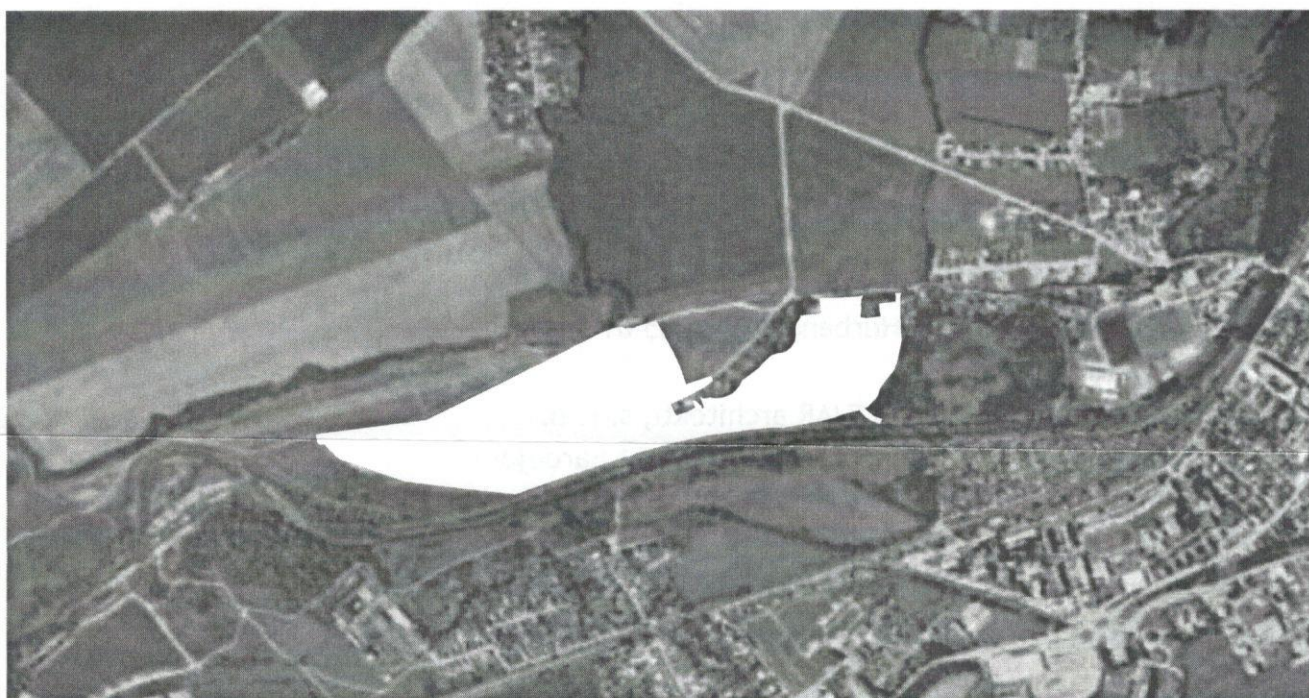


# PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV SABINOV- LOKALITA POĽNÝ MLYN



*Olej*

NÁZOV PROJEKTU: <b>PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV SABINOV- LOKALITA POĽNÝ MLYN</b>			
ETAPA: <b>Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu</b>			
<b>OLEJAR</b> architekt adresa: Stöcklova 20, 085 01 Bardejov tel.: + 421 (0) 918 591 712 email: petejova@olejar-architekt.sk web: www.olejar-architekt.sk		STUPEŇ: Urbanistická štúdia	DÁTUM: 01/2021
	AUTORI: Ing. arch. Miloslav Olejár Ing. arch. Alena Petejová		
	MIESTO: k.ú. Orkucany, Ražňany, Sabinov		



# SPRIEVODNÁ SPRÁVA

## 1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

<u>Názov:</u>	Projekt jednoduchých pozemkových úprav Sabinov- lokalita Poľný mlyn
<u>Etapu:</u>	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav
<u>Stupeň:</u>	urbanistická štúdia
<u>Kraj:</u>	Prešovský (7)
<u>Okres:</u>	Sabinov (708)
<u>Katastrálne územie:</u>	k.ú. Orkucany (844349), Ražňany (851914), Sabinov (854212)
<u>Miesto výstavby:</u>	Sabinov, lokalita Poľný mlyn
<u>Objednávateľ:</u>	Geodézia Bardejov, s.r.o. Hurbanova 11, 085 01 Bardejov
<u>Spracovateľ:</u>	OLEJAR architekti, s. r. o. Stöcklova 20, 085 01 Bardejov
<u>Autor návrhu:</u>	Ing. arch. Miloslav Olejár, Ing. arch. Alena Petejová
<u>Spolupráca:</u>	Technická infraštruktúra: Verejný vodovod, kanalizácia, plynovod: Ing. Peter Geci Elektrická sieť: Ing. Juraj Mačejovský Dopravné riešenie: Ing. František Tomko
<u>Dátum:</u>	január 2021

## 2. ÚVOD

Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia /VZFU/ predstavuje súbor opatrení, ktoré majú vytvoriť podmienky pre splnenie cieľov pozemkových úprav, stanovených predovšetkým zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov. Pri návrhu nového usporiadania vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav, podľa zákona o pozemkových úpravách so zjednodušenou dokumentáciou, sa rieši len časť katastrálneho územia v obvode projektu. V prípade jednoduchých pozemkových úprav je nové vyčlenenie a sprístupnenie pozemkov v podstate ich hlavnou náplňou. Návrh jednoduchých

pozemkových úprav v časti k.ú. Orkucany, Ražňany, Sabinov vychádza z analýzy súčasného stavu, vyhodnotenia pripomienok orgánov štátnej správy a dotknutých organizácií, nadväzuje na terénny prieskum, zameranie skutočného stavu, stanovenie a vytýčenie obvodu riešeného územia a pri zohľadnení ďalších zámerov v danom území. Návrh svojou funkčnou náplňou rešpektuje platnú územno-plánovaciu dokumentáciu iba sčasti, preto bude potrebné vypracovať zmenu územného plánu obce s doplnením funkčnej náplne v celom rozsahu riešeného územia.

### 3. ZOZNAM POUŽITÝCH PODKLADOV

Pre spracovanie urbanistickej štúdie boli použité tieto podklady:

- katastrálna mapa - kataster Orkucany, Ražňany, Sabinov /M= 1:1 000/,
- prehľad parciel a veľkosti vlastníckych podielov
- meračský návrh pre účelové mapovanie polohopisu /M= 1:1 000/,
- účelová mapa polohopisu /M= 1:1 000/,
- účelová mapa výškopisu /M= 1:1 000/,
- letecká snímka záujmového územia vo formáte JPG /M=1:10 000/

### 4. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav sa nachádza v časti katastrálnych území Orkucany, Ražňany a Sabinov. Do obvodu projektu bolo zaradených 242 401,5 m<sup>2</sup>.

Mesto Sabinov sa nachádza 18km severozápadne od mesta Prešov, Orkucany je miestna časť mesta Sabinov nachádzajúca sa v juhovýchodnej časti mesta a obec Ražňany sa nachádza 3km juhozápadne od mesta Sabinov. Územno-správne patria Orkucany, Ražňany aj Sabinov do okresu Sabinov, Prešovského kraja. Katastrálne územie Orkucany, Ražňany a Sabinov hraničia na severe s katastrami obcí Červená Voda a Drienica, na východe s katastrom obce Jakubovany, na juhovýchode s katastrom obce Šarišské Michalany, na juhu s katastrami obcí Ostrovany a Jarovnice, na juhozápade s katastrom Močidlany a na západe s katastrom obcí Uzovský Šalgov a Pečovská Nová Ves.

Riešené územie je nepravidelného tvaru a nachádza sa južne od mesta Sabinov mimo zastavané územie mesta. Lokalita je zo severnej strany ohraničená vzrastlou zeleňou, z východnej strany vodným tokom Torysa a zo západnej strany ornou pôdou a zatrávnenými plochami.

V rámci prípravnej fázy bolo objednávateľom vyhotovené podrobné polohopisné zameranie riešeného územia. Nebol prevedený inžiniersko-geologický prieskum. Presné vymedzenie riešeného územia znázorňuje grafická príloha výkres č. A1 Situácia širších vzťahov.

## 5. DÔVOD OBSTARANIA ŠTÚDIE

Urbanistická štúdia bola spracovaná na základe požiadavky vlastníka pozemkov v danej lokalite. Pozemky v navrhovanom obvode sú navrhnuté ako dvojúčelové plochy určené pre ťažbu surovín (štrkopieskov) a rekreáciu.

Projekt jednoduchých pozemkových úprav definuje základné princípy funkčného formovania územia a princípy formovania riešeného územia z hľadiska urbanistickej štruktúry berúc do úvahy limitujúce faktory v území.

## 6. POPIS SÚČASNÉHO STAVU

Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav sa nachádza mimo zastavané územie obce Sabinov v dotyku s existujúcou zástavbou určenou pre individuálnu rekreáciu. Severozápadne od riešeného územia sa na uliciach Mlynská a Levočská nachádza zástavba rodinných a bytových domov. Obvod projektu je tvorený z prevažnej časti pozemkami v súčasnosti charakterizovanými ako trvalý trávnatý porast, resp. pozemkami využívanými pre ťažbu surovín (štrkopieskov). Súčasťou riešeného územia sú aj vodné plochy.

Riešené územie je prístupné zo západu z parcel CKN 1464 a 5147/2 k.ú. Sabinov, ktoré sú vo vlastníctve mesta Sabinov.

Obvod pozemku je prevažne rovinatého charakteru. V časti riešeného územia pozdĺž cesty III. triedy a vodného toku sa nachádza občasná nelesná drevinová vegetácia. Lesné plochy sa v riešenom území nenachádzajú. Riešené územie nie je momentálne rekreačne ani športovo intenzívne využívané. Výmera obvodu projektu pozemkových úprav je 242 401,5 m<sup>2</sup>.

Obvod projektu sa nachádza v povodí vodného toku Torysa. Riešeným územím priamo preteká drobný vodný tok Šalgov, ktorý je v správe SVP, š.p. a v blízkosti severozápadnej hranice obvodu sa nachádza vodný tok Žabec.

Riešeným územím priamo prechádza nadzemné elektrické vedenie VN a kanalizácia v správe VVS, a.s., ktorých priebeh znázorňuje grafická príloha výkres č. A2 Komplexný urbanistický návrh. Iné inžinierske siete (vodovod, plynovod) sa v riešenom území nenachádzajú. Na ochranu verejných inžinierskych sietí sú podľa zákona zriadené ochranné pásma, ktoré sú určené na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

## 7. CIELE RIEŠENIA

Hlavným cieľom Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v časti k.ú. Orkucany, Ražňany aj Sabinov bol návrh opatrení:

- na zachovanie a tvorbu krajinného rázu (podpora štrukturálnych prvkov krajiny a estetických hodnôt, jedinečnosti a mnohotvárnosti krajiny)

- stanovujúcich koncepciu optimálneho funkčného využitia a priestorového usporiadania územia s ohľadom na jeho územno-technické, funkčno-prevádzkové a krajinno-ekologické danosti,
- slúžiacich k sprístupneniu pozemkov, t.j. ciest, prípadne objektov na nich,
- navrhujúcich riešenia technickej infraštruktúry pre novú výstavbu- správa

## 8. OBMEDZUJÚCE FAKTORY V ÚZEMÍ

Obmedzujúcimi faktormi v území je systém technických prekážok (napr. komunikačné stavby s ochrannými pásmami, priehrady s ochrannými pásmami, melioračné stavby, priemyselné a ťažobné objekty, nadzemné a podzemné vedenia s ochrannými pásmami a pod.) Tieto prekážky-limity je väčšinou potrebné rešpektovať v plnom rozsahu. V obvode projektu pozemkových úprav boli špecifikované nasledovné technické prekážky:

V blízkosti riešeného územia sa nachádza vodný tok Torysa a priamo obodom projektu preteká vodný tok Šalgov, čo v značnej miere ovplyvňuje dispozičné riešenie lokality. Pozdĺž vodných tokov v riešenom území bude v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) § 49 ponechaný voľný manipulačný pás v šírke 5m. Na vodnom toku Torysa bola v minulosti vybudovaná úprava, kapacita úpravy však nie je dostatočná na odvedenie navrhovaného prietoku povodne so strednou pravdepodobnosťou opakovania priemerne raz za 100 rokov ( $Q_{100}$ ). Na zaplavenej časti parcely CKN 5235/7 preto nebudú umiestňované pevné stavby.

Vzhľadom na prítomnosť elektrického vedenia v obvode projektu bude potrebné pri budúcom užívaní pozemkov rešpektovať ustanovenia zákona 251/2012 Z.z. o ochranných pásmach podzemných elektrických vedení a ustanovenia STN 33 3300 o minimálnych dovolených vzdialenostiach objektov od elektrických vedení. Technická infraštruktúra nachádzajúca sa v území bola spracovaná a graficky zobrazená na podklade účelového mapovania polohopisu, kedy boli zamerané všetky vonkajšie znaky príslušných vedení. Ich grafické zobrazenie s ochrannými pásmami znázorňuje grafická príloha výkres č. A2 Komplexný urbanistický návrh.

V riešenom území nie je v súčasnosti evidovaný výskyt žiadnych vzácnych a ohrozených druhov rastlín a živočíchov, ani žiadne osobitne chránené druhy rastlín a voľne žijúcich živočíchov uvedených vo vyhláske MŽP SR č.24/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov. V riešenom území sa nenachádzajú chránené stromy a nie je v ňom evidované žiadne územie európskeho významu alebo chránené vtáčie územie.

## 9. NÁVRH FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

V prípade jednoduchých pozemkových úprav v riešenom území je ich hlavnou náplňou nové členenie a sprístupnenie pozemkov určených na ťažbu surovín (štrkopieskov) a rekreáciu. V obvode projektu pozemkových úprav sú riešené

spoločné a verejné zariadenia a opatrenia najmä komunikačného charakteru súvisiace so sprístupnením krajiny a doplnením vnútroareálovej cestnej siete.

Obvod projektu riešeného územia Sabinov- lokalita Poľný mlyn je v návrhu určený pre plochy pozemkov určených na ťažbu surovín (štrkopieskov) a rekreáciu, pre podrobnosti vid' výkres č. A2 Komplexný urbanistický návrh. Vysoký podiel súkromnej zelene zabezpečí ekologickú stabilitu územia. Podrobný návrh rekreačného areálu bude predmetom riešenia ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

Riešené územie je prístupné zo západu z parcel CKN 1464 a 5147/2 k.ú. Sabinov, ktoré sú vo vlastníctve mesta Sabinov. Navrhované vnútroareálové komunikácie sú navrhnuté ako vedľajšie poľné cesty dvojpruhové s ľahkou konštrukciou spevnenia.

Hlavným vodným tokom v obvode projektu je vodný tok Šalgov. V rámci projektu bude vodný tok vyhraničený a vlastnícky vysporiadaný s dodržaním voľného manipulačného pásu šírky 5,0m pozdĺž vodného toku.

V riešenom území sa v budúcnosti počíta s vybudovaním nových inžinierskych verejných a obecných sietí v nadväznosti na existujúce inžinierske verejné a obecné siete.

## 10. NÁVRH REGULÁCIE ZÁSTAVBY

Návrh regulácie zástavby slúži ako podkladový materiál nápomocný pri rozhodovaní príslušných orgánov pri regulácii zástavby v tomto území. Je užitočný pri usmerňovaní stavebnej činnosti pri snahe o dosiahnutie harmonického pôsobenia novej zástavby a bezproblémových prevádzkových vzťahov v riešenom území. Umožní správne rozhodnúť pri územných konaniach týkajúcich sa riešeného územia.

Kompletný návrh regulácie zástavby bude spracovaný v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie. Predbežné základné regulačné prvky pre navrhovanú zástavbu:

### **Odstupové vzdialenosti medzi objektami:**

- stavebná čiara navrhnutá vo vzdialenosti 5 m od hranice pozemku susediacej s prístupovou komunikáciou, resp. chodníkom

### **Maximálna podlažnosť objektov:**

- max. 4 nadzemné podlažia, vrátane využiteľného podkrovia

### **Zastrešenie:**

- sedlové, valbové, pultové, ploché strechy

### **Intenzita využitia plôch:**

- maximálny index zastavanosti funkčnej plochy: 0,6
- minimálny index zelených a vodných plôch v rámci celej funkčnej plochy: 0,4

**Doplňujúce požiadavky:**

- rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochrany prírody a krajiny a technickej infraštruktúry
- všetka navrhovaná zástavba riešeného územia je špecifikovaná ako izolovaná
- odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť na vlastných pozemkoch, požiadavky na statickú dopravu podľa STN 73 6110
- v regulácii pre verejnú zeleň sú prípustné aj doplnkové malé stavby pre oddych chodcov a cyklistov v maximálnej výmere 25m<sup>2</sup> a prvky drobnej architektúry

Koeficient /index/ zastavanosti - pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku, stanovuje sa ako maximálny prípustný

Koeficient /index/ zelene - pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a plochou pozemku, stanovuje sa ako minimálny požadovaný

Podlažnosť - prípustný počet nadzemných podlaží

## 11. VÄZBY NA PLATNÚ VYŠŠIU ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU

Predkladaný návrh je z väčšej časti v súlade s platným územným plánom mesta Sabinov, ktorý určuje využitie navrhovaného územia ako plôch dvojúčelových pre ťažbu surovín a rekreáciu.

## 12. NÁVRH DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

### Doprava:

Riešené územie je prístupné zo západu z parcel CKN 1464 a 5147/2 k.ú. Sabinov, ktoré sú vo vlastníctve mesta Sabinov.

Z hľadiska širších dopravných vzťahov bude v budúcnosti riešené územie dopravne napojené na nadradený dopravný systém- miestnu komunikáciu Levočská stykovou križovatkou v mieste s dostatočným rozhľadom. Styková križovatka bude navrhnutá v zmysle STN 736102.

Navrhované vnútroareálové komunikácie sú navrhnuté ako vedľajšie poľné cesty dvojpruhové s ľahkou konštrukciou spevnenia.

### Inžinierske siete:

#### a/ vodovod

Riešené parcely budú v budúcnosti zásobované pitnou vodou z novovybudovaného vodovodu, ktorý bude napojený na rozšírený verejný alebo obecný vodovod, na ktorý sa osadia aj požiarne prvky (hydranty, požiarne nádrže) podľa požiadaviek požiarnej ochrany. Navrhovaný vodovod bude z mat. PE vedený v nezamrznej hĺbke. Vodovodné potrubie bude trasované vedľa komunikácií v zelenom páse, resp. pod chodníkmi alebo priamo pod navrhovanými cestnými komunikáciami.

Navrhované objekty budú na nový vodovod pripojené vodovodnými prípojkami, ktorých súčasťou budú podľa požiadaviek správcu vodovodu vodomerné šachty s vodomernými zostavami. Pri návrhu vodovodu dodržať podmienky správcov sietí a príslušné ochranné pásma.

### ***b/ kanalizácia***

#### Splašková kanalizácia

V prípade návrhu rekreačných objektov v riešenom území, tieto budú napojené na verejnú alebo obecnú kanalizáciu kanalizačnými prípojkami. Potrubie novonavrhovanej kanalizácie bude navrhované z mat. PVC. Na lomových bodoch sa zriadia kanalizačné šachty. Trasa bude vedená v miestnych komunikáciách. Kanalizačné prípojky budú z mat. PVC a súčasťou kanalizačných prípojek budú revízne šachty. Pri návrhu kanalizácie dodržať podmienky správcov sietí a príslušné ochranné pásma.

#### Dažďová kanalizácia

Odvádzanie dažďových vôd zo striech navrhovaných objektov bude navrhované do verejnej kanalizácie /v prípade jej existencie/, alt. do vsakovacích a akumulčných (retenčných) systémov v zemi alebo voľne na terén. Vsakovacie systémy budú navrhované podľa hydrogeologických pomerov na jednotlivých parcelách zvlášť.

### ***c/ plynovod***

Navrhované objekty, v prípade plynifikácie územia, budú napojené STL prípojkami na nový rozšírený verejný STL rozvod plynu so súhlasom plynárenskej spoločnosti. Rozšírenie STL plynovodu sa navrhuje z plastových rúr napr. HDPE podľa požiadaviek plynárenskej spoločnosti. Potrubie plynovodné bude uložené vedľa cesty v zelenom páse, resp. pod chodníkom.

### ***d/ elektrická sieť***

V zmysle zákona 251/2012 Z.z. /Zákon o energetike/ §43 - Ochranné pásma, sa na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:

- a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
- b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

V prípade podzemných i nadzemných vedení je potrebné dodržať minimálne dovolené vzdialenosti objektov od vedení v zmysle STN 33 3300.

V riešenej lokalite je potrebné vybudovať NN podzemné distribučné vedenie pri dodržaní podmienok napojenia na existujúcu distribučnú sieť podľa požiadaviek



správcu sietí. Prípadná výstavba kioskovej trafostanice a výstavba NN distribučného vedenia musí byť riešená v zmysle budúcich požiadaviek VSD a.s.

## ZOZNAM PRÍLOH:

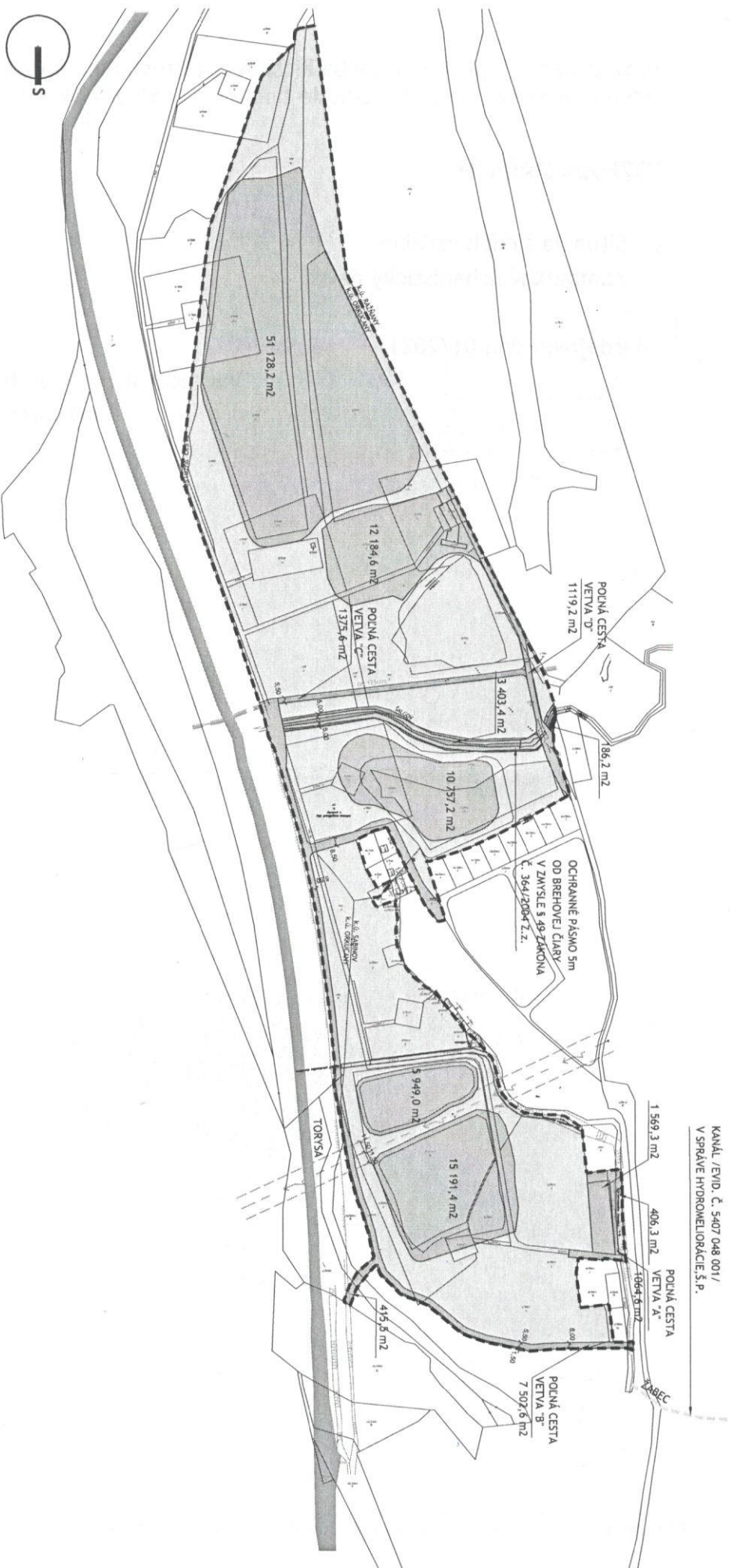
A1. Situácia širších vzťahov

A2. Komplexný urbanistický návrh

V Bardejove, dňa 01/2021

Vypracoval: Ing. arch. Miloslav Olejár  
Ing. arch. Alena Petejová





## LEGENDA:

- RIEŠENÉ ÚZEMIE 242 401,5 m<sup>2</sup>  
 --- VODNÝ TOK ŠÁLGOV. 3 589,6 m<sup>2</sup>  
 / VRÁTANE OCHRANNÉHO PÁSMO/  
 ODVODŇOVACÍ KANÁL  
 V SPRÁVE HYDROMELIORÁCII, Š.P.

## FUNKČNÉ PLOCHY

- [Dark Grey Box] KOMUNIKÁCIE- POLNÁ CESTA 11 062,0 m<sup>2</sup>  
 [Medium Grey Box] OSTATNÉ PLOCHY 13 753,9 m<sup>2</sup>  
 [Light Grey Box] SÚKROMNÁ ZELENĚ 131 326,2 m<sup>2</sup>  
 [White Box] VODNÁ PLOCHA 83 025,8 m<sup>2</sup>

## INŽINIERSKE SIETE A OCHRANNÉ PÁSMO

- [Dashed Line] KANALIZÁCIA V SPRÁVE VVS DN 125mm  
 [Dotted Line] EL. VEDENIE VN- EXISTUJÚCE  
 [Dashed Line] OCHRANNÉ PÁSMO VEREJNEJ KANALIZÁCIE  
 [Dashed Line] OCHRANNÉ PÁSMO VN  
 [Dashed Line] OCHRANNÉ PÁSMO VODNÉHO TOKU

**OLEJŠAR architekt**  
 adresa: Stodkova 20, 085 01 Bardejov  
 tel.: +421 (0) 918 591 712  
 email: olej@olej-sr-architekt.sk  
 web: www.olej-sr-architekt.sk



NÁZOV PROJEKTU: **PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV**  
 ETAPA: **SABINOV- LOKALITA POLNÝ MLÝN**  
 MIESTO: **k.ú. Orkucany, Ražňany, Sabinov**

VÝKRES: **Komplexný urbanistický návrh**  
 STUPEŇ: **Urbanistická štúdia**

AUTOR: **Ing. arch. Milošlav Olejár, Ing. arch. Alena Petejová**  
 DÁTUM: **01/2021**  
 MIERKA: **1:4 000**

**A2**