

# **ATELIÉR URBEKO s.r.o.**

---

**Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV**

Tel, fax:(051) 772 20 71

mobil 0905 371634

e-mail: urbeko@pobox.sk, urbeko.urbeko@gmail.com

## **K A P U Š A N Y**

### **Územný plán obce**

#### **Zmeny a doplnky 2010**

Sprievodná správa

December 2010

## 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
    - 1.4 Súlad riešenia so zadaním ÚPN-O a záväznou časťou ÚPN VÚC
  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:

1. Komplexný urbanistický návrh  
riešeného územia 1:5000 - náložka - 2a
2. Schéma záväzných častí  
(súčasť záväznej časti) náložka

## 1. Základné údaje

Názov:	Zmeny a doplnky 2010 územného plánu obce Kapušany
Obstarávateľ:	Obec Kapušany
V zastúpení:	Ing.Stanislavom Imrichom Odborne spôsobilou osobou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP
Spracovateľ:	Ateliér URBEKO s.r.o. Konštantínova 3, 080 01 Prešov Ing.arch.Vladimír Ligus, autorizovaný architekt SKA
Grafické práce:	Jana Kačmariková

### 1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov 2010 územného plánu obce Kapušany je zapracovať do územného plánu obce investičný zámer výstavby dvoch rodinných

domov na pozemkoch blízko centra obce. Tieto pozemky sú súčasťou štyroch pozemkov vytvorených na juhovýchodnom okraji bývalého parku, na ktoré bolo už v roku 1997 vydané územné rozhodnutie na výstavbu rodinných domov. Na dvoch z nich boli rodinné domy vybudované, na dvoch ešte nie. Pri spracovaní územného plánu obce v roku 2001 však práve na týchto dvoch pozemkoch nebol zaznamenaný skutočný právny stav, t.j. územným rozhodnutím umiestnenú výstavbu rodinných domov, a pozemky boli zaradené medzi plochy verejnej zelene.

Cieľom spracovania zmien a doplnkov 2010 územného plánu je riešiť funkčné využitie územia predmetných pozemkov č.KNC 985/6 a 985/7 k.ú. Kapušany v súlade s vydaným územným rozhodnutím na výstavbu rodinných domov a posúdiť dopad návrhu na tvorbu a ochranu životného prostredia a ďalší rozvoj obce tak, aby navrhovaná výstavba bola v súlade s dlhodobým trvalo udržateľným rozvojom obce.

## **1.2 Vymedzenie riešeného územia**

Riešené územie sa nachádza juhovýchodnom okraji areálu parku bývalého kaštieľa pri prieťahu cesty I. triedy č.18 cez obec. Zahŕňa plochu pozemkov č.KNC 985/6 a 985/7 k.ú. Kapušany. Riešené územie má rozlohu cca 0,15 ha a je vymedzené hranicami riešených pozemkov.

## **1.3 Zoznam použitých podkladov**

Na vypracovanie zmien a doplnkov 2010 územného plánu obce Župčany boli použité nasledujúce podklady:

- ÚPN-O Kapušany (MinorPlan, Ing.arch.S.Dučay, 2001)
- Zmeny a doplnky 2009 ÚPN-O Kapušany (MinorPlan, Ing.arch.S.Dučay, 2009)
- Zmeny a doplnky 2009 ÚPN VÚC Prešovského kraja a VZN PSK č.17/2009, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov Územného plánu veľkého územného celku Prešovského kraja 2009, vyhláseného nariadením vlády SR č.216/1998 Z.z. a jeho zmien a doplnkov vyhlásených nariadením vlády SR č.679/2002 Z.z., nariadením vlády SR č.111/2003 Z.z. a VZN PSK č.4/2004
- požiadavky iniciátora zmien a doplnkov územného plánu 2009 a konzultácie riešenia s ním
- konzultácie s obcou Kapušany zastúpenou starostom obce
- vyhodnotenie pripomienkového konania k návrhu zmien a doplnkov 2010.

## **1.4 Súlad riešenia so zadaním ÚPN-O a záväznou časťou ÚPN VÚC**

Územný plán sídla Kapušany bol v súlade s §11 odst.4 zákona č.50/76 Zb. v znení neskorších noviel spracovaný ako územný plán obce. Zadanie pre územný plán obce Kapušany bolo schválené ..... Konečný návrh územného plánu obce bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 30/2003 zo dňa 25.4.2003 .

Návrh zmien a doplnkov 2010 územného plánu obce bol spracovaný v súlade s požiadavkami na obsah jeho aktualizácie. Je v súlade so zadaním územného plánu obce lebo nemení základnú koncepciu rozvoja a základné funkčné členenie plôch obce..

Návrh zmien a doplnkov 2010 územného plánu obce Kapušany je v súlade s ustanoveniami záväznej časti územného plánu VÚC Prešovského kraja podľa VZN PSK č.17/2009, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov Územného plánu veľkého územného celku Prešovského kraja 2009, vyhláseného nariadením vlády SR

č.216/1998 Z.z. a jeho zmien a doplnkov vyhlásených nariadením vlády SR č.679/2002 Z.z., nariadením vlády SR č.111/2003 Z.z. a VZN PSK č.4/2004.

## **2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie**

Obec Kapušany má platný územný plán obce v znení zmien a doplnkov 2009, ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č.4/2009 zo dňa 24.10.2009.

### **2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia**

Podľa územného plánu obce Kapušany je stanovené funkčné využitie riešeného územia ako plocha verejnej zelene v zastavanom území obce. Nachádza sa na okraji plochy pôvodného parku, z ktorého časť bola vyčlenená na pozemky pre výstavbu rodinných domov. Dva z vyčlenených pozemkov sú už zastavané, dva pozemky sú doteraz nezastavané.

### **2.2 Dopravná infraštruktúra**

Riešené územie je dopravne prístupné z prieťahu cesty I.triedy č.18, vedúceho obcou Kapušany, prostredníctvom účelovej prístupovej komunikácie.

### **2.3 Technická vybavenosť územia**

Na riešenom území sú dostupné všetky druhy verejnej technickej vybavenosti.

## **3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu**

### **3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia**

Navrhované riešenie zmeny územného plánu na pozemkoch č. KNC 985/6 a 985/7 k.ú. Kapušany nadväzuje na čiastočne zrealizovaný zámer výstavby skupiny rodinných domov vedľa cesty I/18, na okraji pôvodného parku blízko centra obce. Dotvorí polyfunkčnosť územia využívaného prevažne zariadeniami občianskej vybavenosti a doplní prechodnú zónu bariérovej zástavby medzi areálom zelene a vysoko dopravne zaťažanou komunikáciou - cestou I.triedy.

### **3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien**

Podľa pôvodného územného plánu bolo riešené územie plochou verejnej zelene. To je v rozpore s majetkoprávnym stavom (súkromné pozemky), evidovaným druhom pozemku (ostatné plochy) a vydaným územným rozhodnutím (rodinné domy). Navrhované funkčné využitie riešeného územia je plocha pre výstavbu rodinných domov.

### **3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách**

Na vymedzenom území lokality sa predpokladá výstavba 2 rodinných domov. Pri uvedenom počte rodinných domov je v riešenom území možné predpokladať cca 8 obyvateľov. Uvedený predpoklad výstavby nezvyší celkový výhľadový počet obyvateľov alebo bytov v obci Kapušany v návrhovom období územného plánu, lebo bude náhradou za úbytok bytov spôsobený asanáciou rodinných domov v zosuvnom území pod Kapušianskym hradom.

### **3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry**

Riešené územie je prístupné z cesty I/18 účelovou prístupovou komunikáciou. Navrhované riešenie nevyvolá potrebu zmien existujúcej dopravnej infraštruktúry.

### **3.5 Návrh technickej infraštruktúry**

V riešenom území sú dostupné všetky druhy technickej infraštruktúry, na ktorú bude budúca zástavba napojená objektovými prípojkami. Riešenie nevyžaduje žiadne zmeny existujúcich verejných sietí.

### **3.6 Konceptia starostlivosti o životné prostredie**

Navrhovaná zmena funkčného využitia územia v riešenej lokalite neovplyvní negatívne kvalitu doterajšieho stavu životného prostredia v obci. Likvidácia tekutých odpadov z navrhovanej zástavby bude zabezpečená v MČOV Kapušany. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozcom, jednotlivé objekty budú vybavené vlastnými zbernými nádobami. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (zemný plyn, el.energia, biomasa).

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo 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. Riešením sa čiastočne zmenší plocha pôvodného parku, ale vytvorí ochranná bariérová zóna voči ceste I. triedy č.18, ktorú budú tvoriť rodinné domy a obytná zeleň na ich pozemkoch. Tak bude môcť park lepšie plniť funkcie oddychovej zelene aj lokálneho biocentra.

### **3.7 Záväzné regulatívy**

Navrhovaná zmena územného plánu zahŕňa zmenu záväzných regulatívov územného rozvoja obce stanovených v záväznej časti územného plánu v rozsahu zmien vyvolaných navrhovanou zmenou funkčného využitia pozemkov. Jedná sa o zmenu vymedzenia plôch pre výstavbu rodinných domov.

### **3.8 Vyhodnotenie záberu PPF**

Vyhodnotenie záberu PPF nie je spracované, lebo navrhovaná zmena sa netýka poľnohospodárskych pozemkov.