

Územný plán obce Malý Slavkov

Zmeny a doplnky č.5

Textová časť

Obstarávateľ:

Obec Malý Slavkov, štatutárny zástupca:

Ladislav ORAVEC /starosta/

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. č. 294; Ul. Na vyhliadke 8, 080 05 Prešov,

Spracovateľ

Územného plánu obce Malý Slavkov, Zmeny a doplnky č.5:

Ing. arch. Peter Topinka,

beňuška topinka architekti, s.r.o., Svätovavrinecká 2A, Bratislava 83101

December 2018

OBSAH:

I: Textová časť:

A : Sprievodná správa

A1: Základné údaje

A.1.1 Identifikačné údaje.

A.1.2 Dôvod obstarania Územného plánu obce Malý Slavkov, Zmeny a doplnky č.5

A.1.3 Hlavné ciele a problémy, ktoré ÚPNO Malý Slavkov, Z a D č.5 rieši

A.1.4. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNO Malý Slavkov

A.1.5. Údaje o súlade riešenia ÚPNO Malý Slavkov Z a D č.5 so Zadaním pre ÚPNO Malý Slavkov

A.1.6. Údaje o súlade riešenia so záväznou časťou ÚPN VÚC Prešovského kraja

A.1.7. Údaje o použitých podkladoch

A2: Návrh riešenia ÚPNO Malý Slavkov , Z a D č.5

A.2.1. Charakteristika územia.

A.2.2. Urbanistické riešenie.

A.2.3. Verejné dopravné a technické vybavenie.

A.2.4 Popis riešenia ÚPNO Malý Slavkov, Z a D č.5

B: Úprava smernej časti Územného plánu obce Malý Slavkov

C: Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

D: Záväzná časť Územného plánu obce Malý Slavkov, Zmeny a doplnky č.5

II: Grafická časť:

v.č.1	- Širšie vzťahy,	m= 1:10 000
v. č.2,3	- Urbanistický návrh,	m = 1:5 000
v. č.4	- Zásobovanie energiami,	m =1:5 000
v .č.5	- Vodné hospodárstvo,	m =1:5 000
v. č.6	- Vyhodnotenie záberov PPF,	m = 1:5 000
v. č.7,8	- Regulatívy,	m = 1:5 000
v. č. 9	- Verejnoprospešné stavby,	m = 1:5 000

Poznámka:

ÚPN obce Malý Slavkov , Zmeny a doplnky č.5 je spracovaný v grafickej časti formou priesvitiek na grafickú časť ÚPN obce Malý Slavkov (právny stav ku dňu schválenia ÚPN ÚPNO Malý Slavkov Zmeny a doplnky č.5).

A/ Sprievodná práva

A.1 Základné údaje

A.1.1 Identifikačné údaje:

Názov ÚPD:	Územný plán obce Malý Slavkov, Zmeny a doplnky č.5
Názov obce:	Obec Malý Slavkov
Štatutárny zástupca:	Ladislav ORAVEC /starosta/
Kód obce:	581241
Okres:	Kežmarok
Kraj:	7 - Prešovský
Obstarávateľ:	Ing. arch. Vladimír Debnár, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, č. reg. 294
Spracovateľ:	Ing. arch. Peter Topinka, beňuška topinka architekti, s.r.o., Svätovavrinecká 2A, Bratislava 83101

A.1.2 Dôvod obstarania Územného plánu obce Malý Slavkov, Zmeny a doplnky č.5

Obec Malý Slavkov ako orgán územného plánovania, obstaráva Územný plán obce Malý Slavkov, Zmeny a doplnky č.5 (ďalej len **ÚPNO Malý Slavkov, Z a D č.5**) z vlastného podnetu.

Dôvodom obstarania ÚPNO Malý Slavkov, Z a D č.5 je zmena územnotechnických predpokladov, na základe ktorých bola riešená pôvodná koncepcia priestorového usporiadania funkčných plôch rodinných domov a koncepcia dopravnej obsluhy územia obce.

A.1.3 Hlavné ciele a problémy, ktoré ÚPNO Malý Slavkov, Z a D č.5 rieši

Cieľom obstarania Územného plánu obce Malý Slavkov, Zmeny a doplnky č.5 je spoločenská dohoda štátnej správy, regionálnej samosprávy, miestnej samosprávy, právnických osôb a verejnosti o zmene priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce Malý Slavkov.

Problémy, ktoré ÚPNO malý Slavkov Za D č.5 rieši, sú nasledovné:

1. Nová funkčná štruktúra plôch a regulatívy golfového areálu, rozvoj funkcie občianskeho vybavenia, rozvoj funkcie bývania v rodinných domoch, bývania v nebytových budovách na krátkodobé pobyty vrátane súvisiaceho dopravného a technického vybavenia územia.
2. Rozšírenie funkčnej plochy cintorína
3. Zmenu funkčnej plochy zelene na polyfunkčnú plochu výroby , skladov a TVÚ (ČOV).

A.1.4. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNO Malý Slavkov

ÚPN O Malého Slavkova bol, spracovaný v r .2007 Ing. arch. V. Paškom, /Banská Bystrica/. Schválený bol Obecným zastupiteľstvom obce Malý Slavkov uznesením č. 11/07 zo dňa 20.2.2007. Na tento platný stav ÚPD boli v roku 2010 spracované Zmeny a Doplnky ÚPN O, vyhotovené Ing. arch. R. Kruliacom. Zmeny

a doplnky boli schválené obecným zastupiteľstvom Malého Slavkova uznesením č. 68/2010 zo dňa 19.10.2010. Predmetom týchto zmien ÚPN O bolo vytvorenie funkčných plôch na zástavbu športového areálu golfového ihriska so zázemím, IBV, zariadení cestovného ruchu, bytových domov, občianskej vybavenosti a vedenia miestnych komunikácií a inžinierskych sietí.

Vzhľadom na zmenu územnotechnických predpokladov priestorového usporiadania funkčných plôch a koncepcie dopravnej obsluhy územia obce sa navrhujú nové Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN O Malého Slavkova. **ÚPNO malý Slavkov Zmeny a doplnky č. 5 menia v celom rozsahu záväznú časť ÚPNO Malý Slavkov Z a D „Lokality REA TATRY“ - Golfový areál s vybavenosťou a IBV z roku 2010, schválenú uznesením OcZ Malý Slavkov č. 68/2010 zo dňa 19.10.2010 a vyhlásenú VZN obce č. 15/2010 č.19.10.2010.**

A.1.5. Údaje o súlade riešenia ÚPNO Malý Slavkov Z a D č.5 so Zadaním pre ÚPNO Malý Slavkov

ÚPNO Malý Slavkov Z a D č.5 rešpektuje zadanie ÚPNO Malý Slavkov. **Zadanie bolo schválené uznesením č.155/2017 zo dňa 15.12.2017**

A.1.6. Údaje o súlade riešenia so záväznou časťou ÚPN VÚC Prešovského kraja

Navrhované zmeny a doplnky č.5 ÚPN obce Malý Slavkov sú v súlade so záväznou časťou Územného plánu VÚC Prešovského kraja **v súlade s ÚP VÚC Prešovského Kraja v znení zmien a doplnkov, ktorého záväzná časť je vyhlásená VZN PSK č.60/2017**

A.1.7. Údaje o použitých podkladoch

Podkladom pre zmeny a doplnky Územného plánu obce Malý Slavkov boli:

- Urbanisticko-architektonická štúdia, spracovaná firmou beňuška topinka architekti, s.r.o. /2016/
- Územný plán obce Malý Slavkov 2007, Čistopis. Spracovaný Ing. arch. Paškom – projekcia urbanizmu a architektúry.
- **Zmeny a doplnky č.4 Územného plánu obce Malý Slavkov /2010/. Spracovaný Ing. arch. R. Kruliacom „Lokality REA TATRY“.**
- **Záväzná časť ÚPN Malý Slavkov, Úplné znenie v znení zmien č.1, 2, 3, 4**
- **ÚPN Zóny Malý Slavkov – Golfový areál s vybavenosťou a IBV, I.etapa, júl 2012**
- **ÚPN Zóny Malý Slavkov – Golfový areál s vybavenosťou a IBV, II.etapa, december 2013**
- **ÚPN Zmena lokalita KaŽ + Dimenzia, august 2012 (ing.arch. Vladimír Paško)**
- **ZaD ÚPN, Lokalita pri potoku, február 2013 (ing.arch. Vladimír Paško)**

A2 Návrh riešenia ÚPNO Malý Slavkov, Z a D č.5

A.2.1. Charakteristika územia.

Riešené územie sa nachádza severovýchodne až severozápadne od zastavaného územia obce. Priestor je ohraničený z časti zo severovýchodnej strany katastrálnou hranicou mesta Kežmarok, z južnej strany zastavaným územím obce, zo západnej strany z časti Slavkovským potokom a z časti katastrálnou hranicou obce Huncovce. Predmetné územie je svahovité s prevýšením cca 70m a klesaním od severovýchodu na juhozápad. Vyznačuje sa vhodnou orientáciou k svetovým stranám. Dolná časť územia je orientovaná na juh - juhovýchod. Zo severozápadu sa ponúkajú výhľady na panorámu Vysokých Tatier. V predmetnej lokalite, ktorá bezprostredne susedí so zastavaným územím obce je v súčasnosti už vybudované 9-jamkové golfové ihrisko vrátane objektu Odpaliska a záchytného parkoviska s prístupom z existujúcej nespevnenej komunikácie. V r. 2018 sa pripravuje realizácia prístupovej komunikácie. Obec Malý Slavkov ako aj okolité obce okresu Kežmarok sú tak doplnené o isté služby športového areálu.

Dopravné napojenie riešeného územia je z južnej a juhovýchodnej strany priamo z obce miestnou komunikáciou na Lomnickej ul. a cestou 3. tr. z Gerlachovskej ul., čo vytvára veľmi dobré možnosti dopravnej aj pešej obsluhy územia. Obe komunikácie smerujú do obce, resp. centra obce Malý Slavkov.

Súčasná funkčná využitie je **definované súčasným platným ÚPN obce a schválenými Zmenami a Doplnkami 1-4** / druh pozemkov: ostatné plochy, vodné plochy, zastavané plochy a nádvorja. Prevažujú

ostatné plochy. Poľnohospodárska pôda sa vyskytuje v menšom merítke – orná pôda a trvalo trávne porasty.

A.2.2. Urbanistické riešenie.

Návrh rieši v predmetnom území zmenu rozsahu funkčného využitia plôch.

V severovýchodnej časti územia je už zrealizované 9 jamkové golfové ihrisko. Táto športovo-rekreačná zóna sa dopĺňa funkčnými plochami pre hospodársko-technickú časť golfového ihriska. Ďalej atraktívnou plochou pre bývanie v rodinných domoch, plochami pre cestovný ruch s možnosťou bývania v apartmánových domoch, penziónoch a pod. Ďalej plochou občianskej vybavenosti situovanej hneď vedľa vstupu do areálu. Predmetná časť územia bude dopravne napojená z Lomnickej ul. novou komunikáciou – hlavnou kompozičnou osou. Táto hlavná kompozičná os – komunikácia je ukončená pri zázemí golfového ihriska. Na túto komunikáciu je možné dopravne a energeticky napojiť ostatné funkčné plochy pre cestovný ruch situované v severnej časti. Komunikácia je ďalej zokruhovaná existujúcou nespevnenou obslužnou komunikáciou. Vo vrcholovej polohe komunikácie pri zázemí golfu je navrhovaná plocha pre cestovný ruch určená pre centrum apartmánového bývania.

V juhozápadnej časti golfového areálu sú situované plochy cestovného ruchu pre, rozvoľnenú zástavbu rekreačných objektov v prírodnom prostredí s vodnými plochami. Táto časť je doplnená aj o jazdecký areál a areál agroturistiky v celkovej rozlohe do 6,0ha, ktorá bude oddelená ochrannou zeleňou. Tieto plochy cestovného ruchu sú doplnené o obytnú plochu a plochu polyfunkcie. Celá juhozápadná časť je ešte doplnená o vodné plochy, ktoré nahrádzajú pôvodne plánovaný suchý polder a plnia tak aj protipovodňovú funkciu.

Táto časť územia je dopravne rozdelená navrhovanou komunikáciou 3.tr. napojenou na hlavnú komunikáciu v obci. Komunikácia 3tr. nám ďalej dopravne spája kataster obce Huncovce.

V tejto časti ÚPNO Malý Slavkov Z a D č.5 rieši bezzásahové územie Slavkovského jarku a navrhuje zónu krajinnéj zelene. Spolu s migračnými koridormi (líniová zeleň) navrhovaná v ochrannom pásme cesty a líniová zeleň na severozápadnom okraji golfového areálu areálu vytvárajú plochy zelen v značne väčšom rozsahu ako bolo v ÚPNO doteraz.

V rámci obce sa navrhujú ďalšie zmeny, a to:

- Rozšírenie cintorína. Pôvodné rozšírenie cintorína na severovýchod sa ruší. Cintorín sa navrhuje rozšíriť smerom na juhovýchod.
- V území pre výrobu situované v južnej časti obce pri Slavkovskom potoku sa navrhuje vyčleniť plochu pre ČOV. Ďalej sa tam navrhuje vyčleniť funkčnú plochu pre separačný dvor a rozšíriť plochu pre živočíšnu výrobu.

A.2.3. Verejné dopravné a technické vybavenie.

Doprava:

Obec je v súčasnosti prístupná len z katastra mesta Kežmarok cestou. III/3096, ktorá nám ďalej prechádza do miestnej komunikácie Gerlachovskej ulice – centra obce, ktorá je hlavnou kompozičnou a rozvojovou osou územia. Túto rozvojovú os na navrhuje predĺžiť v novom trasovaní v podobe pokračovania k cesty III tr. kategórie C 7,5/50 smerujúc severozápadne. Popri lokalite K+Ž Dimenzia sa stočí západným smerom na plánované prepojenie s katastrom obce Huncovce v lokalite Huncovských dreveníc. Urbanisticky nám takto bude vytvárať spojnicu s ďalšou atraktívnou lokalitou v podtatranskom regióne. Pozdĺž cesty je v navrhovanom zastavanom území obce riešený združený chodník a obojsmerný cyklochodník. V riešenom území, v juhozápadnej časti navrhovaný úsek cesty III.triedy, dopravne sprístupňuje funkčnú plochu - cestovného ruchu a navrhovný úsek cesty III.tr. sa pripája predĺžovacím úsekom miestna komunikácia Kráľovská ulica. Predĺžovací úsek miestnej komunikácia dopravne sprístupňuje plochu polyfunkcie a funkčnú plochu určenú na zastavanie bytovým domom.

Severovýchodná časť riešeného územia sa navrhuje dopravne napojiť v zmysle pôvodných Z a D ÚPN O z roku 2010 miestnou komunikáciou napojenou na Lomnickú ulicu. Vyústenie tejto komunikácie je pri centre golfového areálu – Odpalisku. Táto miestna komunikácia sprístupňuje funkčné plochy určené pre bývanie v rodinných domoch, funkčné plochy cestovného ruchu a občianskej vybavenosti. Pokračovanie tejto komunikácie je navrhované v lokalite pre funkčnú plochu cestovného ruchu určenej na zastavanie hotelmi, penzióňmi a pod. Súčasťou komunikácie je navrhovaný chodník a cyklotrasa, ktorá sa navrhuje prepojiť cez golfový areál na cyklotrasu vedúcu pozdĺž komunikácie 3. tr.

Zokruhovanie tejto komunikácie je navrhované už existujúcou nespevnenou účelovou – hospodárskou komunikáciou situovanou v severovýchodnej časti golfového areálu, ktorá končí pri funkčnej ploche určenej na technické a skladové objekty zázemia golfového areálu.

Zásobovanie pitnou vodou :

V súčasnosti je obec Malý Slavkov zásobovaná zo skupinového vodovodu Mlynčeky-Kežmarok. Z dôvodu častých výpadkov v zimnom období vzniká potreba vody napojiť obec malý Slavkov na iný zdroj vody.

V obci Malý Slavkov v súčasnosti žije cca 1000 obyvateľov. V rámci navrhovaného riešenia príde k vybudovaniu prevažne novonavrhovaných obytných plôch a plôch občianskej vybavenosti a cestovného ruchu.

Pre potreby zásobovania vodou bolo v predošlom stupni územného plánu navrhnutý vodojem o veľkosti 2x250m³. Medzitým bol v katastri obce Huncovce vybudovaný vodojem o veľkosti do **2x1000 m³**, ktorý kapacitne postačuje aj pre zásobovanie novonavrhovaných zón v obci Malý Slavkov, z tohto dôvodu nebude potrebné realizovať vodojem v obci Malý Slavkov. Pre potreby zásobovania rozšíreného územia v obci Malý Slavkov je navrhované nové zásobovacie potrubie z vodojemu v katastri obce Huncovce do obce Malý Slavkov. Trasovanie nového zásobovacieho vodovodu je navrhované aj pozdĺž novo-navrhovanej komunikácie 3.tr.

Odvádzanie splaškových vôd:

V súčasnosti obec Malý Slavkov nemá funkčne vybudovanú splaškovú kanalizáciu. **Podľa ÚPN obce Malý Slavkov v znení doterajších zmien a doplnkov je pre obec Malý Slavkov riešená ČOV pre 5200 EO.**

ČOV je **situovaná** na dolnom juhovýchodnom konci obce. Recipientom bude Slavkovský potok.

V rámci areálu kúpeľov sa tiež uvažovalo so samostatnou ČOV s výpustným objektom v Slavkovskom potoku. V obci príde k dovybudovaniu kanalizačných zberačov DN300 a 400 napojených na uvažovanú ČOV. Pred zaústením splaškových vôd do ČOV je **umiestnená** čerpacia stanica. Do obecnej splaškovej kanalizácie Malý Slavkov je **pripojená aj kanalizácia stavby Huncovské drevenice na k.ú. Huncovce. Odtok** splaškových vôd **je riešené** gravitačne, tam kde to nedovolí morfológia terénu odvod splaškových vôd bude riešený pomocou **tlakovej kanalizácie**.

Nakladanie s dažďovými vodami:

Zámerom riešenia koncepcie odvádzania dažďových vôd je ponechať v čo najväčšej miere dažďové vody v území kde spadli. Z tohto dôvodu je potrebné v zastavanej časti územia riešiť **zadržanie** dažďových vôd na pozemkoch **plánovaných stavieb**. Dažďové vody z komunikácii budú odvádzané do otvorených rigolov prípadne dažďových kanalizácii zaústených do miestnych vodných tokov.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Obec je v plnom rozsahu elektrifikovaná a napojená na rozvodnú sieť VSD. Predmetné územie je riešené s napojením na existujúce rozvody elektrickej energie v obci. V riešenom území sa nachádza existujúca trafostanica T11 situovaná v severovýchodnej časti územia. Táto trafostanica pokrýva celú časť územia funkčnej plochy pre bývanie. Odtiaľ je plánované nové napojenie trafostanice T12, ktorá nám pokryje zvyšnú časť územia – plochy cestovného ruchu.

Juhozápadná časť riešeného územia bude tak napájaná z existujúcej kioskovej trafostanice T4 a doplnená o T9. Pôvodné trasovanie VN, ktoré spája obec a lokalitu K+Ž vedúce cez juhovýchodnú časť územia bude zrušené. Nová trasa je plánovaná v koridore novonavrhovanej komunikácie 3. tr., pozdĺž ktorej sú navrhnuté aj navrhované trafostanice T9.

Zásobovanie plynom:

V riešenom území sa z rozšírením plánovaného plynovodu neuvažuje.

A.2.4 Popis riešenia ÚPNO Malý Slavkov, Z a D č.5

A.2.4.1. Zmena funkčnej plochy v severovýchodnej časti riešeného územia golfového areálu: z plôch športu a rekreácie, obytných plôch a zariadení cestovného ruchu, plochy výroby

a skladov, vodných plôch na funkčné plochy na plochy športu a rekreácie, obytné plochy, plochy cestovného ruchu (**objekty pre krátkodobé pobyty**), plochy výroby a skladov, plochy občianskej vybavenosti a zelene.

Podľa doterajšieho ÚPNO Malý Slavkov a v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky v severovýchodnej časti riešeného územia golfového areálu súčasťou: plôch športu a rekreácie, obytných funkčných plôch a zariadení cestovného ruchu, plôch výroby a skladov a vodných plôch.

Návrh ÚPNO Malý Slavkov, Z a D č.5 mení tieto funkčné plochy na plochy športu a rekreácie, obytné plochy **rodinných domov**, plochy cestovného ruchu **objektov prechodného ubytovania**, plochy výroby a skladov, plochy občianskej vybavenosti (**stravovanie, klubový dom, hotel**) a verejnej zelene **plochy námestia centra golfového areálu**.

A.2.4.2. Zmena funkčnej plochy v juhozápadnej časti riešeného územia golfového areálu: z obytných plôch, plôch športu a rekreácie a zariadení cestovného ruchu na funkčné plochy na plochy cestovného ruchu (objekty pre krátkodobé pobyty**), polyfunkcie, obytné plochy a vodné plochy.**

Podľa doterajšieho ÚPNO Malý Slavkov a v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky v juhozápadnej časti riešeného územia golfového areálu súčasťou: obytných funkčných plôch, plôch športu a rekreácie a zariadení cestovného ruchu.

Návrh ÚPNO Malý Slavkov, Z a D č.5 mení tieto funkčné plochy na plochy cestovného ruchu **objektov prechodného ubytovania**, polyfunkcie (**obchody, služby**), obytné plochy (**bytové domy**) a vodné plochy.

A.2.4.3. Zmena funkčnej časti plochy zelene na **funkčnú plochu cintorína.**

Podľa doterajšieho ÚPNO Malý Slavkov v znení zmien a doplnkov je pozemok s parc. č.539 súčasťou trvalo trávnych porastov.

Návrh ÚPNO Malý Slavkov, Zmeny a doplnky č. 5 mení časť TTP na funkčnú plochu rozšírenia cintorína.

Súčasnú rozšírenie cintorína na parc. č. 457/5 podľa platného ÚPNO mení návrh ÚPNO ZaD č.5 na trvalo trávne porasty, **zároveň plocha trvalo trávnych porastov je zmenená na plochu cintorínu. Nové rozšírenie cintorína súčasne vymedzuje aj ochranné pásmo 50m .**

A.2.4.4. Zmena funkčnej časti plochy zelene na funkčnú plochu výroby, **skladov a TVÚ (ČOV).**

Podľa doterajšieho ÚPNO Malý Slavkov v znení zmien a doplnkov sú pozemky s parc. č. 233/2 a časti parciel 231/1 a 525 súčasťou trvalo trávnych porastov.

Návrh ÚPNO Malý Slavkov, Zmeny a doplnky č. 5 mení časť TTP na funkčnú plochu výroby, technických a skladových objektov. **Nové rozšírenie plôch výroby súčasne vymedzuje aj ochranné pásmo** nim

Vypracoval:

Ing. Vladimír Bednár
Ing.arch.Peter Topinka

Poznámka:

- Záväzná časť ÚPN O Malý Slavkov bola vyhlásená VZN Obce Malý Slavkov č. 2/2007 z 20.2.2007, platnosť nadobudla dňa 08.03.2007 a účinnosť 23.03.2007,
- zmena č. 1 záväznej časti ÚPN O Malý Slavkov bola vyhlásená VZN Obce Malý Slavkov č. 13/2010 z 28.09.2010, platnosť nadobudla dňa 29.09.2010 a účinnosť 29.10.2010.
- zmena č. 2 záväznej časti ÚPN O Malý Slavkov bola vyhlásená VZN Obce Malý Slavkov č. 15/2010 z 19.10.2012, platnosť nadobudla dňa 20.10.2010 a účinnosť 20.11.2010.
- zmena č. 3 záväznej časti ÚPN O Malý Slavkov bola vyhlásená VZN Obce Malý Slavkov č. 1/2013 z 27.8.2013, platnosť nadobudla dňa 05.09.2013 a účinnosť 06.10.2013.
- zmena č. 4 (lokalita Pri potoku) záväznej časti ÚPN O Malý Slavkov bola vyhlásená VZN Obce Malý Slavkov č. 1/2017 z 21.09.2017 platnosť nadobudla dňa 29.09.2017 a účinnosť 29.10.2017