

Mesto Sabinov

Mestský úrad, Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov

M a t e r i á l
na zasadnutie mestskej rady
dňa 28. marca 2018

K bodu:

Informácia o stave prípravy územia pre IBV a občiansku vybavenosť v lokalite Orkucany.

Predkladá:

Ing. Peter Tuleja,
vedúci OVUPaŽP

Návrh na uznesenie:

Mestská rada podľa § 11 ods. 4 v spojení
s § 12 ods. 7 zákona č. 369/1990 Zb.
o obecnom zriadení v znení neskorších
predpisov uvedený materiál

prerokovala a berie ho na vedomie.

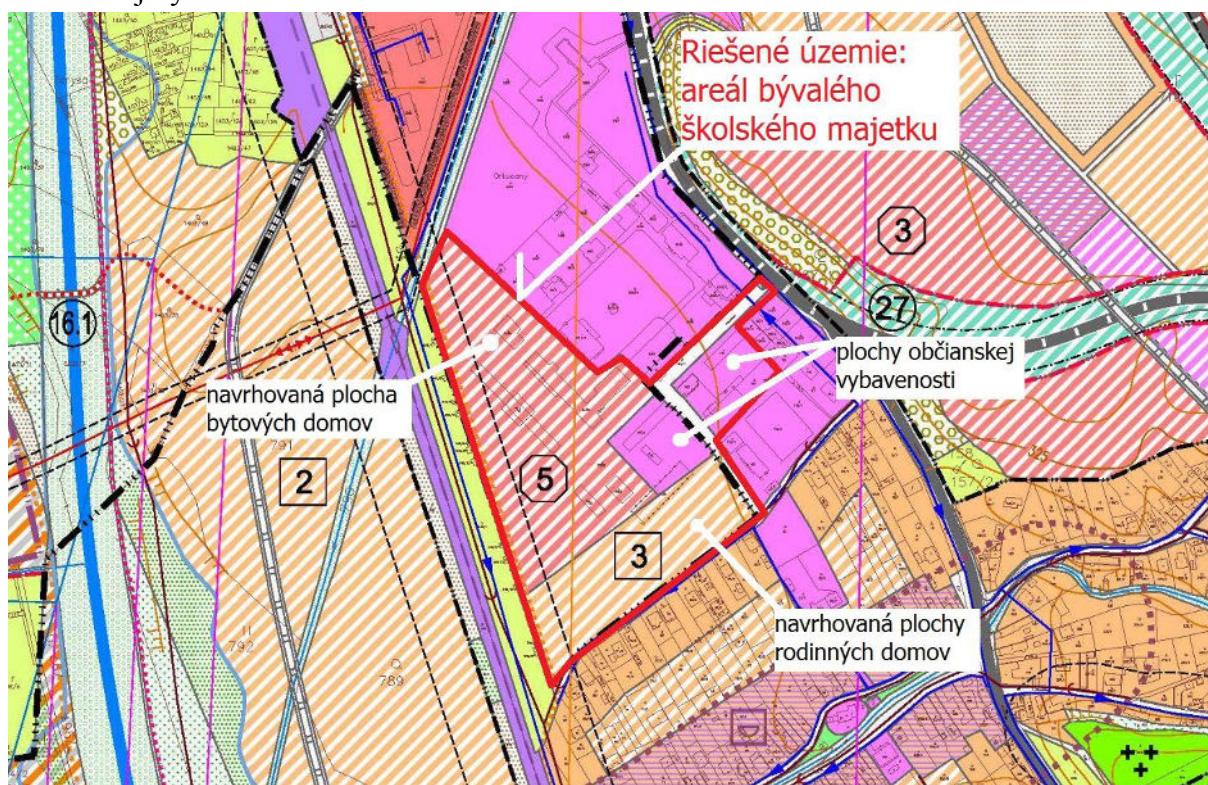
Vypracoval:

Ing. Peter Tuleja,
vedúci OVUPaŽP

Dôvodová správa

Riešené územie sa nachádza na ploche bývalého školského majetku v miestnej časti Orkucany, ktoré mesto Sabinov získalo od Prešovského samosprávneho kraja. Zo severnej strany je ohraničené areálom DSS, z východnej strany areálom stavebnín spoločnosti MASTAF, z južnej strany jestvujúcou miestnou komunikáciou a rodinnými domami na Ul. Prídavkovej a zo západnej strany záhradkami pozdĺž železničnej trate. Rozloha riešeného územia je cca. 5,5 ha.

Podľa platného **územného plánu mesta Sabinov** je územie z väčšej časti navrhované na výstavbu bytových domov, z menšej časti na výstavbu rodinných domov a plôch občianskej vybavenosti:



V rámci zadania pre vypracovanie urbanistickej štúdie bolo požadované územie z väčšej časti využiť na výstavbu rodinných domov, okrajovo alebo vôbec nevyužiť na výstavbu nízko podlažných bytových domov. Občianska vybavenosť nebola požadovaná na zahrnutie do urbanistickej štúdie z dôvodu existencie veľkého obchodného reťazca v tesnej blízkosti riešeného územia, plánovaného rozšírenia kapacít MŠ na Ul. Jarkovej, blízkosti základnej školy na Ul. Komenského ako aj Gymnázia a Spojenej strednej školy. V prípade plánovaného iného využitia ako je v aktuálne platnom územnom pláne bude potrebné vykonať Zmeny a doplnky ÚPN mesta Sabinov.

Verejné obstarávanie na zhotoviteľa urbanistickej štúdie bolo začaté 10.1.2018, Zmluva o dielo s úspešným uchádzačom – spoločnosťou ISPO spol. s r.o. Inžinierske stavby Prešov bola uzatvorená dňa 19.2.2018.

Požiadavky na rozsah a obsah urbanistickej štúdie sú nasledovné:

Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie:

Urbanistická štúdia bude spracovaná v **3 variantných riešeniach**. Pri spracovaní štúdie je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania (zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane zdravia ľudí, zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, zákon č. 220/2004 Z.z. zákon o ochrane a využití poľnohospodárskej pôdy, zákon č. 223/2001 Z.z. o dpadoch, zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší, všetky v znení neskorších predpisov a požiadavky ostatných osobitných predpisov, najmä hygienických, požiarnych a bezpečnostných), Z hľadiska hmotovo-priestorového vytvoriť novú urbárnu štruktúru napájajúcu sa na existujúcu a navrhovanú dopravnú sieť a technickú infraštruktúru. Zdokonaľiť dopravné napojenie územia na nadradenú komunikačnú sieť - cestu I/68.

Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia:

Overiť rozsah novo navrhovaných kapacít z hľadiska zabezpečenia ich dopravnej obsluhy a z toho vyplývajúcich nárokov na dynamickú a statickú dopravu v riešenom území. Nové dopravné riešenie a organizáciu dopravy viazať na vonkajšie vzťahy: zapojenie lokality na vyšší komunikačný systém a vnútornú dopravnú organizáciu územia. Navrhnuť funkčné triedy a kategórie riešených komunikácií v súlade s STN a súčasne predložiť návrh na ich zatriedenie v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov. Hlavné pešie trasy navrhnuť tak, aby najkratšou vzdialenosťou spájali najfrekventovanejšie verejné priestory. Zohľadniť vedenie cyklistických trás v zmysle návrhu ÚPN.

Požiadavky na riešenie verejného technického vybavenia

Vypracovať štandardným spôsobom samostatné kapitoly textovej časti a výkresy pre jednotlivé systémy TI (zásobovanie vodou, elektrickou energiou, plynom, odkanalizovanie, telekomunikácie), zaoberať sa vedeniami verejnými aj neverejnými. Zdokumentovať v riešenom území aj v širších vzťahoch existujúce línie technickej infraštruktúry a ich ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma, rešpektovať ich ako limity. Zdokumentovať nároky na pitnú a požiarnu vodu, množstvo splaškových a dažďových vôd, kanalizáciu navrhovať ako deleníú. Odvádzanie vôd z povrchového odtoku riešiť podľa možností mimo verejnú kanalizáciu v závislosti od konkrétnych hydrogeologických podmienok. Na základe disponibilnej infiltračnej schopnosti miestneho horninového prostredia odvádzať vody z povrchového odtoku vsakovaním do podlažia, alebo ich odvádzať do najbližšieho recipientu. Zásobovanie územia pitnou vodou a odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť len rozvodmi verejného vodovodu a verejnej kanalizácie. V riešení UŠ vylúčiť možnosť zásobovania obyvateľov vodou z domových studní a odvádzania splaškových vôd prostredníctvom domových ČOV do podlažia, alebo do žúmp. Konkrétne návrhy riešení vybavenosti územia sieťami a zariadeniami technickej infraštruktúry konzultovať so správcami a vlastníkami verejného technického vybavenia územia.

Textová časť

vrátane doplňujúcich tabuliek a grafov bude obsahovať minimálne:

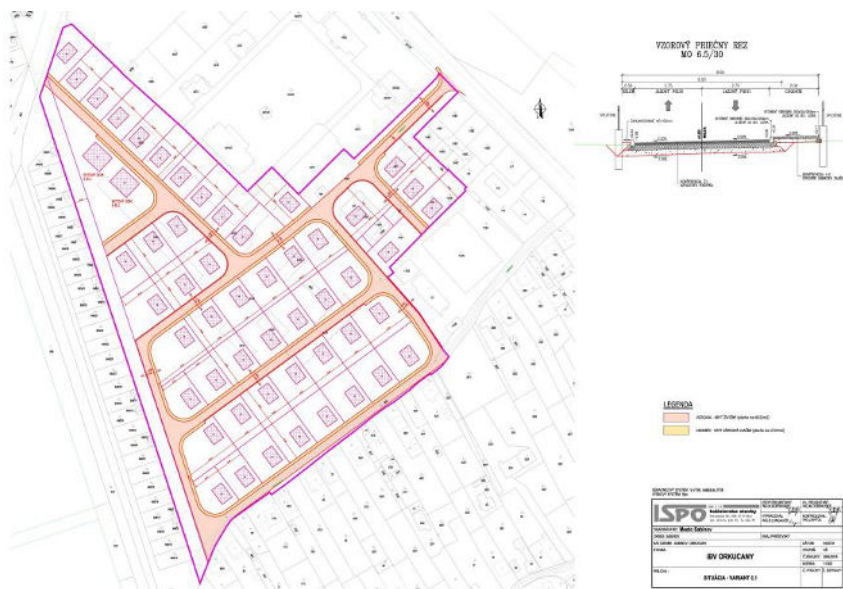
základné údaje o zadaní, podkladoch a hlavných cieľoch riešenia, vymedzenie riešeného územia, popis a zdôvodnenie navrhovanej urbanistickej koncepcie riešenia, (návrh funkčného využitia územia a jeho organizácie, zásady hmotovo-priestorového riešenia, zásady

začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny), návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania pozemkov resp. jednotiek pre reguláciu, popis návrhu koncepcie dopravy, vrátane bilancii statickej dopravy, pešia doprava, cyklistická doprava, návrh koncepcie riešenia technickej vybavenosti v členení podľa jej systémov (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie elektrickej energie, zásobovanie plynom, telekomunikácie), zhodnotenie kvality životného prostredia územia, vymedzenie vlastníckych vzťahov k pozemkom, vymedzenie ochranných pásiem, etapizácia novej výstavby, zoznam podmieňujúcich investícií pre celú lokalitu, problematika CO a požiarnej ochrany, vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy, dokladová časť, vrátane vyhodnotenia stanovísk dotknutých orgánov a správcov sietí technickej vybavenosti, Vyčíslenie predbežných odhadovaných nákladov na výstavbu jednotlivých objektov technickej vybavenosti a dopravnej infraštruktúry.

Grafická časť

Bude vypracovaná na podklade máp katastrálneho operátu a bude obsahovať minimálne: výkres širších vzťahov (M 1:5000), výkres komplexného urbanistického návrhu vrátane dopravného a technického vybavenia a návrhom rozparcelovania (preparcelovania) pozemkov určených pre budúcu výstavbu IBV. Nové parcely určené na výstavbu rodinných domov budú veľkosti od 5 árov do 10 árov, návrh vedenia trás inžinierskych sietí: verejný vodovod, splašková kanalizácia, STL plynovod, dažďová kanalizácia, verejné osvetlenie, telekomunikačné rozvody, ele. rozvody.

V súčasnosti máme rozpracované pracovné návrhy urbanistickej štúdie v troch variantných riešeniach. Je potrebné vybrať jednu variantu, ktorou sa bude projektant ďalej zaoberať a rozpracovávať. Pracovné návrhy urbanistickej štúdie sú uvedené v prílohe tohto materiálu.



Vo vzťahu k ďalšiemu spracovávaní urbanistickej štúdie a plánovanému prerozdeleniu pozemkov je potrebné spomenúť doručení žiadosť od užívateľov záhradiek nachádzajúcich sa na západnej strane riešeného územia, ktorí požadujú odkúpenie pozemku o šírke 10 m.

Ďalšou podstatnou skutočnosťou pre ďalší rozvoj územia je nevyhnutnosť asanácie komína nachádzajúceho sa na Ul. Kukučínovej vedľa prevádzky mäso výroby, ktorý je staticky narušený. Taktiež je potrebné odstránenie aj ostatných stavieb, resp. ich rozobraných pozostatkov.



Asanácia komína bola mestu Sabinov nariadená rozhodnutím zo dňa 9.3.2018. Následne prebehlo verejné obstarávanie na spoločnosť s oprávnením na pre vykonávanie trhavých prác, konkrétne pre asanáciu komína riadeným odstrelom. V ďalších krokoch je potrebné vybaviť všetky potrebné povolenia a súhlasy na realizáciu odstrelu, ktorý povoľuje Banský úrad v Košiciach (časový predpoklad vybavovania všetkých povolení je cca. 1,5 - 2 mesiace). Následne sa môže pristúpiť k samotnej asanácii komína.

Do toho času boli vykonané potrebné opatrenia na zamedzenie znovu uhniesdenia bociana bieleho na predmetnom komíne: t.j. odstránenie starého hniezda a osadenie drevenej prekážky proti znovu uhniesdeniu, postavenie betónového stĺpa s konštrukciou nového hniezda, ktoré je umiestnené pár metrov vedľa. Všetky práce na odstraňovaní starého hniezda, výber umiestnenia nového hniezda boli vykonávané v spolupráci s pracovníkmi Štátnej ochrany prírody.



Do budúcnosti v ďalších krokoch je potrebné odstránenie aj ostatných stavieb, resp. ich pozostatkov, dopracovanie urbanistickej štúdie, Zmeny a doplnky územného plánu mesta Sabinov, vypracovanie ďalších stupňov projektových dokumentácií (pre územné rozhodnutie, stavebné povolenie a realizáciu stavby), územné a stavebné konanie, pre parcelovanie pozemkov, samotná výstavba inžinierskych sietí a technickej vybavenosti a následný resp. súbežný odpredaj pozemkov na výstavbu rodinných domov.



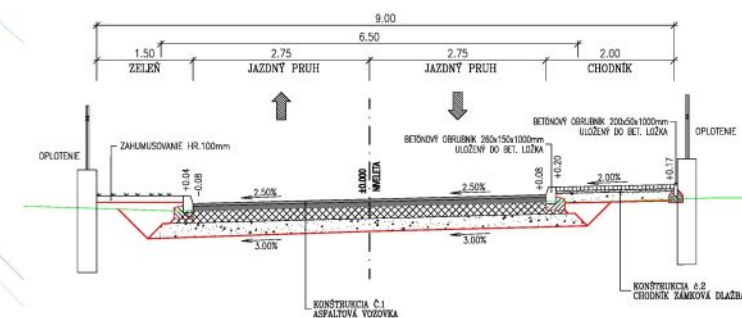
VOZOVKA - KRYT ŽIVIČNÝ (plocha cca 8322m²)

CHODNÍK - KRYT ZÁMKOVÁ DLAŽBA (plocha cca 2724m²)

	(spol. s r.š.) Inžinierske stavby Slovenská 86, 080 01 Prešov tel.: 851/74 636 95, 74 636 99	ZODP. PROJEKTANT: ING. M. DUBRAVSKÝ	HL. PROJEKTANT: ING. M. DUBRAVSKÝ
	VYPRACOVÁVAL: ING. B. LANGAUER	KONTROLOVAL: ING. J. ANTIL	
OBJEDNÁVATEL: Mesto Sabinov		KRAJ: PREŠOVSKÝ	
OKRES: SABINOV		DÁTUM: 04/2018	
KAT. ÚZEMIE: SABINOV, ORUKUČANY		STUPEŇ: UŠ	
STAVBA: IBV ORUKUČANY		Č. ZAKAZKY: 2894/2018	
PRÍLOHA:		MIERKA: 1:1000	
SITUÁCIA - VARIANT č. 1		Č. PRÍLOHY: Č. SUPRA	



VZOROVÝ PRIEČNY REZ MO 6.5/30



LEGENDA

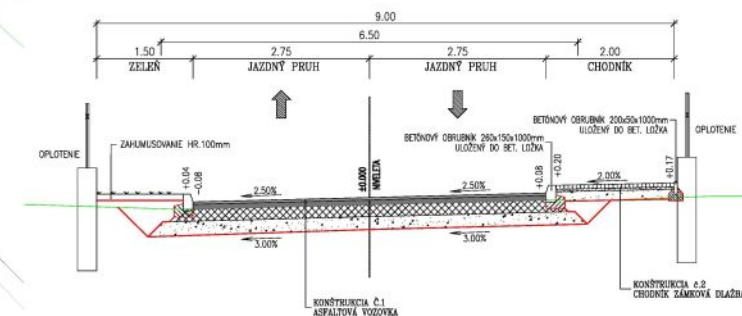
- VOZOVKA - KRYT ŽIVČIČNÝ (plocha cca 8218m²)
- CHODNÍK - KRYT ZÁMKOVÁ DLAŽBA (plocha cca 2390m²)

SÚRADNICOVÝ SYSTÉM : S-JTSK, realizácia JTSK
VÝŠKOVÝ SYSTÉM : Bpv

ISPO Inžinierske stavby Slovenská 84, 080 01 Prešov tel: 051/74 636 95, fax 636 99		ZODP. PROJEKTANT: ING. M. DUBRAVSKÝ	HL. PROJEKTANT: ING. M. DUBRAVSKÝ
OBJEDNÁVATEL: Mesto Sabinov		VYPRACOVAL: ING. B. LONGAUER	KONTROLOVAL: ING. J. ANTOL
OKRES: SABINOV		KRAJ: PREŠOVSKÝ	
KAT. ÚZEMIE: SABINOV, ORUKANY		DÁTUM: 04/2018	
STAVBA:		STUPEŇ: ÚS	
IBV ORUKANY		Č. ZÁKAZKY: 2894/2018	
PRÍLOHA:		MIERKA: 1:1000	
SITUÁCIA - VARIANT Č.2		Č. PRÍLOHY: Č. SUPRAVY	



VZOROVÝ PRIEČNY REZ MO 6.5/30



LEGENDA

- VOZOVKA - KRYT ŽIVČŇÝ (plocha cca 7900m²)
- CHODNÍK - KRYT ZÁMKOVÁ DLAŽBA (plocha cca 2405m²)

SÚRADNICOVÝ SYSTÉM : S-JTSK, realizácia JTSK
VÝŠKOVÝ SYSTÉM : Bpv

ISPO (s r. o. s.) Inžinierske stavby Slovenská B. 508 01 Prešov Tel. 051/74 636 95, 74 636 99		ZODP. PROJEKTANT: ING. M. DOUBRAVSKÝ VYPRACOVÁVATEL: ING. B. LONGAUER	HĽ. PROJEKTANT: ING. M. DOUBRAVSKÝ KONTROLOVAL: ING. J. ANTOL
OBJEDNÁVATEL: Mesto Sabinov			
OKRES: Sabinov		KRAJ: PREŠOVSKÝ	
KAT. ÚZEMIE: SABINOV, ORKUCANY		DÁTUM: 04/2018	
STAVBA:		STUPEŇ: ÚŠ	
IBV ORKUCANY		Č. ZÁKAZKY: 2894/2018	
		MIERKA: 1:1000	
PRÍLOHA:		Č. PRÍLOHY: Č. SÚPRAVY:	
SITUÁCIA - VARIANT č.3			