

URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Tel.:(051) 772 20 71

mobil: 0905 371634

e-mail:urbeko.urbeko@gmail.com

T U L Č Í K

Územný plán obce

Zmeny a doplnky č.2/2018

Sprievodná správa

August 2018

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
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:

Výkr.č. 1 + náložka ZaD č.1_2012 + náložka č.1 - Širšie vzťahy, ochrana prírody,
tvorba krajiny , ÚSES

Výkr.č. 2 + náložka ZaD č.1_2012 náložka č.2 - Komplexný urbanistický návrh, návrh dopravy

Výkr.č. 3 + náložka ZaD č.1_2012 náložka č.3 - Návrh technickej vybavenosti

Výkr.č. 4 - Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby

1. Základné údaje

Názov: **Zmeny a doplnky č.2/2018 Územného plánu obce Tulčík**

Objednávateľ: Obec Tulčík
Obstarávateľ: Ing. Stanislav Imrich
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD a ÚPP, reg. č.293
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.2/2018 územného plánu obce Tulčík je aktualizovať územný plán obce v súlade so súčasnými zámermi obce, novými požiadavkami vlastníkov pozemkov a aktualizovaným územným plánom VÚC Prešovský kraj.

Cieľom spracovania zmien a doplnkov územného plánu je najmä doplniť vymedzenie plôch pre výstavbu bytov v súvislosti so záujmom ich majiteľov v lokalitách Záhumnie, Sadek, Cigánka, Degeše, Halavaň, Nižný koniec a Deriky. Predmetom riešenia je funkčné využitie územia dotknutých lokalít a upresniť priestorové usporiadanie ich zástavby. Dopĺňajú sa aj plochy občianskej vybavenosti v lokalite Ščepník a rozširuje plocha hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva v súlade s pripravovaným investičným zámerom.

V súlade s aktualizovaným územným plánom VÚC Prešovský kraj sa do územného plánu dopĺňa trasa výhľadovej preložky cesty II. triedy č. 545 - východného obchvatu obce a nová trasa navrhovaného 2x110 kV VVN el. vedenia. Doplnená je aj existujúca medzinárodná cyklistická trasa (Karpatská cyklistická cesta), vedúca obcou.

V rámci zmien a doplnkov územného plánu sa jeho obsah a rozsah dopĺňa o viaceré chýbajúce časti a nový návrh záväznej časti územného plánu spracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov a vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

1.2 Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím zmien a doplnkov územného plánu je katastrálne územie obce Tulčík, zobrazené na výkrese č.1 v mierke 1:10 000. Riešené lokality sú podrobnejšie znázornené na výkresoch zastavaného územia obce v mierke 1:2000.

1.3 Zoznam použitých podkladov

Na vypracovanie zmien a doplnkov č.2/2018 územného plánu obce Tulčík boli použité nasledujúce podklady:

- ÚPN-O Tulčík – Ing.arch. Ľubomír Polák, Prešov, 2003
- Zmeny a doplnky č.1/2012 ÚPN-O Tulčík, Ing.arch. Ľubomír Polák, Prešov, 2012
- požiadavky obce Tulčík na zmeny a doplnky územného plánu
- ÚPN VÚC Prešovský kraj v znení Zmien a doplnkov 2009 a 2017
- návrh nového územného plánu ÚPN VÚC Prešovský kraj prerokovaný v jarných mesiacoch roku 2018
- Územná prognóza Generel dopravnej infraštruktúry Prešovského kraja, Envio s.r.o., 2015.

- Tulčík, úprava prístupovej cesty k parcelám č. 1621/21 a 1621/42, štúdia, Ing. Marián Rimarčík, Projekt MR, 2016.

2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán obce (ÚPN-O) Tulčík bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 37/2005 dňa 9.4.2005 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce č. 1/2005. V roku 2012 boli spracované a dňa 23.9.2013 uznesením OZ č. 245 schválené Zmeny a doplnky ÚPN-O Tulčík č. 1/2012, ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Tulčík č. 2/2013.

2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia

Pôvodný ÚPN-O rozvíja kompaktnú formu sídla, podporuje zástavbu lokalít s vyhovujúcou dochádzkovou vzdialenosťou do centra k zariadeniam občianskej vybavenosti. Ďalej sa pri tvorbe urbanistickej kompozície sídla zameriava na tieto aspekty:

- výraznejšie akcentuje centrum obce a priestor okolo hlavných zariadení občianskej vybavenosti, snaží sa o posilnenie verejného charakteru druhého pamiatkovo chráneného objektu - kaštieľa a jeho prepojenie s centrom
- vo väčšej miere zapája do organizmu obce prírodné prvky, najmä Sekčov, ktorého rekreačný potenciál využíva zriadením areálu voľného času
- dôslednejšie segreguje výrobnú a obytnú zónu; rieši dopravu poľnohospodárskych mechanizmov medzi hospodárskym dvorom a ľavobrežnou časťou chotára vylúčením prejazdu cez centrum a cez obytné skupiny výstavbou novej účelovej komunikácie
- novú obytnú zástavbu smeruje na lokality s čiastočne prítomnou dopravnou a technickou infraštruktúrou
- usiluje o revitalizáciu staršieho bytového fondu, stanovuje jednotné pravidlá prestavby starej časti obce definovaním jednotných uličných čiar, zaoberá sa využitím voľných prelúk.

Funkcia bývania je naďalej ťažisková. Jej rozvoj ÚPN-O navrhuje usmerňovať nasledovne:

- uprednostniť prestavbu staršieho, najmä neobývaného bytového fondu, a využiť všetky prázdne parcely i preluky v zastavanom území
- následne riešiť novú IBV v nadmerných záhradách intravilánu v tých lokalitách, kde je dosiahnutý konsenzus s vlastníkmi
- pre stavebníkov bez možnosti stavať na rodičovskom pozemku vytvoriť nové pozemky v priľahlom extraviláne, využívajúc jectiv. komunikácie a doplňujúcu solitérnu zástavbu.

V stále väčšom rozsahu má byť funkcia bývania integrovaná s ďalšími funkciami. U bývania integrovaného so službami navrhuje ÚPN-O presadzovať tieto regulatívy: výrobné služby s čistými a nehlučnými prevádzkami dovoliť zriadiť aj uprostred súvislej obytnej zástavby, optimálne v opticky frekventovanej polohe; výrobné služby so špinavými, resp. hlučnými prevádzkami dislokovať na okrajové pozemky. Hygienicky závadné výrobné prevádzky nezlučiteľné s bývaním je nevyhnutné vymiestniť do priestoru mimo kompaktnej obytnej zástavby na plochy rezervované v ÚPN-O na funkciu výroby. Súkromne hospodáriacim roľníkom je potrebné umožniť výstavbu rodinných domov farmárskeho typu voľne v krajine, avšak mimo biocentier a biokoridorov (regionálnych i miestnych).

Funkcia výroby bude zastúpená predovšetkým poľnohospodárstvom, lesným hospodárstvom a výrobnými službami. Živočíšnu výrobu na hospodárskom dvore ÚPN-O predpokladá v nezmenenom rozsahu, prenajatie časti areálu iným výrobným aktivitám je reálne iba výhľadovo. Disponibilná plocha pre výrobu v ÚPN-O je vyčlenená medzi hospodárskym dvorom a Sekčovým v susedstve uvažovanej ČOV. Vodohospodársky potenciál Sekčova je vhodné využiť na chov rýb, v ÚPN-O je na tento účel rezervovaná lokalita v južnej časti katastra. Na poskytovanie dopravných služieb sú v návrhu ÚPN-O

vytipované plochy pri ceste II/545; klin vzniknutý medzi navrhovanou preložkou cesty III/3459, starým cestným telesom a cestou II/545 je optimálny na umiestnenie čerp. stanice pohonných hmôt.

2.2 Dopravná infraštruktúra

Tulčík leží na ceste II. triedy II/545 Kapušany – Bardejov – poľská hranica; z nej v obci odbočuje cesta III. triedy 3459 do Záhradného. Na tieto cesty, tvoriace nadradenú cestnú sieť, sa napája sieť miestnych obslužných komunikácií šírky 3 až 6 m, niektoré úseky nemajú pevný kryt.

ÚPN-O uvažuje s úpravou cesty II/545 v extraviláne na kategóriu C 11,5/80; v intraviláne na kategóriu MZ 12(11,5)/60 funkčnej triedy B2.

Veľká pozornosť je venovaná odstráneniu bodových dopravných závad nielen na tejto hlavnej dopravnej tepne, ale tiež na ceste III/3459 a na miestnych komunikáciách. Rieši najmä tri veľké susediace dopravné závary na severnom okraji obce, ktorými sú: križovatka v ostrom uhle ciest II/545 a III/54527, križovatka cesty III/54527 so starou cestou Prešov - Bardejov a železničné priecestie bez závor. Križovanie so železnicou je ponechané úrovňové, avšak so závorami; križovatka ciest II/545 a III/54527 je posunutá za okraj navrhovaného rozšírenia cintorína (pre ľavé odbočenie z cesty II/545; pre pravé odbočenie je ponechaná pôv. trasa), križovatka novej a starej cesty III/54527 je riešená tak, že nadraduje smer novej cesty.

Novonavrhovaná účelová komunikácia pre poľnohospodárske mechanizmy, ktorá je riešená kvôli vylúčeniu tejto dopravy z centra obce, je trasovaná i dimenzovaná tak, aby v budúcnosti mohla prevziať funkciu obchvatu obce (v podstate funkciu preložky cesty III/54527).

Zastavaným územím obce prechádza regionálna jednokolejná železničná trať Kapušany – Bardejov. ÚPN-VÚC Prešovského kraja uvažuje ponechať túto trať v nezmenenom rozsahu, čo rešpektuje aj návrh ÚPN-O. Navrhuje vybaviť železničné priecestie pri žel. zastávke závorami so svetelnou signalizáciou.

V územnom pláne chýba riešenie cyklistickej dopravy.

2.3 Technická vybavenosť územia

V územnom pláne obce bola navrhnutá výstavba chýbajúcich druhov technickej infraštruktúry – vodovodu a kanalizácie. Projekt výstavby obecného vodovodu bol už čiastočne zrealizovaný ako súčasť Tulčícko-ternianskeho skupinového vodovodu, napojeného na Východoslovenskú vodárenskú sústavu s vodárenským zdrojom VN Starina. V súčasnosti je v súlade s územným plánom vypracovaná projektová dokumentácia pre odkanalizovanie obce s vlastnou ČOV.

Obec je elektrifikovaná a plynofikovaná, ÚPN-O rieši doplnenie distribučných rozvodov v lokalitách navrhovanej výstavby.

3. Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Zmeny a doplnky č.2/2018 územného plánu obce obsahujú zmeny, ktoré sú v súlade s dlhodobou koncepciou rozvoja obce stanovenou v Zadaní územného plánu obce Tulčík z roku 2002. Na základe skutočného vývoja obce v rokoch 2008 - 2017, kedy rozvoj obytnej funkcie predbehol pôvodné predpoklady sa v rámci zmien a doplnkov 2/2018 rieši najmä potreba rozšírenia plôch pre výstavbu rodinných domov, občianskej vybavenosti a výroby a doplnenie riešenia dopravy o chýbajúce časti z nadradenej ÚPD.

Urbanistická koncepcia vychádza z potreby vymedziť plochy na výstavbu bytov pre prírastok obyvateľstva i znižovanie obložnosti bytov a rozširovanie občianskej vybavenosti. Zachováva sa

a rozvíja pôvodné základné členenie obce na jej centrálnu spoločensko - obslužnú zónu, obytné územie a výrobný areál hospodárskeho dvora. Riešenie je založené najmä na intenzifikácii súčasne zastavaného územia obce zástavbou prelúk a nadmerných záhrad súčasnej zástavby obce. Vymedzením koridoru pre výstavbu cestného obchvatu obce cestou II/545 sa stanovuje priestorový limit na rozvoj obce východným smerom.

3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien

Na riešenom území sú navrhnuté nové plochy pre výstavbu rodinných domov v lokalitách Záhumnie, Sadek, Degeše, Halavaň, Nižný koniec pri Slivníckom jarečku a Deriky, pričom sú to všetko lokality v súčasne zastavanom území obce, prevažne súčasné záhrady a záhumienky. Čiastočná úprava plochy výstavby rodinných domov je navrhnutá v lokalite Cigánka.

Na rozvoj občianskej vybavenosti je určený pozemok parc. č. KNC 695/2 v lokalite Cigánka, pôvodne určený na bývanie v rodinnom dome.

Doplnenie funkčnej plochy poľnohospodárskej výroby na južnom okraji areálu Poľnohospodárskeho družstva Sekčov je v súlade so zámerom družstva na výstavbu novej haly.

3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Na riešenom území sa vytvorí predpoklad na výstavbu ďalších cca 50 rodinných domov. Tento rozsah výstavby vychádza z predpokladaného nárastu počtu obyvateľov obce tak, ako je stanovený v aktualizovanom územnom pláne podľa vývoja v poslednom období, sčasti nahradí pôvodne predpokladanú výstavbu na plochách, kde sa doteraz z rôznych príčin nerealizuje.

3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry

Návrh dopravnej infraštruktúry sa v súlade s platným i novo navrhovaným Územným plánom VÚC Prešovský kraj dopĺňa o trasu preložky cesty II/545, ktorá má tvoriť východný obchvat obce. Dopĺňa sa návrh výstavby nových miestnych komunikácií v lokalitách Záhumnie, Cigánka a Sadek.

Do územného plánu je doplnená základná komunikačná kostra cyklistickej dopravy - existujúca medzinárodná cyklotrasa Karpatská cyklistická cesta a navrhované cyklotrasy - regionálna cyklotrasa smerom Fulianka a Kapušany a lokálna cyklotrasa na Haľagoš.

V oblasti železničnej dopravy je doplnená potreba rekonštrukcie železničnej zastávky.

3.5 Návrh technickej infraštruktúry

Zásobovanie vodou:

Obec je už čiastočne zásobovaná pitnou vodou z vodárenskej nádrže Starina, kde je dostatočná rezerva pre potrebný odber po celé návrhové obdobie. V zmenách a doplnkoch je riešené príslušné rozšírenie distribučných rozvodov pitnej vody v lokalitách navrhovanej výstavby.

Odkanalizovanie:

V zmenách a doplnkoch územného plánu je doplnený návrh výstavby splaškovej kanalizácie v novo navrhovaných miestnych komunikáciách.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Pre zabezpečenie potrebného príkonu elektrickej energie v riešenom území bude prevažne postačovať sieť existujúcich a v pôvodnom územnom pláne navrhnutých trafostaníc. Navrhovaná zástavba v lokalite Záhumnie bude zásobovaná z existujúcej blízkej trafostanice

zrekonštruovanej na vyšší výkon. Káblové distribučné vedenia budú vedené v navrhovaných uliciach zemnými káblami. V riešení je zapracovaná zmena trasy navrhovaného VVN el. vedenia.

Zásobovanie plynom:

Pre zásobovanie navrhovanej zástavby zemným plynom budú nové stredtlakové distribučné rozvody vedené v navrhovaných uliciach.

Telekomunikačné siete:

V navrhovaných uliciach a celej obci 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.

3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Navrhované zmeny funkčného využitia územia v obci Tulčík neovplyvnia negatívne kvalitu doterajšieho stavu životného prostredia v obci. Zapracovaním návrhu výstavby cestného obchvatu cesty II. triedy mimo zastavané územie obce sa v územnom pláne vytvorí predpoklad pre výrazné zlepšenie životného prostredia v okolí súčasného prietahu tejto cesty cez obec. Likvidácia tekutých odpadov z obce bude zabezpečená navrhovanou splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Tulčík. 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 zmenách a doplnkoch územného plánu je navrhnutá úprava záväznej časti územného plánu obce spracovaná v súlade s platným znením stavebného zákona.

3.8 Vyhodnotenie záberu PPF a LPF

Vyhodnotenie záberu PPF bude spracované ako samostatná príloha zmien a doplnkov územného plánu. Navrhovaný záber PPF je minimálny a dotýka sa prevažne pozemkov v zastavanom území obce (mimo výhľadového cestného obchvatu obce a rozšírenia hospodárskeho dvora). Záber LPF nie je navrhovaný.