký Šariš

A1.4 - Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ so Zadaním pre ÚPNM Veľký Šariš

A1.5 - Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja

A1.6 - Údaje o použitých podkladoch

A. 2 - Návrh riešenia ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“

A.3 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

B – ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI ÚPNM VEĽKÝ ŠARIŠ

C - ZMENY A DOPLNKY Č.5/2022 ÚPN MESTA VEĽKÝ ŠARIŠ - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

II.) GRAFICKÁ ČASŤ

V č.	Názov výkresu (náložka na pôvodný výkres)	mierka
	Schéma záväznej časti riešenia	
2	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia	1:10 000
3A	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia – mimo zastavané územie	1:5 000
3B	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia – zastavané územie	1:5 000
3C	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia – zastavané územie	1:5 000
3D	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia – zastavané územie	1:5 000
3E	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania katastrálneho územia – zastavané územie	1:5 000
4B	Riešenie verejného dopravného vybavenia	1:5 000
4C	Riešenie verejného dopravného vybavenia	1:5 000
4D	Riešenie verejného dopravného vybavenia	1:5 000
4E	Riešenie verejného dopravného vybavenia	1:5 000
7A	Vyhodnotenie perspektívneho využitia PP na nepoľnohospodárske účely	1:5 000

Poznámka:

ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ je spracovaný v grafickej časti formou priesvitiek na grafickú časť platného ÚPN mesta Veľký Šariš (právny stav ku dňu schválenia ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“

A- SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU **„ZMENY A DOPLNKY Č.5/2022 ÚPN MESTA VEĽKÝ ŠARIŠ“**

A.1- Základné údaje:

A.1.1- Identifikačné údaje:

Názov ÚPD:	„Zmeny a doplnky č.5/2022 Územného plánu mesta Veľký Šariš“
Názov obce:	Mesto Veľký Šariš
Štatutárny zástupca:	JUDr. Viliam Kall, primátor
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár č. reg. 424
Kód obce:	525405
Okres:	707- Prešov
Kraj:	7 - Prešovský
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Rešovský AA SKA 0659AA

A.1.2. Hlavné ciele a problémy, ktoré Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.5/2022 Územného plánu mesta Veľký Šariš“ rieši

Mesto Veľký Šariš ako orgán územného plánovania, obstaráva Územnoplánovacia dokumentáciu „Zmeny a doplnky č.5/2022 Územného plánu mesta Veľký Šariš“ (ďalej len ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“) z podnetu podnikateľského subjektu.

Dôvodom obstarania ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ je zmena územnotechnických predpokladov, na základe ktorých bola riešená pôvodná koncepcia funkčného využitia a priestorového usporiadania časti funkčnej plochy občianskeho vybavenia vymedzená pozemkami KNC 784, KNC 787, KNC 788 k.ú. Veľký Šariš.

Cieľom obstarania ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ je spoločenská dohoda dotknutých orgánov štátnej správy, dotknutých právnických osôb, prešovského samosprávneho kraja, mesta Veľký Šariš, dotknutých obcí a verejnosti o zmene priestorového usporiadania a funkčného využitia časti funkčnej plochy občianskeho vybavenia na funkčnú plochu bytových domov.

Návrh ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ rieši čiastkové problémy vo funkčnom využití plochy a jej priestorovom usporiadaní, vyvolané zmenou územnotechnických predpokladov, na základe ktorých je riešené a schválené doterajšie funkčné využitie plochy a jej priestorové usporiadanie.

A.1.3. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNM Veľký Šariš

Mesto Veľký Šariš má Územný plán mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva (MsZ) č. 353/2010-3/XXIV zo dňa 25.11.2010, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Veľký Šariš č.5/2010, v znení Zmien a doplnkov 2013, schválených uznesením MsZ č. 349/2013-4/XVIII dňa 24.9.2013, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 5/2013, Zmien a doplnkov č.2, schválených 28.6.2018 uznesením MsZ č.940/2018-XXXII, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č.1/2018, Zmien a doplnkov č.3/2020, schválených 26.11.2020 uznesením MsZ č. 178/2020-43/XXII, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 15/2020 a Zmien a doplnkov. č.4/2021 schválených uznesením č. 66/2022-2/XXXVII., ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 17/2022.

Doterajší Územný plán mesta Veľký Šariš v znení vyššie uvedených zmien a doplnkov je základným nástrojom na koordináciu a riadenie procesov a činností vplyvujúcich na územný rozvoj a kvalitu životného prostredia mesta. Všetky investičné zámery a programy rozvoja mesta musia byť v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta v znení jej zmien a doplnkov.

Aplikácia záväznej časti ÚPN mesta Veľký Šariš v procesoch prípravy investičných zámerných a potenciálnych investorov na vymedzenom území odhalila určité protirečenia medzi schválenou koncepciou územného rozvoja mesta a medzi podmienkami uskutočniteľnosti činností, ovplyvňujúcich zložky životného prostredia mesta Veľký Šariš a jeho funkčné a priestorové usporiadanie.

A.1.4. Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ so Zadaním pre ÚPNM Veľký Šariš

ÚPD „Zmeny a doplnky č. 5/2022 ÚPN mesta Veľký Šariš“ je spracovaná v súlade so Zadaním pre ÚPN mesta Veľký Šariš, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva č.268/2009-6/XIII zo dňa 19.11.2009 v znení zmeny Zadania pre spracovanie ÚPN mesta Veľký Šariš schválenej uznesením MsZ č. 338/2010- 4/XXIII zo dňa 16.9.2010.

A.1.5. Údaje o súlade riešenia so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja

Väzby priestorového usporiadania časti katastrálneho územia mesta Veľký Šariš na územie priľahlých katastrálnych území, riešené v návrhu ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPN mesta Veľký Šariš“ sú v súlade s regulatívmi Záväznej časti Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja, schváleného 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, dokumentované v texte smernej časti ÚPD „Z a D č.3/2020 ÚPN mesta Veľký Šariš“

A.1.6. Údaje o použitých podkladoch

Podkladmi pre spracovanie návrhu ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPN mesta Veľký Šariš“ sú:

- ÚPN PSK, schválený uznesením zastupiteľstva PSK č.268/2019 zo dňa 26.08.2019
- Zadanie pre spracovanie ÚPN mesta Veľký Šariš
- ÚPN mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov
- Program rozvoja mesta Veľký Šariš
- Požiadavky mesta Veľký Šariš na riešenie Z a D č.5/2022 ÚPN mesta Veľký Šariš
- Podnet podnikateľského subjektu na Zmeny a doplnky č.5/2022 ÚPN mesta Veľký Šariš

A. 2 Návrh riešenia ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“

Predmetom riešenia ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ je návrh zmeny časti funkčnej plochy občianskeho vybavenia a jej priestorového usporiadania na funkčnú plochu bytových domov.

Lokalita „Doliny“- E5/1

Zmena časti funkčnej plochy občianskeho vybavenia na funkčnú plochu bytových domov

V platnom ÚPN mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov je predmetná lokalita dokumentovaná ako navrhovaná funkčná plocha občianskeho vybavenia na území, vyžadujúcim si asanácie existujúcich stavebných štruktúr.

Návrh ÚPD „Z a D č.5/2022 ÚPNM Veľký Šariš“ rieši zmenu časti funkčnej plochy občianskeho vybavenia, vymedzenú pozemkami KNC 784, KNC 787, KNC 788 k.ú. Veľký Šariš, na plochu bytových domov pri zachovaní potreby asanácie existujúcich stavebných štruktúr.

Kapacita navrhovanej plochy bytových domov je cca 36 bytov v málopodlažných bytových domoch.

Navrhuje sa maximálna podlažnosť 4 NP bez podkrovia, koeficient využitia funkčnej plochy max.60% zastavanej plochy.

Dopravné sprístupnenie navrhovanej plochy bytových domov je z existujúcej miestnej cesty (Ulica Doliny).

Pripojenie navrhovanej funkčnej plochy bytových domov na líniové stavby verejného technického vybavenia (verejný vodovod – verejná kanalizácia - STL plynovod - elektrické rozvody NN - elektronické komunikačné siete) je riešené podľa koncepcie schválenej v platnom Územnom pláne mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov.

A.3 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

Na navrhovanú plochu občianskeho vybavenia v platnom ÚPN mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov, bol vydaný súhlas s perspektívnym záberom PP na stavebné zábery pre navrhovanú záberovú lokalitu č. 24 v zastavanom území mesta Veľký Šariš.

Celkový perspektívny záber PP druh „Záhrada“ o výmere 0,7 ha sa vzťahuje aj na navrhovanú zmenu časti plochy občianskeho vybavenia a plochu bytových domov.

B – ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA VEĽKÝ ŠARIŠ V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV

Návrh „Z a D č. 5/2022 ÚPN mesta Veľký Šariš“ popísaný v kapitole A.2 si vyžaduje nasledovnú úpravu smernej časti platného Územného plánu mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov:

▪ **V kapitole 2.6) Návrh funkčného využitia územia mesta,**

časti a) mesto Veľký Šariš sa na koniec textu vkladá nasledovná odrážka:

- Lokalita č.2: [E4/1]-Staničná - Zmena funkčnej plochy zelene vymedzenej pozemkom KNC 1587 k.ú. Veľký Šariš, na polyfunkčnú plochu bytových domov a rodinných domov
- Lokalita č.6 [E4/2] – Staničná sever - Zmena časti funkčnej plochy zelene na plochu RD poz. KNC 2406/33
- Lokalita „Doliny“- E5/1 — Zmena časti plochy občianskeho vybavenia vymedzená pozemkami KNC 784, KNC 787, KNC 788 k.ú. Veľký Šariš, na plochu bytových domov

▪ **V kapitole 2.6) Návrh funkčného využitia územia mesta**

a) v názve tabuľky „Zhrnutie riešených lokalít ...“ sa za číslo „4“ dopĺňa: „a č.5“

b) pod poslednú položku „Lokalita č.11“ sa vkladá položka:

Označenie a názov lokality	Pôvodné funkčné využitie lokality	Navrhované funkčné využitie lokality
Lokalita „Doliny“ – E5/1	Plocha občianskej vybavenosti	Plocha bytových domov

▪ **V kapitole 2.7) Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie,** sa v druhej vete za číslo „4“ dopĺňa: „a č.5“

▪ **V kapitole 2.7) Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie** v bode „Konceptia rozvoja bývania“, sa v zozname „Kapacity navrhovanej bytovej výstavby formou rodinných a bytových domov sú nasledovné“ dopĺňajú nasledovné údaje:

V časti „Mesto Veľký Šariš (bez mestskej časti Kanaš)“

Pod odrážku „Lokalita č.3 Areál mlyna“ sa vkladá odrážka:

- Lokalita č. 3-----Areál mlyna.....100 bj integrovaných v objektoch OV
- lokalita č.E5/1.....Doliny.....36 bj

Vo vete „celková navrhovaná kapacita bytovej výstavby sa č. 200 nahrádza číslom 236

a vo vete „Celková navrhovaná kapacita bytovej výstavby je....“ sa nahrádza číslo 284 číslom 320

▪ **V kapitole 2.7) Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie,** bode „Konceptia rozvoja bývania“ sa v tabuľke „Celkové navrhované smerné kapacity bytovej výstavby ...“ dopĺňajú nasledovné údaje:

a) pod položku „Q4 Rómska osada“ sa dopĺňa:

Q4 Rómska osada60 bj..... 0 bj.....-.....20
„Doliny“ - E5/10.....36.....0

b) v riadku „Spolu“ mení.....číslo 155 na 191

▪ **V kapitole 2.7) Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie,** v bode „Konceptia rozvoja bývania“ sa posledný odsek nahrádza textom:

„Návrh novej bytovej výstavby v meste Veľký Šariš včítane mestskej časti Kanaš v rozsahu platného ÚPN mesta Veľký Šariš (2010) a ZaD č. 2,3,4 a 5 je nasledovný:

- Rodinné domy 2025 RD/2090 b.j.
- Bytové domy251b.j
- Sociálne byty180b.j
- Celkovo mesto Veľký Šariš2521 b.j.

Ostatné kapitoly smernej textovej časti Územného plánu mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov zostávajú bez úprav textu

C - ZMENY A DOPLNKY Č.5/2022 ÚPN MESTA VEĽKÝ ŠARIŠ - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Závazná časť Územného plánu mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov sa mení a dopĺňa nasledovne:

Legenda Zmien a doplnkov textu Závaznej časti.

Aaaaaa – sprievodný text

Aaaaaa – platný text Závaznej časti ÚPN mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov

Aaaaaa – doplnený text

B. URČENIE REGULATÍVOV, PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

V kapitole B.1. OBYTNÉ ÚZEMIE, PLOCHY BÝVANIA

Regulatív B.1.1., sa dopĺňa nasledovne:

B. 1.1. rozvoj funkcie obytného územia s plochami rodinných a bytových domov orientovať na lokality A - O a lokality A2 - N2 a lokality P4, E4/1, E4/2, Q4, E5/1 určených pre tieto účely územným plánom mesta Veľký Šariš v zmysle výkresov č. 2 a 3 grafickej časti dokumentácie (komplexný urbanistický návrh)

V kapitole C. REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA A PODLAŽNOSTI

Tabuľka pod textom „Maximálnou podlažnosťou sa rozumie nadzemné podlažie od úrovne okolitého alebo upraveného terénu v zmysle STN. Predmetná podlažnosť sa v zmysle § 43a ods. (1) stavebného zákona vzťahuje na pozemné stavby“ sa dopĺňa nasledovne:

Funkcia:	max.zastavanosť (koeficient zastavanosti)	max.podlažnosť (počet nadzemných podlaží-NP)
Obytné územie - rodinné domy	Kz = 0,3; 0,4; 0,5; 0,6	1 a 2NP -a obytné podkrovia
- bytové domy	Kz = 0,6	3NP a obytné podkrovia
Lokalita BD Baratoky [B2]	Kz = 0,6	3 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Baratoky I [B2/1]	Kz = 0,4	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Baratoky II sever [B2/2]	Kz = 0,4	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Hlavná ulica [A2]	Kz = 0,4	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Zámocká ulica [D2]	Kz = 0,4	1NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Tulčícka ulica [C2]	Kz = 0,4	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD + BD Pri hospodárskom dvore II ulica Dolina [G2]	Kz = 0,6	3 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Staničná ulica sever [E2/1]...	Kz = 0,4	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Staničná ulica sever [E4/2]	KZ = 0,4	2NP a obytné podkrovia
Lokalita BD Doliny [E5/1]	KZ = 0,6	3 NP bez podkrovia
Mestská časť Kanaš		
Lokalita RD Sordok I (Nad Šarišským hradom) [I2]	Kz = 0,4.	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Lemešianska II [J2]	Kz = 0,4	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Hrb [M2/I]	Kz = 0,3	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Pachmaľ [L2]	Kz = 0,4	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Za žrebčínom [N2]	Kz = 0,4	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Zadné Pojaky [K2]	Kz = 0,4	2 NP a obytné podkrovia
Lokalita RD Dúbrava (P4)	KZ = 0,4	2NP a obytné podkrovia
Polyfunkčné , zmiešané územia	Kz = 0,0 až 0,8	0-4 NP
Oddychová zóna Pod hradom	Kz = 0,0	nepovoľuje sa výstavba
Oddychová zóna Pri Toryse sever	Kz = 0,0	nepovoľuje sa výstavba
Oddychová zóna Pri Toryse	Kz = 0,0	nepovoľuje sa výstavba
Oddychová zóna Pri Toryse juh	Kz = 0,0	nepovoľuje sa výstavba
Lokalita Staničná ulica [E2/2](RD+OV)	Kz = 0,6	1NP + obytné podkrovia
Lokalita Pivovarská ulica [F2](RD+OV)	KZ = 0,6	4NP
Lokalita ulica Pod Bikošom (PV+OV)	Kz = 0,8	1NP

Lokalita Hlavná ulica (RD+OV)	Kz = 0,4	2NP
Lokalita Zámocká ulica (OV+Z)	Kz = 0,2	1NP
Lokalita Baratoky II sever [B2/2](RD+OV)	Kz = 0,4	3P + obytné podkrovie
Lokalita Staničná ulica [E4/1] (BD + RD)	Kz= 0,6	3 NP a obytné podkrovie
Lokalita Areál mlyna (OV)	Kz = 0,6	4 NP
Lokalita Q4 Rómska osada (BD + RD)	Kz = 0,6	2 NP
Mestská časť Kanaš		
Lokalita Hrb Jaromčná ulica [M2/2] (RD+OV	Kz = 0,6	2NP a obytné podkrovie
Výrobné územie	Kz = 0,8	2NP
Lokalita priemyselná zóna Peterica	Kz = 0,8	2NP
Záhradkárske lokality	Kz = 0,1	1NP
Lokalita Lazy	Kz = 0,1	1NP
Občianska vybavenosť	KZ=0,6 a 0,8	2 a 4 NP
Lokalita Za žrebčínom	KZ = 0,6	2 NP
Športová vybavenosť	Kz = 0,2	
Lokalita Staničná ulica pri oddychovej zóne Torysa Sever	Kz = 0,2	2 NP

Ostatné regulatívy Závaznej časti Územného plánu mesta Veľký Šariš v znení zmien a doplnkov zostávajú v platnosti

