



PREŠOVSKÝ SAMOSPRÁVNY KRAJ

Námestie mieru 2, 080 01 Prešov

Odbor regionálneho rozvoja

•
•
PELETY s.r.o.

**Sládkovičova 394/16
065 03 Podolínec**
•
•

Váš list číslo/zo dňa
23. 1. 2014

Naše číslo
2087/2014/ODDUPZP-002

Vybavuje/linka
Ing. Hríndová/0517081552

Prešov
07.02.2014

Vec:

Dokumentácia pre územné konanie k umiestneniu stavby "IBV LOMNIČKA - ÚZEMIE POD KRÍŽOM" - stanovisko

Dňa 23.01.2014 bola Prešovskému samosprávnemu kraju doručená „Zastavovacia štúdia územia IBV Lomnička, územie Pod krížom“ spracovaná za účelom vydania územného rozhodnutia.

Vypracovanie dokumentácie je vyvolané investičným zámerom vybudovať v Lomničke nové obytné územie. Lomnička mala podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky 2.827 obyvateľov (k 31.12 2013). Obec nemá schválený a účinný územný plán obce a ako hlavný nástroj riadenia a koordinácie územného rozvoja sa využívajú zastavovacie štúdie.

Riešené územie „IBV Lomnička, územie Pod krížom“, o celkovej výmere 22 035,53 m² (2,2 ha) ,vytvára nový izolovaný obytný celok bez nadväznosti na súčasne zastavané územie (intravilán) obce. Nachádza sa na severozápadnom okraji katastrálneho územia západne od jestvujúcej komunikácie III/541008, ktorá spája obec s Podolíncom a cestou I/77. Pozemky sú evidované na katastrálnom úrade ako trvalé trávnaté porasty a orná pôda.

Návrh urbanizácie predpokladá vybudovanie 60 samostatne stojacich rodinných dvojdomov nízkeho štandardu a občianskej vybavenosti na dvoch uliciach prebiehajúcich súbežne s cestou III/541008. Ide o jednopodlažné rodinné domy s pultovými strechami a nízkym sklonom strešnej roviny. Objekty občianskej vybavenosti sú štandardne navrhnuté ako jednopodlažné (pripúšťa sa možnosť dvoch nadzemných podlaží a podzemné podlažie). Realizácia je rozdelená do šiestich časových etáp a sektorov:

- etapa - sektor „A“ - občianska vybavenosť /prevádzkový objekt/,
- etapa - sektor „B“ - občianska vybavenosť /multifunkčné ihrisko/,
- etapa - sektor „C“ - samostatne stojacie rodinné domy,
- etapa - sektor „D“ - samostatne stojacie rodinné domy,
- etapa - sektor „E“ - samostatne stojacie rodinné domy,
- etapa – sektor „F“ - samostatne stojacie rodinné domy.

Zóna bude dopravne obslužená miestnymi komunikáciami funkčnej triedy D1 a dopravné napojenie na cestu III. triedy je navrhnuté cez dve nové stykové križovatky vzdialené asi 170 m bez odbočovacích a zaradzovacích pruhov. S napojením na existujúcu obecnú sieť miestnych komunikácií, pre motorové vozidlá a peších, návrh neuvažuje.

Prešovský samosprávny kraj, odbor regionálneho rozvoja ako orgán územného plánovania dáva k predloženej zastavovacej štúdii nasledovné

stanovisko:

Obec Lomnička mala k 31.12.2013 celkom 2.827 obyvateľov a podľa § 11 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) sú obce s viac ako 2.000 obyvateľmi povinné mať územný plán obce.

Navrhovaný obytný súbor zároveň rozširuje obytné územie v obci o viac ako 2,0 ha a v súlade s § 139a odsek 11 písm. c) stavebného zákona je možné plánovanú obytnú zónu považovať za novú rozsiahlu výstavbu v obci, čo si podľa § 11 ods. 2 písm. a) stavebného zákona vyžaduje povinnosť obstarat' územný plán obce aj pre obce ktoré nemajú 2.000 obyvateľov.

Umiestnenie obytného súboru mimo zastavaného územia obce a navrhovaná forma urbanizácie a architektonického stvárnenia objektov nie je v súlade so záväznou časťou Územného plánu veľkého územného celku Prešovského kraja v znení jeho neskorších zmien, najmä so záväzným regulatívom:

- o č. 1.14.5 v oblasti rozvoja vidieckeho priestoru, ktorý žiada zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov a
- o č. 4.1 v oblasti ekostabilizačných opatrení, ktorý žiada pri umiestňovaní investícií (rozvojových plôch) prioritne využívať zastavané územia obcí alebo plochy v nadväznosti na zastavané územia a stavebné investície umiestňovať prioritne do tzv. hnedých plôch. Nevytvárať nové izolované celky, rešpektovať prírodné a historické danosti územia obcí.

Vychádzajúc zo zákonnej povinnosti mať územný plán obce odporúčame ďalšiu urbanizáciu územia Obce Lomnička riešiť obstaraním Územného plánu obce Lomnička.

Na riešenie menších čiastkových urbanistických alebo architektonických problémov v území ako podklad pre územné rozhodovanie odporúčame obstarávanie urbanistických štúdií, ktorých obsah a rozsah bude určený v zadaní, na ktoré dajú súhlas orgány územného plánovania, t.j. Obec Lomnička, ktorá garantuje komunálne záujmy a Prešovský samosprávny kraj, ktorý garantuje regionálne záujmy (§ 4 stavebného zákona).

S pozdravom

Ing. František Barnáš
vedúci odboru