

**ATELIÉR URBEKO s.r.o., Konštantínova č.3,080 01 Prešov**  
**IČO:31 671 209**  
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro,  
vložka číslo:1050/P

---

**T.č.051/77 220 71, Mobil:0905 371634,**  
**e-mail: urbeko@pobox.sk,urbeko.urbeko@gmail.com**

# SUCHÁ DOLINA

Územný plán obce  
zmeny a doplnky 2012

Spríevodná správa

október 2012

OBSAH:

**Textová časť:**

Základné údaje

- 1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia
- 1.2 Vymedzenie riešeného územia
- 1.3 Zoznam použitých podkladov
- 1.4 Súlad riešenia so zadaním ÚPN-O a záväznou časťou ÚPN VÚC
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:**

- V. č. 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a verejného dopravného vybavenia - 1:10000 - náložka č.2
3. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a verejného dopravného vybavenia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – zastavané územie - 1:2000 - náložka č.3
4. Výkres riešenia verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo - 1:2000 - náložka č.4
5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia – energetika, telekomunikácie - 1:2000 - náložka č.5
7. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na neľnohospodárske účely - 1:2000 – náložka č.7

## 1. Základné údaje

Názov:	Zmeny a doplnky 2012 územného plánu obce Suchá Dolina
Obstarávateľ:	Obec Suchá Dolina
V zastúpení:	Ing.Stanislavom Imrichom Odborne spôsobilou osobou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP
Spracovateľ:	Ateliér URBEKO s.r.o. Konštantínova 3, 080 01 Prešov Ing.arch.Vladimír Ligus, autorizovaný architekt SKA
Grafické práce:	Jana Kačmariková

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

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov 2012 územného plánu obce Suchá Dolina je zapracovať do územného plánu rozvojové zámery obce, pripravované pre oživenie jej rozvoja a zlepšovanie životných podmienok obyvateľov.

Cieľom spracovania zmien a doplnkov 2012 územného plánu obce je najmä riešiť nové plochy pre výstavbu rodinných domov, rozšírenie rekreačných aktivít, doplnenie občianskej vybavenosti o zariadenie pre seniorov, dopracovať koncepciu rozvoja technického vybavenia územia obce a posúdiť dopad nových návrhov 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 Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím je katastrálne územie obce Suchá Dolina. Väčšina rozvojových zámerov sa bude rozvíjať v zastavanom území obce a v priamej nadväznosti naň, rozvoj rekreácie je riešený v rámci celého katastra.

### 1.3 Zoznam použitých podkladov

Na vypracovanie Zmien a doplnkov 2012 územného plánu obce Suchá Dolina boli použité nasledujúce podklady:

- Územný plán obce Suchá Dolina, 2008
- Zmeny a doplnky 2009 ÚPN VÚC Prešovského kraja a VZN PSK č.17/2009, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov Územného plánu veľkého územného celku Prešovského kraja 2009, vyhláseného nariadením vlády SR č.216/1998 Z.z. a jeho zmien a doplnkov vyhlásených nariadením vlády SR č.679/2002 Z.z., nariadením vlády SR č.111/2003 Z.z. a VZN PSK č.4/2004
- požiadavky obce na obsah zmien a doplnkov územného plánu 2009 a konzultácie riešenia počas spracovania.

### 1.4 Súlad riešenia so zadaním ÚPN-O a záväznou časťou ÚPN VÚC

Územný plán sídla Suchá Dolina bol v súlade s §11 odst.4 zákona č.50/76 Zb. v znení neskorších noviel spracovaný ako územný plán obce. Zadanie pre územný plán obce Suchá Dolina bolo schválené dňa 26.10.2007 uznesením č.3M/2007.

Návrh zmien a doplnkov 2010 územného plánu obce bol spracovaný v súlade s požiadavkami na obsah jeho aktualizácie. Je v súlade so zadaním územného plánu obce lebo nemení základnú koncepciu rozvoja a základné funkčné členenie plôch obce..

Návrh zmien a doplnkov 2012 územného plánu obce Suchá Dolina je v súlade s ustanoveniami záväznej časti územného plánu VÚC Prešovského kraja podľa VZN PSK č.17/2009, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov Územného plánu veľkého územného celku Prešovského kraja 2009, vyhláseného nariadením vlády SR č.216/1998 Z.z. a jeho zmien a doplnkov vyhlásených nariadením vlády SR č.679/2002 Z.z., nariadením vlády SR č.111/2003 Z.z. a VZN PSK č.4/2004.

## **2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie**

Obec Suchá Dolina má platný územný plán obce z roku 2008, ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č.12/2008 zo dňa 20.9.2008.

### **2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia**

Základné urbanistické členenie obce vychádza z hlavnej a doplnkových funkcií sídla. Suchá Dolina je prevažne obytné sídlo, obytné plochy zaberajú najväčšiu časť zastavaného územia s navrhovaným rozvojom najmä na juhozápadnom okraji obce. Občianska vybavenosť sa sústreďuje v južnej časti obce v okolí pôvodného obecného domu. Výrobná a skladová zóna využíva plochu bývalého hospodárskeho dvora JRD. Na severnom okraji obce je navrhnutá rekreačná zóna Pod Bodrovou horou.

### **2.2 Dopravná infraštruktúra**

Riešené územie je dopravne prístupné z prieťahu cesty III.triedy, vedúcej obcou Suchá Dolina, prostredníctvom siete miestnych komunikácií.

### **2.3 Technická vybavenosť územia**

V územnom pláne je riešené dobudovanie technického vybavenia územia výstavbou splaškovej kanalizácie s prečerpávacou stanicou a výtlačným potrubím do plánovanej ČOV Sedlice.

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

### **3.1 Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia**

Urbanistická koncepcia obce, stanovená v územnom pláne, sa riešenými zmenami a doplnkami nemení. Zachováva sa formovanie vybavenostného centra obce v jeho južnej časti, obytnej zástavby najmä na západnom okraji a podnikateľskej zóny na ploche bývalého hospodárskeho dvora. Zväčšuje sa navrhovaný rozvoj rekreačných funkcií v severnej časti obce a na susediacich plochách a na južnom okraji katastra v údolí Sopotnice.

### **3.2 Funkčné využitie plôch – návrh zmien**

Pre navrhovaný zvýšený rozsah výstavby rodinných domov je navrhovaných 5 nových lokalít na ploche nadmerných záhrad existujúcej zástavby a príľahlých nezastavaných plochách mimo pôvodný intravilán.

Pre výstavbu maloobchodnej jednotky a domu sociálnych služieb bude využitý pozemok pôvodného rodinného domu v centre obce.

Golfové ihrisko je navrhnuté na severnom okraji obce na ploche trvalých trávnatých porastov – lúk a pasienkov. Vytvorenie polyfunkčnej zóny bývania a rekreačných služieb (ubytovanie na súkromí) je navrhnuté na ploche pôvodnej obytnej zástavby v severovýchodnej časti obce.

Výstavba samostatnej čistiarne odpadových vôd je navrhnutá na ploche bývalého hospodárskeho dvora JRD.

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

Novo navrhované plochy pre výstavbu rodinných domov umožňujú výstavbu cca 60 domov. Navrhovaná maloobchodná predajňa bude mať cca 100 m<sup>2</sup> odbytovej plochy, dom sociálnych služieb kapacitu pre 15 osôb. V chatovej oblasti Pod Bodrovou horou je priestor pre 25 chát. Golfové ihrisko je navrhované na ploche cca 34 hektárov.

Čistiareň odpadových vôd musí mať kapacitu 300 ekvivalentných obyvateľov. Transformačná stanica TS 2 má mať výkon min. 250 kVA.

### **3.4 Návrh dopravnej infraštruktúry**

Plochy novej výstavby budú prístupné po existujúcich a navrhovaných miestnych a účelových komunikáciách.

### **3.5 Návrh technickej infraštruktúry**

Pre novonavrhovanú výstavbu je navrhovaná výstavba novej elektrickej trafostanice a dobudovanie verejného technického vybavenia územia v nových uliciach formou rozšírenia existujúcich rozvodov

Pre zníženie investičných a prevádzkových nákladov navrhovanej splaškovej kanalizácie je navrhnutá výstavba samostatnej čistiarne odpadových vôd.

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

Navrhované zmeny funkčného využitia územia neovplyvnia negatívne kvalitu doterajšieho stavu životného prostredia v obci. Likvidácia tekutých odpadov z navrhovanej zástavby bude zabezpečená v MČOV Suchá Dolina, recipientom bude Kuncov potok. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozcom, jednotlivé objekty budú vybavené vlastnými zbernými nádobami. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (zemný plyn, el.energia, biomasa).

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo ovplyvnené žiadne chránené územie, územie Natura 2000 alebo biotop európskeho alebo národného významu. Územie leží v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Riešením sa čiastočne zmenší plocha záhrad a trvalých trávnych porastov, ale vytvorí obytná zeleň na pozemkoch rodinných domov a oddychová zeleň občianskej vybavenosti a rekreačných a športových plôch. Navrhnutá je aj obnova sprievodnej líniovej zelene pozdĺž upraveného toku Kuncovho potoka v zastavanom území obce, ktorý tak bude môcť plniť funkciu lokálneho biokoridoru.

### **3.7 Záväzné regulatívy**

Navrhovaná zmena územného plánu zahŕňa čiastočnú zmenu záväzných regulatívov územného rozvoja obce stanovených v záväznej časti územného plánu v rozsahu zmien vyvolaných navrhovanou zmenou funkčného využitia pozemkov.

### **3.8 Vyhodnotenie záberu PPF**

Vyhodnotenie záberu PPF je spracované formou samostatnej prílohy. V zmenách a doplnkoch navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy má rozsah 38, 59 ha, z čoho je 33, 97 ha záber pre golfový areál.