

**ATELIÉR URBEKO s.r.o.**

---

*Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV*

*Tel: (051) 77220 71*

*mobil: 0905 371634*

*e-mail: urbeko.urbeko@gmail.com*

# ***B R E Z O V I C A***

## ***Územný plán obce***

### ***Zmeny a doplnky č.3***

*Textová časť*

*február 2023*

## **TEXTOVÁ ČASŤ:**

### **Obsah**

<b>A/ Sprievodná správa pre zmeny a doplnky č. 3 ÚPN-O Brezovica .....</b>	<b>3</b>
1.    Základné údaje .....	3
1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia.....	3
1.2 Zoznam použitých podkladov .....	3
1.3. 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 .....	5
3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry.....	5
3.5 Návrh technickej infraštruktúry.....	5
3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....	5
3.7 Záväzné regulatívy.....	5
3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy .....	5
<b>B/ Zmeny a doplnky v platnej textovej časti ÚPN-O .....</b>	<b>5</b>
<b>C/ Zmeny a doplnky záväznej časti ÚPN-O.....</b>	<b>6</b>

## **GRAFICKÁ ČASŤ:**

Výkr.č. 2 - Komplexný urbanistický návrh riešeného územia + ZaD č.1,2 + náložka č. 2

Výkr.č.3 - Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce + ZaD č. 2 + náložka č.3

Výkr.č.8 - Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby

## **A/ Sprievodná správa pre zmeny a doplnky č. 3 ÚPN-O Brezovica**

### **1. Základné údaje**

Názov ÚPD:	Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Brezovica
Obstarávateľ:	Obec Brezovica okr. Sabinov
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
Grafické práce:	Jana Kačmariková

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

Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN-O Brezovica boli spracované na základe uznesení Obecného zastupiteľstva č. 292/2022 zo dňa 17.2.2022 a 25/2022 zo dňa 15.12.2022. Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce Brezovica je do územného plánu obce zapracovať návrh na zmenu funkčného využitia pozemkov parc.č. KNC 669/5, 669/8, 669/9, 898/19, 898/20 a 898/23 v lokalite Hájnica na plochu pre výstavbu rodinných domov.

Cieľom spracovania zmien a doplnkov územného plánu je riešiť funkčné využitie územia dotknutých pozemkov, upresniť priestorové usporiadanie zástavby, preveriť koncepciu napojenia na verejné technické vybavenie územia a posúdenie dopadu navrhovaných zmien 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 Zoznam použitých podkladov**

Na vypracovanie zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Brezovica boli použité nasledujúce podklady:

- Zadanie ÚPN obce schválené uznesením OZ č. 1/2009 bod 2f zo dňa 13.2.2009
- ÚPN obce Brezovica (Ateliér Urbeko, s.r.o., 2012)
- ZaD č.1/2018 ÚPN-O Brezovica (Ateliér Urbeko, s.r.o., 2019)
- ZaD č.2 ÚPN-O Brezovica (Ateliér Urbeko, s.r.o., 2021)
- požiadavky objednávateľa na zmeny a doplnky územného plánu.

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

Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN obce boli spracované v súlade so Zadaním ÚPN obce schváleným uznesením obecného zastupiteľstva č. 1/2009 bod 2f zo dňa 13.2.2009.

Zmeny a doplnky ÚPN obce sú v súlade s územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja, schválený uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 368/2019 zo dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN PSK č. 77/2019 s účinnosťou od 6.10.2019.

## 2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Obec Brezovica má platný územný plán obce v znení zmien a doplnkov č. 1/2018 a č.2. Územný plán obce bol chválený v júni roku 2012 uznesením obecného zastupiteľstva č. 30/2012 zo dňa 22.6.2012, jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Brezovica č. 3/2012. Zmeny a doplnky č.1/2018 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 116/2020 zo dňa 18.2.2020, ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Brezovica č. 1/2020. Zmeny a doplnky č.2 boli schválené 14.10.2021 uznesením OZ č. 262/2021, ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Brezovica č. 2/2021.

## 3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

### 3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie zmeny územného plánu nadväzuje na platnú koncepciu rozvoja obce zakotvenú v súčasnom územnom pláne. Rieši len čiastkovú zmenu funkčného využitia časti územia v lokalite Hájnica východnom okraji obce, pri miestnej komunikácii ktorá spája vedie pozdĺž futbalového ihriska ku bývalému mlynu. Zmenou navrhovaného využitia plochy z plôch súkromnej zelene (hospodárska zeleň, sady, záhrady) na plochy rodinných domov rozvíja obytnú funkciu sídla. Predmetná plocha sa nachádza v zastavanom území obce podľa platného územného plánu obce.

### 3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

V lokalite Hájnica je navrhnutá zmena funkčného využitia pozemkov parc.č. KNC 669/5, 669/8, 669/9, 898/19, 898/20 a 898/23 z plochy súkromnej zelene na plochu rodinných domov. Návrh vychádza zo zámeru využitia pozemkov za bývalým mlynským náhonom, ktorého likvidáciou sa umožnil prístup na dotknuté pozemky z navrhovanej miestnej cesty vedenej po pozemku pôvodného mlynského náhonu, ktorý je vo vlastníctve obce. Tento zámer je v súlade s koncepciou využitia dotknutej lokality na bývanie v rodinných domoch, ako je schválené v súčasnom územnom pláne obce. Lokalita je na danú funkciu vhodná, jedná sa o územie priamo nadväzujúce na zastavané územie obce, v ktorom sú dostupné všetky druhy technickej infraštruktúry, a vypĺňa prieluku medzi vlastnou obcou a obytnou skupinou bývalého mlyna. Do územného plánu sa dopĺňa aj vyznačenie funkčného využitia časti pozemku parc.č. KNC 1345/1, ktorá nebola v platnom územnom pláne vyznačená (existujúca plocha krajinej a verejnej zelene).

Navrhované zmeny funkčného využitia plôch:

P.č.	Názov lokality	Pôvodné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie
1	Hájnica	Súkromná zeleň - hospodárska zeleň, sady a záhrady	Plochy rodinných domov, Krajinná a verejná zeleň

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

Navrhovaná zmena funkčného využitia pozemkov umožní výstavbu 3 rodinných domov pre cca 12 obyvateľov. Vzhľadom na rozsah navrhovanej zmeny nedôjde v územnom pláne k relevantnej zmene v oblasti bývania, ani potrebe navýšenia kapacity a rozsahu technického vybavenia územia.

### **3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry**

Riešená lokalita je dopravne prístupná po existujúcej ceste III. triedy č. 3193 a miestnej ceste vedúcej pozdĺž futbalového ihriska s plánovaným pokračovaním ku bývalému mlynu. Podľa platného územného plánu má to byť cesta kategórie C3 - MO 6,5/40 s jednostranným chodníkom na protíľahlej strane navrhovanej zástavby.

### **3.5 Návrh technickej infraštruktúry**

Navrhovaná výstavba bude napojená na navrhované uličné rozvody technickej infraštruktúry vedené v príľahlej ulici, ktoré majú v platnom územnom pláne navrhnuté dostatočné kapacity.

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

Navrhované zmeny funkčného využitia územia v obci Brezovica neovplyvnia negatívne kvalitu doterajšieho a budúceho stavu životného prostredia v obci ani koncepciu starostlivosti o životné prostredie stanovenú v platnom územnom pláne obce. Likvidácia tekutých odpadov z navrhovanej výstavby bude zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Torysa. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (el. energia, zemný plyn) a využívaním ekologických zdrojov energie (fotovoltaika, tepelné čerpadlá).

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo negatívne ovplyvnené žiadne chránené územie, územie NATURA 2000 alebo biotop európskeho alebo národného významu. Dotknuté územie leží v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny.

### **3.7 Záväzné regulatívy**

Navrhované zmeny a doplnky územného plánu nevyžadujú zmeny záväzných regulatívov územného plánu obce a zoznamu verejnoprospešných stavieb.

### **3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy**

V rámci navrhovaných zmien a doplnkov nie je navrhovaný záber nových plôch, mení sa návrh funkčného využitia pozemkov už navrhnutých na zastavenie v platnom územnom pláne.

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

**Smerná textová časť územného plánu obce Brezovica sa mení a dopĺňa takto:**

1. V kapitole I.1) "Doprava a dopravné zariadenia", časti "Základný komunikačný systém", sa v prvej vete časť textu " mimo územie obce vymedzené dopravnými značkami začiatok a koniec obce" nahrádza textom: "mimo zastavané územie obce určenom v platnom územnom pláne obce".

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

**V platnej záväznej časti územného plánu obce Brezovica sa mení a dopĺňa:**

1. V čl. 3 " Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia", bode A, Automobilové komunikácie, sa v prvej vete časť textu " na území obce vyznačenom dopravnými značkami začiatok a koniec obce" nahrádza textom: "v zastavanom území určenom v platnom územnom pláne obce".

**ATELIÉR URBEKO s.r.o.**

---

*Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV*

*Tel: (051) 77220 71*

*mobil: 0905 371634*

*e-mail: urbeko.urbeko@gmail.com*

# ***B R E Z O V I C A***

## ***Územný plán obce***

### ***Zmeny a doplnky č.3***

*Textová časť*

*február 2023*

## **TEXTOVÁ ČASŤ:**

### **Obsah**

<b>A/ Sprievodná správa pre zmeny a doplnky č. 3 ÚPN-O Brezovica .....</b>	<b>3</b>
1.    Základné údaje .....	3
1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia.....	3
1.2 Zoznam použitých podkladov .....	3
1.3. 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 .....	5
3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry.....	5
3.5 Návrh technickej infraštruktúry.....	5
3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....	5
3.7 Záväzné regulatívy.....	5
3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy .....	5
<b>B/ Zmeny a doplnky v platnej textovej časti ÚPN-O .....</b>	<b>5</b>
<b>C/ Zmeny a doplnky záväznej časti ÚPN-O.....</b>	<b>6</b>

## **GRAFICKÁ ČASŤ:**

Výkr.č. 2 - Komplexný urbanistický návrh riešeného územia + ZaD č.1,2 + náložka č. 2

Výkr.č.3 - Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce + ZaD č. 2 + náložka č.3

Výkr.č.8 - Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby



## **A/ Sprievodná správa pre zmeny a doplnky č. 3 ÚPN-O Brezovica**

### **1. Základné údaje**

Názov ÚPD:	Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Brezovica
Obstarávateľ:	Obec Brezovica okr. Sabinov
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
Grafické práce:	Jana Kačmariková

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

Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN-O Brezovica boli spracované na základe uznesení Obecného zastupiteľstva č. 292/2022 zo dňa 17.2.2022 a 25/2022 zo dňa 15.12.2022. Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce Brezovica je do územného plánu obce zapracovať návrh na zmenu funkčného využitia pozemkov parc.č. KNC 669/5, 669/8, 669/9, 898/19, 898/20 a 898/23 v lokalite Hájnica na plochu pre výstavbu rodinných domov.

Cieľom spracovania zmien a doplnkov územného plánu je riešiť funkčné využitie územia dotknutých pozemkov, upresniť priestorové usporiadanie zástavby, preveriť koncepciu napojenia na verejné technické vybavenie územia a posúdenie dopadu navrhovaných zmien 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 Zoznam použitých podkladov**

Na vypracovanie zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Brezovica boli použité nasledujúce podklady:

- Zadanie ÚPN obce schválené uznesením OZ č. 1/2009 bod 2f zo dňa 13.2.2009
- ÚPN obce Brezovica (Ateliér Urbeko, s.r.o., 2012)
- ZaD č.1/2018 ÚPN-O Brezovica (Ateliér Urbeko, s.r.o., 2019)
- ZaD č.2 ÚPN-O Brezovica (Ateliér Urbeko, s.r.o., 2021)
- požiadavky objednávateľa na zmeny a doplnky územného plánu.

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

Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN obce boli spracované v súlade so Zadaním ÚPN obce schváleným uznesením obecného zastupiteľstva č. 1/2009 bod 2f zo dňa 13.2.2009.

Zmeny a doplnky ÚPN obce sú v súlade s územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja, schválený uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 368/2019 zo dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN PSK č. 77/2019 s účinnosťou od 6.10.2019.

## 2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Obec Brezovica má platný územný plán obce v znení zmien a doplnkov č. 1/2018 a č.2. Územný plán obce bol chválený v júni roku 2012 uznesením obecného zastupiteľstva č. 30/2012 zo dňa 22.6.2012, jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Brezovica č. 3/2012. Zmeny a doplnky č.1/2018 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 116/2020 zo dňa 18.2.2020, ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Brezovica č. 1/2020. Zmeny a doplnky č.2 boli schválené 14.10.2021 uznesením OZ č. 262/2021, ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Brezovica č. 2/2021.

## 3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

### 3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie zmeny územného plánu nadväzuje na platnú koncepciu rozvoja obce zakotvenú v súčasnom územnom pláne. Rieši len čiastkovú zmenu funkčného využitia časti územia v lokalite Hájnica východnom okraji obce, pri miestnej komunikácii ktorá spája vedie pozdĺž futbalového ihriska ku bývalému mlynu. Zmenou navrhovaného využitia plochy z plôch súkromnej zelene (hospodárska zeleň, sady, záhrady) na plochy rodinných domov rozvíja obytnú funkciu sídla. Predmetná plocha sa nachádza v zastavanom území obce podľa platného územného plánu obce.

### 3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

V lokalite Hájnica je navrhnutá zmena funkčného využitia pozemkov parc.č. KNC 669/5, 669/8, 669/9, 898/19, 898/20 a 898/23 z plochy súkromnej zelene na plochu rodinných domov. Návrh vychádza zo zámeru využitia pozemkov za bývalým mlynským náhonom, ktorého likvidáciou sa umožnil prístup na dotknuté pozemky z navrhovanej miestnej cesty vedenej po pozemku pôvodného mlynského náhonu, ktorý je vo vlastníctve obce. Tento zámer je v súlade s koncepciou využitia dotknutej lokality na bývanie v rodinných domoch, ako je schválené v súčasnom územnom pláne obce. Lokalita je na danú funkciu vhodná, jedná sa o územie priamo nadväzujúce na zastavané územie obce, v ktorom sú dostupné všetky druhy technickej infraštruktúry, a vyplnía prieluku medzi vlastnou obcou a obytnou skupinou bývalého mlyna. Do územného plánu sa dopĺňa aj vyznačenie funkčného využitia časti pozemku parc.č. KNC 1345/1, ktorá nebola v platnom územnom pláne vyznačená (existujúca plocha krajinej a verejnej zelene).

Navrhované zmeny funkčného využitia plôch:

P.č.	Názov lokality	Pôvodné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie
1	Hájnica	Súkromná zeleň - hospodárska zeleň, sady a záhrady	Plochy rodinných domov, Krajinná a verejná zeleň

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

Navrhovaná zmena funkčného využitia pozemkov umožní výstavbu 3 rodinných domov pre cca 12 obyvateľov. Vzhľadom na rozsah navrhovanej zmeny nedôjde v územnom pláne k relevantnej zmene v oblasti bývania, ani potrebe navýšenia kapacity a rozsahu technického vybavenia územia.

### **3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry**

Riešená lokalita je dopravne prístupná po existujúcej ceste III. triedy č. 3193 a miestnej ceste vedúcej pozdĺž futbalového ihriska s plánovaným pokračovaním ku bývalému mlynu. Podľa platného územného plánu má to byť cesta kategórie C3 - MO 6,5/40 s jednostranným chodníkom na protíľahlej strane navrhovanej zástavby.

### **3.5 Návrh technickej infraštruktúry**

Navrhovaná výstavba bude napojená na navrhované uličné rozvody technickej infraštruktúry vedené v príľahlej ulici, ktoré majú v platnom územnom pláne navrhnuté dostatočné kapacity.

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

Navrhované zmeny funkčného využitia územia v obci Brezovica neovplyvnia negatívne kvalitu doterajšieho a budúceho stavu životného prostredia v obci ani koncepciu starostlivosti o životné prostredie stanovenú v platnom územnom pláne obce. Likvidácia tekutých odpadov z navrhovanej výstavby bude zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Torysa. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (el. energia, zemný plyn) a využívaním ekologických zdrojov energie (fotovoltaika, tepelné čerpadlá).

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo negatívne ovplyvnené žiadne chránené územie, územie NATURA 2000 alebo biotop európskeho alebo národného významu. Dotknuté územie leží v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny.

### **3.7 Záväzné regulatívy**

Navrhované zmeny a doplnky územného plánu nevyžadujú zmeny záväzných regulatívov územného plánu obce a zoznamu verejnoprospešných stavieb.

### **3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy**

V rámci navrhovaných zmien a doplnkov nie je navrhovaný záber nových plôch, mení sa návrh funkčného využitia pozemkov už navrhnutých na zastavenie v platnom územnom pláne.

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

**Smerná textová časť územného plánu obce Brezovica sa mení a dopĺňa takto:**

1. V kapitole I.1) "Doprava a dopravné zariadenia", časti "Základný komunikačný systém", sa v prvej vete časť textu " mimo územie obce vymedzené dopravnými značkami začiatok a koniec obce" nahrádza textom: "mimo zastavané územie obce určenom v platnom územnom pláne obce".

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

**V platnej záväznej časti územného plánu obce Brezovica sa mení a dopĺňa:**

1. V čl. 3 " Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia", bode A, Automobilové komunikácie, sa v prvej vete časť textu " na území obce vyznačenom dopravnými značkami začiatok a koniec obce" nahrádza textom: "v zastavanom území určenom v platnom územnom pláne obce".