

**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*

***DUBOVICA***

***Územný plán obce***

***Zmeny a doplnky č.2***

***Sprievodná správa***

*november 2024*

## Obsah

A/ Sprievodná správa .....	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 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.....	5
3.5 Návrh technickej infraštruktúry.....	5
3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....	5
3.7 Záväzné regulatívy.....	6
3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy .....	6
B/ Zmeny a doplnky v platnej textovej časti ÚPN-O.....	6
C/ Zmeny a doplnky záväznej časti ÚPN-O.....	6

### Grafická časť:

- Výkr.č. 2 Komplexný urbanistický návrh riešeného územia (výrez)+ZaD č.1 + náložka č. 2 + legenda
- Výkr.č. 3.1 Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce (výrez - lokalita Roveň) + ZaD č.1 + náložka č.3.1 + legendy 3/1, 3/2
- Výkr.č. 3.2 Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce (výrez - lokalita Vyšný koniec - pravá strana) + ZaD č.1 + náložka č.3.2
- Výkr.č. 3.3 Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce (výrez - lokalita Za ml'inkom)+ ZaD č.1 + náložka č.3.3
- Výkr.č. 4.2 Návrh dopravy (výrez - lokalita Vyšný koniec - pravá strana) + ZaD č.1 + náložka č.4.2 + legenda
- Výkr.č. 4.3 Návrh dopravy (výrez - lokalita Za ml'inkom) + ZaD č.1 + náložka č.4.3
- Výkr.č. 5.2 Návrh vodného hospodárstva (výrez - lokalita Vyšný koniec - pravá strana) + ZaD č.1 + náložka č.5.2 + legenda
- Výkr.č. 6.2 Návrh energetiky (výrez - lokalita Vyšný koniec - pravá strana) + ZaD č.1 + náložka č.6.2 + legenda
- Výkr.č. 8 Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby + ZaD č.1 + náložka č. 8

## **A/ Sprievodná správa pre zmeny a doplnky č.2 ÚPN-O Dubovica**

### **1. Základné údaje**

Názov: Zmeny a doplnky č.2 Územného plánu obce Dubovica

Obstarávateľ: Obec Dubovica  
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.2 Územného plánu obce Dubovica je aktualizovať územný plán obce v súlade s požiadavkami troch fyzických osôb na zmenu funkčného využívania pozemkov a umiestnenia miestnej cesty s cieľom umožniť výstavbu rodinných domov na dotknutých pozemkoch.

#### **1.2 Vymedzenie riešeného územia**

Riešeným územím územného plánu a jeho zmien a doplnkov je všeobecne katastrálne územie obce č. 813397 Dubovica okres Sabinov. V rámci predmetných zmien a doplnkov č.2 sa riešenie týka pozemku č. KN-C 645/27 v lokalite Roveň na severnom okraji katastra obce na hranici katastra mesta Lipany, pozemku č. KN-C 201 v lokalite Vyšný koniec - pravá strana a pozemkov č. KN-E 139/111, 139/112 a parc. KN-C 643/19, 643/71 a 643/85 v lokalite Za mľinkom.

#### **1.3 Zoznam použitých podkladov**

Na vypracovanie zmien a doplnkov č.2 územného plánu obce Dubovica boli použité nasledujúce podklady:

- Zadanie pre spracovanie územného plánu obce Dubovica z roku 2008
- ÚPN-O Dubovica, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2009
- Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Dubovica, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2023
- uznesenia OZ Dubovica č. 95/6/2023, 154/10/2024 a 173/11/2024
- ÚPN Prešovského samosprávneho kraja, SMC, a.s., 2019
- grafické podklady a požiadavky poskytnuté obstarávateľom zmeny ÚPN
- podklady z verejne prístupných databáz a archívu spracovateľa.

#### **1.4. Súlad so zadaním a územným plánom regiónu**

Zmeny a doplnky č.2 ÚPN obce boli spracované v súlade so Zadaním pre spracovanie územného plánu obce Dubovica, schváleným obecným zastupiteľstvom uznesením č. 15/C/3 zo dňa 17.4.2008.

Zmeny a doplnky č.2 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 Dubovica má územný plán schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 22/2009 zo dňa 8.6.2009, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Dubovica č. 5/2009, v znení Zmien a doplnkov č.1 schválených 6.3.2023 uznesením č. 35/3/2023, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN obce č. 1/2023.

## 3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

### 3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie zmien a doplnkov územného plánu nadväzuje na koncepciu využitia územia obce zakotvenú v súčasnom územnom pláne. Rieši zmeny funkčného využitia dotknutých pozemkov na okrajoch v súčasnom územnom pláne určeného zastavaného územia obce na pozemky pre výstavbu rodinných domov. Rozvíja tým hlavnú, obytnú funkciu obce v území a zároveň nadväzuje aj na rovnakú funkciu susediacich plôch na území obce Dubovica a mesta Lipany.

Aktuálny návrh zmien a doplnkov územného plánu nevyžaduje zmeny v koncepcii a návrhu technického vybavenia územia v katastrálnom území obce Dubovica. Vzhľadom na polohu dotknutého pozemku v lokalite Roveň na hranici katastra bude navrhovaná stavba rodinného domu napojená na existujúce technické vybavenie územia na Mlynskej ulici v k.ú. Lipany. Pozemky rodinných domov v lokalitách Vyšný koniec - pravá strana a Za mlínom budú napojené na dopravnú a technickú infraštruktúru v nadväzujúcich uliciach obce Dubovica.

### 3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

V riešených zmenách a doplnkoch územného plánu obce sú navrhnuté nasledujúce zmeny funkčného využitia pozemkov:

P.č.	Názov lokality	Platné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie
1	Roveň, pozemok parc.č. KNC 645/27	Lúky, pasienky - stav	Rodinné domy a ich pozemky - návrh
2	Vyšný koniec - pravá strana, pozemok parc.č. KNC 201	Sady a záhrady - stav	Rodinné domy a ich pozemky - návrh
3	Za mlínom, pozemky č. KN-E 139/111, 139/112 a parc. KN-C 643/19, 643/71 a 643/85	Rodinné domy a ich pozemky - návrh, Miestne komunikácie - návrh	Rodinné domy a ich pozemky - návrh, Miestne komunikácie - návrh

### 3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

V rámci návrhu zmien a doplnkov č.2 územného plánu obce sa v ňom rozšíri možnosť výstavby o 2 rodinné domy pre cca 8 obyvateľov. Táto zmena nevyvoláva potrebu zmien kapacít sociálnej a technickej

vybavenosti riešeného územia. V rámci navrhovaných zmien je navrhnuté rozšírenie zastavaného územia obce o 537 m<sup>2</sup>.

### **3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry**

Koncepcia dopravnej obslužnosti územia sa navrhovaným riešením nemení. Dotknutý pozemok v lokalite Roveň bude prístupný pripojením na existujúcu miestnu cestu na Mlynskej ulici v Lipanoch. V lokalite Vyšný koniec - pravá strana bude rodinný dom pripojený na miestnu cestu samostatnou účelovou cestou. V lokalite Za mlínikom sa navrhovanou úpravou trasovania miestnej cesty zachová pôvodná koncepcia dopravnej obsluhy územia, úprava je v súlade s dohodou majiteľov pozemkov a obcou o zámene pozemkov.

### **3.5 Návrh technickej infraštruktúry**

#### **Zásobovanie vodou:**

Bilancia potreby vody sa nemení. Dotknutý pozemok v lokalite Roveň bude prípojkou napojený na existujúci uličný rozvod pitnej vody na Mlynskej ulici v Lipanoch. Pozemky rodinných domov v lokalitách Vyšný koniec - pravá strana a Za mlínikom budú napojené na uličné rozvody v príslušných uliciach obce Dubovica.

#### **Odkanalizovanie:**

V obci Dubovica aj meste Lipany je vybudovaná splašková kanalizácia s odvádzaním splaškových vôd do ČOV pre skupinovú kanalizáciu Lipany. Predmetný pozemok v lokalite Roveň bude prípojkou pripojený na existujúcu splaškovú kanalizáciu na Mlynskej ulici v Lipanoch. Pozemky rodinných domov v lokalitách Vyšný koniec - pravá strana a Za mlínikom budú napojené na uličné stoky vedené v príslušných uliciach obce Dubovica.

#### **Zásobovanie elektrickou energiou:**

Koncepcia zásobovania obce el. energiou sa nemení. Dotknutý pozemok v lokalite Roveň bude zásobovaný el. energiou NN prípojkou z existujúcej NN siete na Mlynskej ulici v Lipanoch. Rodinné domy v lokalitách Vyšný koniec - pravá strana a Za mlínikom budú napojené na NN distribučnú sieť v príslušných uliciach obce Dubovica.

#### **Zásobovanie plynom:**

Dotknutý pozemok v lokalite Roveň môže byť zásobovaný zemným plynom prípojkou z existujúceho STL plynovodu na Mlynskej ulici v Lipanoch. Rodinný dom v lokalite Vyšný koniec - pravá strana môže byť zásobovaný prípojkou z existujúceho STL plynovodu v príľahlej ulici. Rodinné domy v lokalite Za mlínikom môžu byť napojené na STL distribučnú sieť po jej rozšírení v príslušných uliciach obce Dubovica.

#### **Telekomunikačné siete:**

Ku navrhovaným rodinným domom na dotknutých pozemkoch budú vybudované káblové optické telekomunikačné prípojky ftth, napojené na najbližší technicky vyhovujúci bod napojenia verejnej elektronickej komunikačnej siete vybranej telekomunikačnej spoločnosti. Územie je pokryté signálom mobilných operátorov.

### **3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

Navrhovaná zmena funkčného využitia dotknutých pozemkov na území obce Dubovica neovplyvní negatívne kvalitu doterajšieho ani budúceho stavu životného prostredia v obci ani príľahlom zastavanom území mesta Lipany. V lokalitách navrhovanej výstavby sa nevyskytujú faktory negatívne ovplyvňujúce budúcu zástavbu. Predmetné rodinné domy budú zásobované pitnou vodou z verejného vodovodu,

likvidácia tekutých odpadov bude zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Lipany. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozcom. Vykurovanie budov bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami a spôsobmi (zemný plyn, el. energia, tepelné čerpadlo).

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté žiadne chránené územie prírody, celé riešené územie leží v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. V riešenom území nie sú ani žiadne prvky nadradeného alebo lokálneho územného systému ekologickej stability.

### **3.7 Záväzné regulatívy**

Navrhovaná zmena nevyžaduje žiadne zmeny v záväzných regulatívoch pre výstavbu v platnom územnom pláne.

### **3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy**

V rámci navrhovaných zmien je navrhnutý záber 161 m<sup>2</sup> poľnohospodárskej pôdy kultúry trvalý trávny porast a 165 m<sup>2</sup> kultúry záhrada.

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

V platnej smernej textovej časti ÚPN-O Dubovica z roku 2009 v znení ZaD č.1 nie sú navrhnuté žiadne zmeny a doplnky.

## **C/ Zmeny a doplnky záväznej časti ÚPN-O**

V platnej záväznej textovej časti ÚPN-O Dubovica z roku 2009 v znení ZaD č.1 nie sú navrhnuté žiadne zmeny a doplnky.

V platnej grafickej záväznej časti ÚPN-O Dubovica z roku 2009 v znení ZaD č.1 - schéme záväzných častí územného plánu a verejnoprospešných stavieb - sa dopĺňa vyznačenie dotknutých pozemkov ako funkčných plôch rodinných domov alebo miestnych ciest v súlade s návrhom ZaD č.2.