

ATELIÉR URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Tel.:(051) 77 220 71

mobil: 0905 371 634

e-mail:urbeko.urbeko@gmail.com

L'UBICA

Územný plán obce

Zmeny a doplnky č.1

Textová časť

marec 2025

Obsah

A/ Sprievodná správa pre zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Ľubica	3
1. Základné údaje	3
1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia	3
1.2 Vymedzenie riešeného územia	3
1.3 Zoznam použitých podkladov.....	3
1.4. Súlad so zadaním a územným plánom regiónu.....	3
2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie.....	4
3. Navrhované zmeny a doplnky č.1 územného plánu	4
3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia.....	4
3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien	4
3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách	4
3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry	4
3.5 Návrh technickej infraštruktúry	5
3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
3.7 Záväzné regulatívy.....	5
3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy	5
B/ Zmeny a doplnky v platnej textovej časti ÚPN-O	6
C/ Zmeny a doplnky v platnej záväznej časti ÚPN-O.....	6

A/ Sprievodná správa pre zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Ľubica

1. Základné údaje

Názov: Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu obce Ľubica

Obstarávateľ: Obec Ľubica
Gen. Svobodu 248/127
059 71 Ľubica

v zastúpení: Ing. Stanislav Imrich
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD a ÚPP, reg. č.449

Spracovateľ: Ateliér URBEKO s.r.o.
Konštantínova 3, 080 01 Prešov
Ing.arch. Vladimír Ligus, AA SKA 1129
Jana Kačmariková

1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu obce Ľubica je zmena výškového regulatívu pre výstavbu bytových domov na pozemku parc.č. KNC 14879 k.ú. Ľubica, nachádzajúceho sa v lokalite Tehelňa.

1.2 Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím územného plánu a jeho zmien a doplnkov je územie obce ktoré tvoria dva katastre: katastrálne územie č. 833312 Ľubica a katastrálne územie č. 950122 Ľubické Kúpele okres Kežmarok. Predmetné zmeny a doplnky sa týkajú pozemku parc.č. KNC14879 k.ú. Ľubica, nachádzajúceho sa v lokalite Tehelňa v severnej časti Budovateľskej ulice.

1.3 Zoznam použitých podkladov

Na vypracovanie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu obce Ľubica boli použité nasledujúce podklady:

- Zadanie pre spracovanie územného plánu obce Ľubica z roku 2018
- ÚPN-O Ľubica, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2021
- ÚPN Prešovského samosprávneho kraja, SMC, a.s., 2019
- uznesenie OZ Ľubica č. 10/1/2025 zo dňa 6.2.2025 o súhlase s obstaraním ZaD ÚPN-O
- podklady z verejné prístupných databáz a archívu spracovateľa.

1.4. Súlad so zadaním a územným plánom regiónu

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce boli spracované v súlade so Zadaním pre spracovanie územného plánu obce Ľubica, schváleným obecným zastupiteľstvom uznesením č. 7/1/2018 zo dňa 22.2.2018.

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce sú spracované v súlade s nadradeným 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.

2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Obec Ľubica má územný plán schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 116/4/2021 zo dňa 15.7.2021, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Ľubica č. 5/2021. Navrhované zmeny a doplnky sú v súlade s koncepciou územného rozvoja obce zakotvenou v jej platnom územnom pláne.

Dotknutý pozemok podľa platného územného plánu leží na ploche bytových domov, pre ktorú platí výškový regulatív limitujúci výšku stavieb „maximálne do štyroch nadzemných podlaží so šikmou strechou bez podkrovia alebo troch nadzemných podlaží a šikmou strechou /obytným podkrovím/, alebo tomu zodpovedajúca výška stavieb, t.j. maximálne 12 m od úrovne pôvodného rastlého terénu po odkvap šikmej alebo atiku plochej strechy.“

3. Navrhované zmeny a doplnky č.1 územného plánu obce

3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Návrh Zmien a doplnkov č.1 územného plánu obsahuje zmenu výškového limitu pre výstavbu bytových domov na pozemku parc.č. KNC 14879 k.ú. Ľubica z maximálne štyroch na maximálne 5 nadzemných podlaží, t.j. do výšky max. 17,0 m po odkvap šikmej strechy.

Predmetné bytové domy budú postavené na funkčnej ploche bytových domov v severnej časti Budovateľskej ulice v lokalite Tehelňa medzi zastavaným územím obce Ľubica a sídliskom Juh v meste Kežmarok. Na sídlisku Juh sú bytové domy až 9-podlažné, preto 5-podlažné bytové domy v lokalite Tehelňa budú tvoriť akceptovateľný prechod medzi výškovou sídliskovou zástavbou sídliska a nízkopodlažnou zástavbou rodinných domov v susediacej časti zastavaného územia obce Ľubica za Tvarožníanskym potokom.

3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

Predmetnou zmenou územného plánu nie je navrhnutá zmena funkčného využívania dotknutého pozemku.

3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Zmenou maximálnej výšky bytových domov sa na danom pozemku zvýši navrhovaný počet bytov o 24 a tým predpokladaný počet obyvateľov o 96. Táto zmena však neznamená zmenu predpokladaného počtu obyvateľov alebo bytov v obci v návrhovom období platného územného plánu a tým ani v potrebných kapacitách občianskeho a technického vybavenia územia.

3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry

Koncepcia dopravnej obslužnosti územia sa navrhovaným riešením nemení. Bytové domy na pozemku parc.č. KNC 14879 k.ú. Ľubica bude dopravne prístupný z Budovateľskej ulice, ktorá v príľahlom úseku prepája obec Ľubica so sídliskom Juh v meste Kežmarok.

3.5 Návrh technickej infraštruktúry

Zásobovanie vodou:

Koncepcia zásobovania pitnou vodou, bilancia potreby vody a návrh vodohospodárskych sietí v obci sa nemenia.

Odkanalizovanie:

Koncepcia likvidácie splaškových vôd v územnom pláne sa nemení.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Koncepcia zásobovania obce el. energiou sa nemení.

Zásobovanie plynom:

Koncepcia zásobovania obce zemným plynom naftovým sa nemení.

Telekomunikačné siete:

Koncepcia rozvoja verejnej elektronickej komunikačnej siete sa nemení. Územie je pokryté signálom mobilných operátorov a terestrickým televíznym signálom.

3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Navrhovaná zmena výškového limitu bytových domov neovplyvní negatívne kvalitu doterajšieho a pri dodržaní platných právnych predpisov ani budúceho stavu životného prostredia v obci. Bytové domy budú napojené na príslušnú technickú infraštruktúru obce vrátane vodovodu zabezpečujúceho zásobovanie obyvateľov pitnou vodou a splaškovej kanalizácie zabezpečujúcou odvádzanie splaškových vôd na likvidáciu v ČOV Kežmarok.

Zdrojom tepla v navrhovaných bytových domoch bude zemný plyn, čím sa zabezpečí minimálna miera znečisťovania ovzdušia.

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté žiadne chránené územie prírody, dotknutý pozemok leží v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny.

Okolie bytového domu bude upravené potrebnými spevnenými plochami a verejnou obytnou zeleňou v rozsahu minimálne 40 % plochy pozemku stavby.

3.7 Záväzné regulatívy

Súčasťou týchto zmien a doplnkov územného plánu je návrh aktualizácie výškových regulatívov pre daný pozemok.

3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy dotknutého pozemku bolo súčasťou návrhu platného územného plánu obce.

B/ Zmeny a doplnky v platnej textovej časti ÚPN-O

V platnej smernej textovej časti ÚPN-O Ľubica z roku 2021 nie sú navrhnuté žiadne zmeny a doplnky.

C/ Zmeny a doplnky v platnej záväznej časti ÚPN-O

1. V článku 3. Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia územia Ľubica, bode (1) Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia územia obce, odseku Základné výškové usporiadanie zástavby, sa v prvej odrážke dopĺňa text: v lokalite Tehelňa do 5 podlaží t.j. maximálne 17 m od úrovne rastlého (prírodného) terénu po odkvap šikmej strechy
2. V článku 3. Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia územia Ľubica, bode (2) Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch, v regulatíve A.3 Plochy bytových domov, písm. d) ďalšie podmienky, sa v druhom odseku za prvú vetu dopĺňa text:

Na pozemku parc.č. KNC 14879 k.ú. Ľubica v lokalite Tehelňa bytové domy maximálne s piatimi nadzemnými podlažiami t.j. s výškou max. 17,0 m od rastlého terénu po odkvap šikmej strechy.