

**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*

**V Í Ť A Z**

**Územný plán obce**

**Zmeny a doplnky č. 3**

***Textová časť***

*november 2023*

## Obsah

A/ Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN-O Vítaz .....	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 č. 3 .....	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.....	6
3.5 Návrh technickej infraštruktúry .....	6
3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....	7
3.7 Záväzné regulatívy.....	7
3.8 Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy .....	7
B/ Zmeny a doplnky v platnej textovej časti ÚPN-O.....	7
C/ Zmeny a doplnky záväznej časti ÚPN-O.....	8

### **Grafická časť:**

Výkr.č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia katastrálneho územia  
+ náložky ZaD č.1,2+ náložka č. 2 ZaD č.3 + legenda

Výkr.č. 4a. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia  
územia + náložky ZaD č.1,2+ náložka č. 4a ZaD č.3 + legenda

Výkr.č. 5a. Návrh technickej infraštruktúry – zásobovanie vodou a odkanalizovanie + náložky ZaD č.1,2+  
náložka č. 5a ZaD č.3 + legenda

Výkr.č. 6a. Návrh technickej infraštruktúry - energetika + náložky ZaD č.1,2 + náložka č. 6a ZaD č.3 +  
legenda

Výkr.č. 7a Návrh verejného dopravného vybavenia + náložky ZaD č.1,2+ náložka č. 7a ZaD č.3 + legenda

Výkr.č. 9a Návrh funkčných plôch a verejnoprospešných stavieb + náložky ZaD č.1,2 + náložka č. 9a  
ZaD č.3

## **A/ Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN-O Vítaz**

### **1. Základné údaje**

Názov: Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Vítaz  
Obstarávateľ: Obec Vítaz  
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**

Hlavnými cieľmi Zmien a doplnkov č.3 územného plánu obce Vítaz je aktualizovať územný plán obce v súlade s novými zámermi obce a jej obyvateľov na využívanie dotknutých pozemkov a investičnú výstavbu v nasledujúcom období, schválenými pozemkovými úpravami a upresneným skutočným stavom v niektorých lokalitách.

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

Riešeným územím územného plánu je katastrálne územie obce, riešeným územím zmien a doplnkov sú dotknuté lokality v zastavanom území obce Vítaz a v nadväzujúcich plochách. Riešené lokality sú znázornené na výkresoch zastavaného územia obce v mierke 1:2880.

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

Na vypracovanie zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce Vítaz boli použité nasledujúce podklady:

- Zadanie ÚPN-O Vítaz, schválené uznesením OZ č. 189/2004 dňa 3.12.2004
- ÚPN-O Vítaz – Arka, s.r.o., Košice, 2010
- Zmena a doplnky č.1/2019 ÚPN-O Vítaz, Ateliér Urbeko, Prešov 2020
- Zmeny a doplnky č.2/2020 ÚPN-O Vítaz, Ateliér Urbeko Prešov, 2021
- požiadavky obce Vítaz na zmeny a doplnky č.3 územného plánu
- Územný plán Prešovského samosprávneho kraja, SMC,a.s., Prešov, 2019.

#### **1.4 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. 189/2004 zo dňa 3.12.2004.

Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN obce sú v súlade s územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja schváleným 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 Vítaz má územný plán schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 328/2010 zo dňa 10.9.2010, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Vítaz č.1/2010, v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019 ÚPN-O Vítaz, schválených uznesením OZ Vítaz č.96/2020, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Vítaz č. 1/2020, a Zmien a doplnkov č. 2/2020, schválených uznesením OZ Vítaz č.154/2021 zo dňa 14.5.2021, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Vítaz č. 1/2021.

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

### 3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie zmien územného plánu nadväzuje na dlhodobú koncepciu rozvoja obce zakotvenú v pôvodnom územnom pláne. Rieši čiastkové zmeny funkčného využitia niektorých pozemkov v súčasne zastavanom území a na okrajoch zastavaného územia obce alebo zmeny organizácie týchto plôch bez zmeny základnej urbanistickej koncepcie rozvoja obce.

### 3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

Obytná funkcia obce sa posilňuje návrhom výstavby rodinných domov na viacerých pozemkoch v súčasne zastavanom území obce a na jeho okraji v lokalitách Dlhé, Liesky, Harb, Zelenakova hlina a Za hroblou. V lokalite Harb sa mení organizácia plochy na výstavbu rodinných domov v súlade so spracovanými pozemkovými úpravami. Na plochu občianskej vybavenosti sa mení pozemok na výstavbu jaslí v lokalite Za kostolom v centre obce.

V celej obci sa mení regulatív maximálnej podlažnosti zástavby na plochách bývania a polyfunkčných plochách bývania s občianskou vybavenosťou na 2+P (2 nadzemné podlažia s podkrovím) - táto zmena však neznamená zmenu funkčného využitia pozemkov.

V ZaD č. 3 ÚPN-O Vítaz sú navrhnuté tieto zmeny:

Lokalita	Súčasný stav	Navrhovaný stav
1 Celá obec	Regulatív max. výšky zástavby plôch RD a polyfunkčných plôch OV/B 1+P	Regulatív max. výšky zástavby plôch RD a polyfunkčných plôch OV/B 2+P
2 Za mostek	Plochy záhrad -stav	Plochy a objekty rodinných domov - návrh
3 Ku Ovčiemu	Plochy záhrad - stav, Plochy a objekty rodinných domov - rezerva, Cestné komunikácie - rezerva	Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Plochy záhrad - stav, Účelové cesty - návrh
4 Za kostolom	Objekty rodinných domov na prestavbu alebo asanáciu - stav, Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Cestné komunikácie - návrh, Plochy a objekty občianskej vybavenosti - stav	Plochy a objekty občianskej vybavenosti - návrh, Cestné komunikácie - návrh

5 Dluhe	<i>Plochy ornej pôdy - stav, hranica ochranných pásiem (VN el. vedenia)</i>	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Plochy záhrad - návrh</i>
6 Dluhe	<i>Plochy ornej pôdy - stav, Plochy a objekty rodinných domov - stav</i>	<i>Plochy a objekty výrobných podnikateľských aktivít, skladového hospodárstva a technickej infraštruktúry - návrh, Účelové cesty - návrh</i>
7 Harb	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Plochy a objekty rodinných domov - rezerva, Plochy ornej pôdy - stav, Plochy záhrad - stav, Cestné komunikácie - návrh</i>	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Cestné komunikácie - návrh</i>
8 Liesky	<i>Plochy a objekty rodinných domov - rezerva, Plochy ornej pôdy - stav, Plochy záhrad - stav</i>	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Cestné komunikácie - návrh, Účelové cesty - návrh</i>
9 Zelenakova hlina	<i>Plochy a objekty rodinných domov - rezerva, Plochy trvalých trávnych porastov - stav</i>	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Cestné komunikácie - návrh</i>
10 Poddubie	<i>Plochy trvalých trávnych porastov - stav</i>	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Účelové cesty - návrh</i>
11 Dlhé	<i>Plochy ornej pôdy - stav</i>	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Cestné komunikácie - návrh, Plochy záhrad - návrh</i>
12 Marmužov	<i>Plochy záhrad - návrh, hranice ochranných pásiem (cesty III. triedy)</i>	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh</i>
13 Vyšný koniec	<i>Plochy záhrad - stav</i>	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh</i>
14 Za hrobľou	<i>Plochy ornej pôdy - stav</i>	<i>Plochy a objekty rodinných domov - návrh, Plochy záhrad - návrh, Cestné komunikácie - návrh</i>

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

Navrhovanými zmenami a doplnkami sa do územného plánu doplní možnosť výstavby cca 60 bytov v rodinných domoch, jaslí a jedného menšieho podnikateľského objektu. Tento rozsah zmien nezmení predpokladaný nárast počtu obyvateľov obce a počtu bytov v návrhovom období tak, ako je stanovený v pôvodnom územnom pláne, lebo doterajší vývoj v obci zaostáva za pôvodne predpokladaným tempom jej rozvoja. V týchto zmenách a doplnkoch sa dopĺňa plocha pre výstavbu jaslí pre 10 detí na zabezpečenie povinnej predškolskej dochádzky. V územnom pláne obce už je riešená zvýšená potreba kapacít

ostatných zariadení občianskej a technickej vybavenosti, súvisiaca s predpokladaným rastom obce, preto nie je potrebné meniť koncepciu rozvoja občianskej a technickej vybavenosti.

### **3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry**

Základná koncepcia dopravnej obslužnosti územia obce sa navrhovaným riešením nemení. V zmenách a doplnkoch územného plánu sa upravuje trasovanie miestnych ciest v lokalite Harb, zapracováva sa návrh výstavby miestnych ciest v lokalitách novej výstavby Dlhé, Zelenakova hlina a Za hrobľou aj miestnych alebo účelových ciest v miestach zahusťovania zástavby v zastavanom území obce. V lokalite Marmužov sa ruší vyznačenie ochranného pásma cesty III. triedy v súčasne zastavanom území obce.

### **3.5 Návrh technickej infraštruktúry**

#### **Zásobovanie vodou:**

Koncepcia zásobovania vodou v obci sa nemení. Pre zásobovanie obce je v platnom územnom pláne navrhnuté vybudovať dostatočné vodné zdroje v juhozápadnej časti katastra a dobudovať verejný vodovod v celej obci. Celková predpokladaná potreba vody v obci v návrhovom roku 2025 v množstve 4,20 l/s sa navrhnutými zmenami a doplnkami územného plánu nemení.

Rozvody pitnej vody v lokalitách navrhovanej výstavby budú vybudované pod chodníkmi alebo v zelených pásoch v navrhovaných uliciach a budú zapojené do príslušného tlakového pásma podľa výškového osadenia zástavby.

#### **Odkanalizovanie:**

V obci Vítaz nie je vybudovaná splašková kanalizácia, existujúce objekty sú odkanalizované do žump. V územnom pláne je navrhnutá verejná kanalizácia odvádzajúca splaškové vody do navrhovanej ČOV Vítaz. V lokalitách novo navrhovanej zástavby je v rámci ZaD č.3 navrhnutá výstavba obecnej kanalizácie potrebnej na odkanalizovanie navrhovanej zástavby, v lokalite Harb je upravené jej umiestnenie v súlade so zmenami vedenia miestnych komunikácií. Do doby vybudovania splaškovej kanalizácie budú odpadové vody zachytávané vo vodonepriepustných žumpách a likvidované v najbližšej kapacitne vyhovujúcej ČOV.

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

Pre zabezpečenie potrebného príkonu elektrickej energie v riešených lokalitách bude postačovať sieť existujúcich a v platnom územnom pláne navrhnutých trafostaníc, prípadne len s navýšením ich výkonu podľa skutočných požiadaviek odberateľov. Navrhovaná zástavba bude zásobovaná z rozšírenej uličnej NN el. siete. V lokalite č.5 sa zakresľuje skutočná trasa VN el. vedenia a jeho ochranné pásmo.

#### **Zásobovanie plynom:**

Návrh zásobovania zemným plynom v obci sa nemení. Pre zásobovanie navrhovanej zástavby zemným plynom budú stredotlakové distribučné rozvody vedené v existujúcich alebo navrhovaných uliciach.

#### **Telekomunikačné siete:**

Návrh vybavenia územia telekomunikačnými sieťami sa nemení. V navrhovaných uliciach bude vybudovaná káblová optická telekomunikačná sieť, napojená na najbližší technicky vyhovujúci bod napojenia príslušného operátora.

Príjem TV signálu:

Bude zabezpečený prostredníctvom televíznych antén a satelitných parabol alebo pripojením na pevnú telekomunikačnú sieť. Intenzita signálu pre príjem TV programov je na území obce podľa informácii z Obecného úradu dobrá.

#### **Civilná ochrana:**

Riešenie požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov civilnej ochrany, stanovené v platnom územnom pláne obce, sa nemení. Jednoduché úkryty budované svojpomocou sa v prípade potreby vytvoria vo vhodných častiach budov s kapacitou na ukrytie obyvateľov v obytných budovách alebo zamestnancov a zverených osôb v objektoch občianskej vybavenosti.

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

Navrhovaná zmena funkčného využitia územia v riešených lokalitách neovplyvní negatívne kvalitu doterajšieho ani budúceho životného prostredia v obci. Likvidácia tekutých odpadov bude výhľadovo zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Vít'az, do doby jej realizácie do vodonepriepustných žúp. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (zemný plyn, el. energia, biomasa).

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo negatívne ovplyvnené žiadne chránené územie, územie NATURA 2000 alebo biotop európskeho alebo národného významu.

### **3.7 Záväzné regulatívy**

V rámci navrhovaných zmien a doplnkov územného plánu sa v záväzných regulatívoch územného plánu obce dopĺňa zoznam verejnoprospešných stavieb o výstavbu detských jasí. V záväznej grafickej časti územného plánu (výkr. č. 9a) sa dopĺňa verejnoprospešná stavba detskej jasle.

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

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy je spracované ako samostatná príloha zmien a doplnkov územného plánu.

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

**Textová časť územného plánu obce Vít'az sa mení a dopĺňa takto:**

1. V kapitole 8. "Domový fond", časti 8.2.1. "Návrh", sa v tabuľke "Smerný počet navrhovaných bytových jednotiek v jednotlivých lokalitách obce", upravujú a dopĺňajú údaje o počte bytových jednotiek v nasledujúcich územných blokoch:

Číslo územného bloku	Počet byt. jednotiek
5	22
10	27

11	33
13	12
18	6
19	4
20	31
29	6
35	17
Spolu návrh	560

2. V kapitole 10.1. "Zariadenia pre školstvo, výchovu a vzdelávanie", časti 10.1.1. Materská škola, sa dopĺňa text:  
*"Ako ďalšie zariadenie predškolskej výchovy budú v centre obce v lokalite Za kostolom vybudované detské jasle."*
3. V kapitole 23. "Záväzná časť územného plánu obce Vít'az", sa v bode 1.9. Na úseku rozvoja zariadení občianskej a rekreačnej vybavenosti sa dopĺňa položka:  
1.9.3 vybudovať detské jasle v lokalite Za kostolom

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

**Záväzná časť územného plánu obce Vít'az, vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce č. 1/2010 v znení VZN obce Vít'az č.1/2020 a VZN obce č.1/2021, sa mení a dopĺňa takto:**

1. V bode 1. "Záväzná regulatívy územného rozvoja", bode 1.9 Na úseku rozvoja zariadení občianskej a rekreačnej vybavenosti sa dopĺňa položka:  
1.9.4 vybudovať detské jasle v lokalite Za kostolom
2. V bode 2. "Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb", bode 2.4. "Stavby verejnej sociálnej infraštruktúry" sa dopĺňa:
  21. Detské jasle
  22. Obecný úrad
  23. Základná škola
  24. Materská škola, viacúčelová sála, školská jedáleň
  25. Remeselný dom - polyfunkčný objekt
  26. Telocvičňa

Ing.arch. Vladimír Ligus