

ATELIÉR URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Tel: (051) 7722 071

mobil 0905 371 634

e-mail: urbeko.urbeko@gmail.com

S A B I N O V

Územný plán mesta

Zmeny a doplnky č.14

Spríevodná správa

© december 2024

Obsah

I.	Sprievodná správa.....	3
1.	Základné údaje.....	3
1.1	Hlavné ciele riešenia.....	3
1.2	Vymedzenie riešeného územia.....	3
1.3	Zoznam použitých podkladov.....	3
2.	Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie.....	4
3.	Navrhované zmeny a doplnky územného plánu.....	4
II.	Zmeny a doplnky č. 14 platnej textovej časti Územného plánu mesta Sabinov.....	7
a/	Zmeny a doplnky v smernej textovej časti Územného plánu mesta Sabinov.....	7
b/	Zmeny a doplnky v záväznej časti Územného plánu mesta Sabinov.....	7

Grafická časť:

Výkr.č. 2a - Komplexný urbanistický návrh (čistopis 2016) - výrez + náložka č.2a ZaD 10+11+12+13
(sútláč) + náložka č.2a ZaD 14 + legenda výkresu + zoznam verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb - výrez + náložka ZaD 14

I. Sprievodná správa

1. Základné údaje

Názov:	Zmeny a doplnky č.14 Územného plánu mesta Sabinov
Obstarávateľ:	Mesto Sabinov Námestie slobody 57 083 01 SABINOV
- v zastúpení:	Ing. Stanislav Imrich Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD a ÚPP č.449
Spracovateľ:	Ateliér URBEKO s.r.o. Konštantínova 3, 080 01 Prešov Ing.arch. Vladimír Ligus, AA SKA č. 1139
Grafické práce:	Jana Kačmariková

1.1 Hlavné ciele riešenia

Spracovanie Zmien a doplnkov č.14 Územného plánu mesta Sabinov zadalo Mesto Sabinov ako príslušný územnoplánovací orgán v súlade so zákonom č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov. Cieľom spracovania týchto zmien a doplnkov je riešiť požiadavku spoločnosti MAGMA Interiér Plus, s.r.o., súčasného vlastníka dotknutých pozemkov, na úpravu funkčného využitia pozemkov v severnej časti bývalého areálu "Frucona" z plochy výroby a skladovania na plochu občianskej vybavenosti s cieľom výstavby obchodných zariadení. Návrh vypracovania zmien a doplnkov územného plánu na základe uvedenej žiadosti bol schválený uznesením MsZ Sabinov č. 157 dňa 26.9.2024. Obsahom spracovania zmien a doplnkov územného plánu je riešiť funkčné využitie územia dotknutých pozemkov, koncepciu ich napojenia na technické vybavenie územia a prislúchajúce posúdenie dopadu navrhovanej zmeny na tvorbu a ochranu životného prostredia a ďalší rozvoj mesta tak, aby navrhovaná výstavba bola v súlade s dlhodobým trvalo udržateľným rozvojom mesta.

1.2 Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím Zmien a doplnkov č.14 Územného plánu mesta Sabinov je administratívne územie mesta Sabinov, ktoré sa skladá z katastrálneho územia č. 854213 Sabinov, katastrálneho územia č. 844349 Orkucany a katastrálneho územia č. 854298 Zálesie. Riešenie sa týka plôch len v k.ú. Sabinov.

1.3 Zoznam použitých podkladov

Na vypracovanie zmien a doplnkov č.14 Územného plánu mesta Sabinov boli použité nasledujúce podklady:

- Uznesenie MsZ Sabinov č. 157 z 26.septembra 2024
- Žiadosť spoločnosti MAGMA Interiér Plus, s.r.o., zo dňa 22.7.2024
- Územné a hospodárske zásady pre ÚPN mesta Sabinov, Ateliér Urbeko Prešov, 1993
- ÚPN mesta Sabinov z roku 1996 v znení Zmien a doplnkov z rokov 1999 až 2024
- ÚPN Prešovského samosprávneho kraja, 2019
- podklady, stanoviská a konzultácie získané v procese spracovania návrhu zmien a doplnkov.

2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Mesto Sabinov má platný územný plán schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 150/1996 zo dňa 13.13.1996, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Sabinov č. 10/1996, v znení nasledujúcich aktualizácií:

1. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 1999, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 49/1999 zo dňa 8.7.1999 ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 49/1999
2. Aktualizácia Územného plánu mesta Sabinov č.1, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 118/2004 zo dňa 24.2.2004 ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2004
3. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2008, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 218/2009 zo dňa 2.7.2009, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2008
4. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2009, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 306/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2010
5. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2010, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 341/2010 zo dňa 18.11.2010, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/2010
6. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2013 – lokalita Poľný mlyn, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 156/2013 zo dňa 4.10.2013, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2013
7. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2013, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 227/2013 zo dňa 27.6.2013, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2013
8. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 1/2015, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 86/2015 zo dňa 8.10.2015, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 5/2015
9. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2016, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 250/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2017.
10. Zmeny a doplnky 10/2019 Územného plánu mesta Sabinov, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 1530 zo dňa 24.9.2020, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2020.
11. Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Sabinov 2016, lokalita Husí hrb, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 213 bod 3.1 zo dňa 29.4.2021, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2021.
12. Zmeny a doplnky č.12 Územného plánu mesta Sabinov, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 38 zo dňa 2.3.2023, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2023.
13. Zmeny a doplnky č.12 Územného plánu mesta Sabinov, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 151 zo dňa 3.7.2024, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2024.

Zmeny a doplnky č.14 ÚPN mesta Sabinov sú spracované v súlade s Územnými a hospodárskymi zásadami pre územný plán mesta Sabinov, schválenými uznesením MsZ č. 39 zo dňa 16.9.1993. V súlade s ním rozvíjajú obslužnú funkciu mesta.

Zmeny a doplnky č.14 ÚPN mesta Sabinov sú v súlade s územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja schválený 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.

3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie zmeny územného plánu rieši využitie časti pozemkov v severnej časti areálu bývalého podniku Frucona Sabinov na Hollého ulici v západnej časti mesta. Pôvodný podnik bol zlikvidovaný, stavby v dotknutom území boli asanované a plocha je už dlhšiu dobu nevyužívaná. Ako typický brownfield na rozhraní obytno-obslužných a výrobných plôch mesta s výhodným dopravným napojením je vhodný na transformáciu na plochu občianskej vybavenosti a výstavbu obchodných prevádzok. Navrhovanou zmenou sa rozvíja obslužná funkcia mesta ako okresného mesta a centra osídlenia 3. skupiny. 2 podskupiny podľa Koncepcie územného rozvoja Slovenska a Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja.

3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

V rámci zmien a doplnkov č. 14 je navrhnutá táto zmena funkčného využitia plôch:

P.č.	Názov lokality	Pôvodné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie
1	Frucona	Plochy výroby a skladov	Plochy občianskej vybavenosti

Navrhovaná zmena sa týka 23 000 m² plochy pôvodných pozemkov č. KN-C 2031/1, 2035/4, 2035/5, 2035/2, 2037 a 5236/43 a častí parciel KN-C č. 2035/6, 2036/1 a 2035/3, ktoré boli zlúčené do jedného pozemku parc.č.KN-C 2036/1 k.ú. Sabinov.

3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Navrhovaná zmena funkčného využitia pozemkov umožní výstavbu obchodných zariadení vrátane príslušných parkovacích plôch. Maximálna kapacita týchto zariadení je okrem samotnej plochy areálu obmedzená výškovým regulatívom platného územného plánu, ktorý pre plochy občianskej vybavenosti stanovuje maximálny limit 3 nadzemné podlažia.

3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry

Riešená plocha sa nachádza v západnej časti mesta Sabinov na Hollého ulici a je priamo prístupná z prietahu cesty I/68 mestom Sabinov, ktorý má v meste funkciu zbernej cesty funkčnej triedy MZ1 kategórie 9/60. Pôvodný vjazd do areálu Frucony sa nachádza na juhovýchodnom okraji novo vytvoreného pozemku parc.č. KN-C 2036/1. Pri výstavbe navrhovaných obchodných zariadení odporúčame presunúť tento vjazd o cca 15 m severnejšie tak, aby vznikla priesečná križovatka skoordínovaná s protihľým vjazdom do areálu spoločnosti Remopel, s.r.o., severne od polyfunkčnej administratívnej budovy tejto spoločnosti, vybudovanej na pozemku parc.č. KN-C 2103/5 k.ú. Sabinov. V danom úseku je možné vybudovať aj samostatné odbočovacie pruhy do navrhovaného obchodného areálu. Pri dopravnom riešení je potrebné zohľadniť že po ukončení rozostavanej stavby preložny cesty I/68 - obchvatu mesta Sabinov bude jej pôvodný prietah mestom Sabinov prekategORIZOVANÝ na cestu nižšej triedy a dôjde ku poklesu intenzity dopravy na nej presmerovaním tranzitnej dopravy na obchvat mesta. Na druhej strane istý nárast intenzity dopravy vyvolá samotná prevádzka obchodných zariadení v riešenom území, jej veľkosť bude možné predpokladať až podľa konkrétnych kapacít budúcich obchodných zariadení.

V rámci projektovej prípravy obchodného areálu je potrebné riešiť prístupové komunikácie pre pešiu a cyklistickú dopravu. Pôvodné železničné vlečky do areálu Frucona boli zlikvidované, s ich obnovou sa nepočíta, aj keď v prípade záujmu investorov je možná.

3.5 Návrh technickej infraštruktúry

Pre pôvodný areál Frucona boli vybudované potrebné kapacity zdrojov, pre novú výstavbu sa prednostne využijú v súčasnosti nevyužívané pôvodné kapacity z bilancíí uvedených v platnom územnom pláne. Dodržanie súčasných požadovaných vlastností stavieb predpokladá nižšie požiadavky na kapacitu technickej infraštruktúry v dotknutom území. Prípadné osobitné požiadavky bude možné riešiť až na základe konkrétnej projektovej dokumentácie jednotlivých stavieb.

Pitná voda:

Riešené územie je zásobované pitnou vodou z vodárenských zdrojov Prešovského skupinového vodovodu a vodojemu 2x1500 m² Sabinov - Malá hura v rámci ním vytvoreného tlakového pásma z existujúceho distribučného vodovodu DN 125 v Hollého ulici. Konkrétnu potrebu vody bude možné

stanoviť až na základe budúcich projektov jednotlivých zariadení, vodárenské zdroje PSV majú dostatočnú kapacitnú rezervu.

Okrajom riešeného pozemku pozdĺž Hollého ulice vedie prírodné vodovodné potrubie PSV DN 350, jeho ochranu v rámci ochranného pásma šírky 1,5 m od obvodu potrubia na obe strany je potrebné zabezpečiť osobitne počas stavebných prác.

Odkanalizovanie:

Riešené územie je odkanalizované jednotnou verejnou kanalizáciou DN 300 v Hollého ulici, odpadové vody sú odvádzané do ČOV Sabinov-Orkucany. V prípade potreby čistenia väčšieho množstva vody je možné využiť aj kanalizačnú stoku DN 600 vedúcu pozdĺž železničnej trate južne od riešenej lokality.

Na odvádzanie dažďových vôd je možné využiť aj príľahlý malý vodný tok Šomka, tečúci juhovýchodným okrajom riešenej lokality, ale len za podmienky spomalenia odtoku a zachytávania znečisťujúcich látok a plávajúcich nečistôt. Dažďové vody zo striech budov a spevnených plôch budú prednostne zachytávať vo vegetačných strechách a retenčných nádržiach, vodu z nádrží je potrebné využívať ako úžitkovú vodu.

Elektrická energia:

Pôvodná 22 kV VN prípojka a transformačná stanica pre areál Frucona boli demontované v rámci likvidácie pôvodného areálu. Pre zabezpečenie potrebného výkonu a napätia predpokladáme potrebu výstavby novej samostatnej transformačnej stanice, jej technické parametre a umiestnenie bude riešiť projektová dokumentácia stavby podľa požiadaviek investorov a podmienok distribučnej spoločnosti.

Zásobovanie zemným plynom:

Na susediacom pozemku severne od riešenej lokality sa nachádza regulačná stanica plynu RS4A 3000 m³/hod, z ktorej je v prípade záujmu investorov možné zásobovať budúce obchodné prevádzky.

Elektronické komunikačné siete

Pevná telekomunikačná sieť fth na pripojenie jednotlivých obchodných prevádzok bude napojená na existujúcu verejnú elektronickú komunikačnú sieť v Hollého ulici, prípadne na najbližší bod napojenia príslušného operátora na základe výberu investora a uzatvorenej zmluvy.

Celé riešené územie je pokryté signálom všetkých súčasných prevádzkovateľov mobilných sietí.

3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Navrhované zmeny funkčného využitia územia neovplyvnia negatívne kvalitu doterajšieho stavu životného prostredia v meste ani ho neohrozia v budúcnosti. Zmena využitia územia z výroby na občiansku vybavenosť vylúči možné negatívne vplyvy výroby na okolité územie a z tohto dôvodu bude mať dlhodobý pozitívny vplyv na životné prostredie. Budúce obchodné prevádzky budú síce zdrojom cieľovej dopravy, ale prevažne osobnými automobilmi, a vzhľadom na sprísňovanie technických predpisov, postupujúcu elektrifikáciu automobilovej dopravy a najmä prebiehajúcu výstavbu cestného obchvatu mesta Sabinov budú negatívne vplyvy dopravy v riešenom území v návrhovom období nižšie ako v súčasnosti.

Pri dodržaní v súčasnosti všeobecne platných noriem a technických predpisov budú v lokalite navrhovanej zmeny vytvorené potrebné podmienky pre kvalitné životné prostredie. Územie sa nachádza mimo potenciálne zosuvné a záplavové územia, ale v území so stredným radónovým rizikom. Odvádzanie tekutých odpadov z navrhovanej zástavby bude zabezpečené verejnou kanalizáciou s likvidáciou odpadových vôd v ČOV Sabinov-Orkucany. Komunálny a separovaný odpad bude vyvázaný zmluvným vývozom, všetky budovy budú vybavené zbernými nádobami. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami a technológiami (el.energia, zemný plyn, tepelné čerpadlá, fotovoltika), pričom ich spotreba bude minimalizovaná výstavbou v pasívnom štandarde. V lokalite navrhovanej výstavby budú vybudované len malé zdroje znečistenia ovzdušia.

Riešené územie leží v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo ovplyvnené žiadne chránené územie alebo územie NATURA 2000.

3.7 Závazné regulatívy

V rámci navrhovaných zmien a doplnkov nie sú navrhované zmeny a doplnky záväznej textovej časti časti územného plánu mesta, zmena funkčného využitia dotknutých plôch bude vyznačená v grafickej záväznej časti územného plánu - schéme záväzných častí a verejnoprospešných stavieb.

3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy

V rámci navrhovaných Zmien a doplnkov č.14 Územného plánu mesta Sabinov nie je navrhovaný žiadny záber poľnohospodárskej alebo lesnej pôdy. Dotknuté pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta a sú evidované ako zastavaná plocha a nádvorie.

II. Zmeny a doplnky č.14 platnej textovej časti Územného plánu mesta Sabinov

a/ Zmeny a doplnky v smernej textovej časti Územného plánu mesta Sabinov

V smernej textovej časti Územného plánu mesta Sabinov nie sú navrhované žiadne zmeny.

b/ Zmeny a doplnky v záväznej časti Územného plánu mesta Sabinov

V platnej záväznej textovej časti Územného plánu mesta Sabinov sú navrhované nasledujúce zmeny a doplnky:

1. V bode b) Určenie prípustných , obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch sa v úvode dopĺňajú body:

b.a) Pri posudzovaní limitu prípustnej výšky budov sa za výšku podlažia považuje výška maximálne 3,0 m pri budovách na bývanie a 3,5 m pri ostatných budovách, pričom do celkovej výšky budovy je možné pripočítať maximálne 1,5 m na výškové osadenie prízemnia nad prirodzený neupravený terén a strešnú konštrukciu po okap šikmých alebo atiku plochých striech.

b.b) Pri posudzovaní limitu prípustnej zastavanosti pozemku sa za zastavanú plochu považuje zastavaná plocha nadzemných budov na posudzovanom pozemku stavby, pričom za pozemok stavby sa považuje aj plocha viacerých pozemkov evidovaných v katastri nehnuteľností ak funkčne a priestorovo súvisia s posudzovanou stavbou.

b.c) Pri posudzovaní limitov zelene sa do plôch zelene započítavajú plochy zelene na nespevnenom teréne a plochy intenzívnych vegetačných striech s minimálnou hrúbkou zemného substrátu 30 cm, a nezapočítavajú plochy upravené vegetačnou dlažbou.

2. V regulatíve b3) Plochy občianskej vybavenosti sa štvrtá odrážka nahrádza odrážkami:

- parkovanie návštevníkov a zamestnancov jednotlivých zariadení riešiť na ich pozemku alebo v dostupnosti do 100 m
- v rámci riešenia parkovania budovať kryté odstavné zariadenia pre bicykle s minimálnou

kapacitou v súlade s Technickými podmienkami MDaV SR TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry

- *parkovacie plochy na teréne musia byť ozelenené v súlade s čl. 16.3.17 STN 73 6110 tieniacou výsadbou v pomere minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta*
- *zastavanosť pozemkov budovami maximálne 50%, podiel plôch zelene minimálne 30%; uvedené limity neplatia v Pamiatkovej zóne.*