

URBAN trade, projektová kancelária

Ing. arch. Dušan HUDEC, e-mail: hudec@urban.sk

Ateliér/poštová adresa: Letná ulica č.45, 040 01 Košice

Záväzná časť
ZMENY A DOPLNKY č.2
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE
Hýľov

Návrh



OBSAH ZÁVÄZNEJ ČASTI ZAD č.2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE HYĽOV

ČASŤ PRVÁ

- A) ÚVOD (Bez zmeny)

ČASŤ DRUHÁ

- B) VYMEDZENIE POJMOV, FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA OBCE (Bez zmeny)

ČASŤ TRETIA

- C) ZÁVAŽNÉ REGULATÍVY

- 1) Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia obce
- 2) Rozhodujúce úlohy pre rozvoj obce (Bez zmeny)
- 3) Konceptia územného rozvoja obce, rozvoja bytovej výstavby a usporiadanie verejného a občianskeho vybavenia územia obce
- 4) Verejné dopravné vybavenie obce
- 5) Technická infraštruktúra (Bez zmeny)
 - 5.1) Vodné hospodárstvo (Bez zmeny)
 - 5.2) Energetika (Bez zmeny)
 - 5.3) Telekomunikácie (Bez zmeny)
- 6) Ochranné pásma všetkých druhov, PHO vodného zdroja VN Bukovec (Bez zmeny)
- 7) Starostlivosť o životné prostredie (Bez zmeny)
- 8) Ochrana prírody a krajiny, ochrana kultúrno-historických hodnôt a významných prvkov krajiny (Bez zmeny)
- 9) Územný systém ekologickej stability, tvorba krajiny a zeleň (Bez zmeny)
- 10) Vymedzenie zastavaného územia obce

ČASŤ ŠTVRTÁ

- D) NÁVRH PLÔCH PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIÍ

ČASŤ PIATA

- E) ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Vysvetlivky:

Čierny text – znenie textu záväznej časti ÚPN obce a ZaD č. 1

Červený text – doplnený text v rozsahu návrhu ZaD č. 2

Zelený text – znenie textu, ktoré sa vypúšťa

ČASŤ TRETIA

C) ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY

1) Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia obce

Menované regulatívy sa dopĺňajú nasledovne:

Pre územie obce Hýľov, pre jeho jednotlivé typy funkčných plôch rešpektovať nasledovné regulatívy:

1.1) Obytné územie určené pre zástavbu rodinných domov vidieckeho typu

- **Charakteristika územia**

Hlavnou prípustnou funkciou je bývanie v rodinných domoch vidieckeho typu s hospodárskou záhradou a pozemkami vyhradenými pre drobnochov.

- Prípustné funkčné využitie územia

1. Rodinné domy, stavby pre drobnochov hospodárskych zvierat a úžitková hospodárska záhrada na pozemkoch rodinných domov.
2. Odstavovanie motorových vozidiel obyvateľov na pozemku rodinných domov alebo v objekte rodinného domu (individuálna garáž). **v rozsahu 2 stánia/1 RD**
3. Zariadenia občianskeho vybavenia v lokalite Ortvaň (dom dôchodcov, športové zariadenia).

- Obmedzené funkčné využitie územia

1. Podnikateľská činnosť slúžiaca miestnemu obyvateľstvu (obchody, stravovacie zariadenia, nevýrobné služby). Podnikateľská činnosť nesmie negatívne ovplyvňovať obytné prostredie susedných rodinných domov hlukom, zápachom a exhalátmi a vibráciami.
2. Rekreačné využitie starších objektov rodinných domov, chalupy v rámci vidieckeho turizmu.

- Zakázané funkčné využitie územia

1. Poľnohospodárska a lesná činnosť so samostatnými účelovými stavbami.
2. Výrobná činnosť všetkého druhu so samostatnými účelovými stavbami.
3. Dopravné zariadenia a služby (autoservisy), garážové priestory nákladných vozidiel so samostatnými účelovými stavbami.

- **Pravidlá priestorového usporiadania územia**

1. Maximálna výška zástavby rodinných domov 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia. Vyžaduje sa šikmá strecha, sklon strechy min. 20 %. Pozemky rodinných domov musia byť oplotené. V lokalite Ortvaň sa upúšťa od šikmých striech, strechy RD môžu byť ploché, ich pozemky nemusia byť oplotené.
2. Povoľuje sa nadstavba a dostavba jestvujúcich prízemných objektov rodinných domov, povoľuje sa nová výstavba rodinných domov v prelukách **a na plochách hospodárskej prídomej zelene** podľa návrhu ÚPN obce. **včítane ZaD**
3. Vplyv činnosti prevádzkových na pozemkoch rodinných domov (drobných, obchodných a drobných remeselných prevádzok) nesmie negatívne zasahovať susedné pozemky rodinných domov zápachom, odpadovými látkami, hľadavcami a pod.
4. U novej výstavby rodinných domov podľa návrhu ÚPN obce
 - rešpektovať navrhovanú regulačnú čiaru a šírku uličného priestoru,
 - rešpektovať navrhovaný šikmý tvar strechy rodinného domu, (mimo lokality Ortvaň),
 - rešpektovať nasledovné regulačné prvky priestorového osadenia objektov rodinných domov:

- Lokalita „Pánske, Sever, Stred, Juh“

- uličný priestor realizovať v šírke 28 m v členení na 1,2 m sprievodná zeleň - 6 m - komunikácia 1,2m sprievodná zeleň. Sprievodnú zeleň rezervovať pre uloženie technickej infraštruktúry a vybudovanie rigola dažďových vôd,
- dopravná obsluha týchto lokalít IBV je navrhovaná založením pravouhlého uličného systému s napojením na existujúci komunikačný systém obce,
- slepo ukončené cesty navrhujeme zaradiť do funkčnej triedy C3, s realizáciou kategórie MO 7,5/40. V zmysle STN 73 6110 ide o dvojpruhové miestne komunikácie so šírkou jazdných pruhov 2 x 2,75 m s obojstrannými vodiacími prúžkami o šírke 2 x 0,5 m. Celková šírka vozovky je 6,5 m,
- uličný priestor navrhujeme zrealizovať s minimálne jednostranným peším chodníkom šírky 1,5 m a jednostranným pásom líniovej zelene min. šírky 2,0 m pre uloženie technickej infraštruktúry a vybudovanie rigola na odvedenie dažďových vôd. Celková šírka uličného priestoru bude min. 10 m, optimálna šírka uličného priestoru je 12,0 m,
- slepo ukončené obslužné komunikácie väčšej dĺžky ako 100 m je potrebné ukončiť obrátiskom,
- v križovatkách komunikácií je potrebné voľiť oploenie pozemkov rodinných domov tak, aby boli zabezpečené dĺžky rozhľadových polí v zmysle STN 73 6110,
- **navrhovanú zástavbu rodinných domov na plochách hospodárskej prídomej zelene na lokalite „Stred“ a „Sever“ dopravne sprístupniť z existujúceho komunikačného systému obce v rozsahu návrhu ZaD č. 2 ÚPN obce miestnymi jednoruhovými komunikáciami**

vo funkčnej triede C3 v kategórii MOU 2,75/30 respektíve pešími spevnenými komunikáciami s ukludnenou dopravou o šírke min 2,75 m,

- Lokalita „Juh, Hrunok, Zadky“

- uličný priestor realizovať v šírke 20 m v členení na 1,2 m sprievodná zeleň – 6 komunikácia,
- dopravne sprístupniť navrhovanú dostavbu obojstrannej rady rodinných v lokalite Hrunok, navrhujeme obslužnou komunikáciou funkčnej triedy C3, kategórie MO 7,5/40, so šírkovým usporiadaním uličného priestoru ako v lokalitách „Pánske, Sever“,
- v zastavanom území obce pri dostavbe voľných prelúk v lokalitách „Juh, Zadky“ je potrebné ponechať takú šírku uličného priestoru ako v lokalitách „Pánske, Sever“,
- v zastavanom území obce pri dostavbe voľných prelúk v lokalitách „Juh, Zadky“ je potrebné ponechať takú šírku uličného priestoru, aby bolo možné prestavať existujúce komunikácie na kategóriu MO 7,0/30, prípadne MO 6,5/40, ide o dvojpruhové miestne komunikácie v stiesnených podmienkach, so šírkou vozovky 5,5 m,
- **dopravne sprístupniť lokalitu „Hrunok“ podľa návrhu ZaD č. 2 ÚPN obce novou miestnou komunikáciou vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 6,5/40,**
- v križovatkách komunikácií je potrebné zabezpečiť dĺžky rozhľadových polí v zmysle STN 73 6110.

- V prelukách v zastavanom území obce

- **dopravnú obsluhu navrhovanej zástavby rodinných domov v prelukách na lokalite „Juh“ a „Pod ČOV“ zabezpečiť napojením na existujúci komunikačný systém obce,**

- V lokalite Ortvaň

- lokalitu je potrebné dopravne sprístupniť prístupovou komunikáciou napájajúcou sa na cestu III/050194 so smerom Hýľov – Zlatá Idka,
- je potrebné rešpektovať trasu cesty III/050194 s jej cestným ochranným pásmom 20 m na obidve strany od osi cesty,
- pri trasovaní a návrhu obslužného komunikačného systému samostatnej lokality je potrebné vychádzať z prípustných pozdĺžnych sklonov nivelety komunikácií v zmysle STN 73 6110,
- kategórie a funkčné triedy obslužných komunikácií je potrebné navrhnuť v zmysle STN 73 6110, čo pre nové lokality bývania je kategória MO 7,5/40. Ide o dvojpruhové miestne komunikácie so šírkou jazdných pruhov 2 x 2,75 m s obojstrannými vodiacími prúžkami o šírke 2 x 0,5 m. Celková šírka vozovky je 6,5 m a uličný priestor je min. šírky 10,0 m, optimálna šírka uličného priestoru je 12,0 m so skladbou: minimálne

- jednostranný chodník pre peších šírky 2,0 m a líniový pás zelene min. šírky 2,0 m pre uloženie technickej infraštruktúry a vybudovanie rigola na odvedenie dažďových vôd,
- v križovatkách komunikácií je potrebné voliť oplatenie pozemkov rodinných domov tak, aby boli zabezpečené dĺžky rozhľadových polí v zmysle STN 73 6110,
 - pre zabezpečenie obsluhy územia osobnou hromadnou dopravou SAD je potrebné situovať zastávky SAD tak, aby dochádzková vzdialenosť cestujúcich nebola väčšia ako 500 m.

5. U jestvujúcej zástavbe rodinných domov pri rekonštrukcii a modernizácii:

- rešpektovať jestvujúcu regulačnú čiaru jestvujúcich objektov rodinných domov,
- rešpektovať jestvujúce osadenie objektu, dodržať vzdialenosť medzi rodinnými domami v súlade s platnou legislatívou,
- umožniť nadstavbu a dostavbu objektov na maximálne 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia,
- realizovať šikmú strechu o minimálnom sklone 20 %.

3) Koncepcia územného rozvoja obce, rozvoja bytovej výstavby a usporiadanie verejného občianskeho vybavenia územia obce

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

V navrhovanom období novú výstavbu rodinných domov vidieckeho a mestského typu realizovať v prelukách zastavaného územia obce a na rozvojových lokalitách obce:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| - lokalita "Sever" | - lokalita "Hrunok " |
| - lokalita "Stred" | - lokalita "Pod ČOV" |
| - lokalita "Juh – Pod cestou" | - lokalita "Hospodársky dvor" |
| - lokalita Ortvaň | |

Rezervovať územie pre výstavbu rodinných domov po roku 2015 v severnej časti obce vo väzbe na lokalitu "Sever". Povoľovať rekonštrukciu, modernizáciu alebo celkovú prestavbu jestvujúceho staršieho domového fondu.

Jestvujúce zariadenia a kapacity občianskej vybavenosti zachovať. V zastavanom území obce realizovať nasledovnú výstavbu novej občianskej vybavenosti:

- dom smútku na cintoríne,
- dostavbu objektu kultúrneho domu o obchodno-obslužnú vybavenosť a ubytovanie (penzión),
- dobudovať športový areál o objekt klubu, šatní a hygienických zariadení. Jestvujúcu verejnú občiansku vybavenosť rekonštruovať nasledovne:

- rekonštruovať časť objektov MŠ a ZŠ roč. 1. – 4. Jestvujúce školské zariadenia v obci zachovať a územne nerozširovať. Novú obchodnú vybavenosť a nevýrobné služby realizovať ako zmiešané územie formou modernizácie a rekonštrukcie staršieho domového fondu. Jestvujúce rekreačné zariadenia na k. ú. obce, individuálne chata na dvoch menších lokalitách zachovať a nerozširovať.
- realizovať stavbu Penzión Zlatý Hýľ na pozemkoch parcelné číslo 410/1, 410/2, 410/3, 410/5, 410/6, 410/7, 410/8, 410/9, 410/10, 436/3 v zmysle vydaného stavebného povolenia číslo 103/05 – Hýľ/Bg .

Na zastavanom území obce:

- povoľovať rekonštrukciu staršieho domového fondu na rekreačné využitie alebo na chalupy,
- riešiť využitie časti kultúrneho domu (podkrovie) alebo jeho dostavby na ubytovanie (penzión),
- rozvíjať vidiecky turizmus na lokalite rodinných domov "Sever" podľa návrhu ÚPN obce.

Na k. ú. obce nepovoľovať ďalšiu novú výstavbu rekreačných zariadení.

V oblasti poľnohospodárskej výroby v návrhovom období:

- rekonštruovať časť objektov hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva na skladový areál alebo areál nezávadnej výroby, časť objektov premiestniť na hospodársky dvor Nižný Klátov, objekty bývalej živočíšnej výroby v južnej časti dvora asanovať,
- drobnochov a rastlinnú poľnohospodársku výrobu realizovať v súlade s rozhodnutím Okresného úradu ŽP Košice – okolie č. 41/93 zo dňa 17. 02. 1993 o PHO VN Bukovec a režimu hospodárenia v nich.

V oblasti lesného hospodárstva v návrhovom období neuvažovať s výstavbou hospodárskeho dvora a zariadení lesnej výroby. Rešpektovať obmedzenia a stanovený režim hospodárenia v PHO VN Bukovec, stanovený pre lesné hospodárstvo.

4) Verejné dopravné vybavenie obce

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

V návrhovom období bude obec Hýľov napojená na nadradenú cestnú sieť Košického kraja cestou III. triedy č. 1485/85/8 050193 Košice – Myslava – Nižný Klátov – Vyšný Klátov a cestou III. triedy č. 3319 050194 Nižný Klátov – Hýľov – Zlatá Idka. V návrhovom období jestvujúci základný komunikačný systém obce zostane zachovaný. V návrhovom období v obci realizovať:

- výstavbu novej prístupovej komunikácie do severnej časti obce v trase obecný úrad - Nad kaplicou,

- výstavbu nových prístupových a obslužných komunikácií na rozvojových lokalitách "Sever" a "Juh - Pod cestou" **a na lokalite „Hrunok“**,
- výstavbu prístupovej komunikácie k lokalite Ortvaň,
- rekonštruovať komunikáciu obec Bukovec – obec Hýľov,
- rekonštruovať jestvujúce nevyhovujúce úseky miestnych prístupových a obslužných komunikácií,
- dobudovať obratisko autobusov SAD na lokalite pri cintoríne,
- vybudovať parkovacie plochy pri dome smútku.
- **u obytného územia pre zástavbu rodinných domov zabezpečiť statickú dopravu v rozsahu 2 stánia (parkovisko, garáž) na 1 rodinný dom na pozemku alebo v objekte rodinného domu.**

10) Vymedzenie zastavaného územia obce

Menovaná kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Zastavané územie obce Hýľov k návrhovému obdobiu r. 2015 sa vymedzuje nasledovne:

- zastavané územie obce k 01. 09. 1990,
- rozšírenie zastavaného územia obce o lokalitu rodinných domov "Sever" a "Juh – Pod cestou",
- rozšírenie zastavaného územia obce o lokalitu rodinných domov „Stred“, „Panské“, „Hrunok“, „Juh“, „Sever“, na koncovej časti parcely č. 560/14 v smere k parcele č. 560/20 a o územie lokality Ortvaň,
- rozšírenie zastavaného územia obce o jestvujúci areál ČOV.
- **rozšírenie zastavaného územia obce o lokalitu rodinných domov „Hrunok“ a časť lokality „Pod ČOV“ v rozsahu návrhu ZaD č. 2 ÚPN obce.**

ČASŤ PIATA

D) ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Dokumentácia územného plánu obce Hýľov **včítane následných ZaD č. 1 a č. 2** je uložená na **Krajskom stavebnom úrade v Košiciach** **Okresnom úrade v Košiciach, odbor výstavby a bytovej politiky**, Obecnom úrade Hýľov a príslušnom stavebnom úrade.
2. Zmeny a doplnky územného plánu obce sa budú spracovávať minimálne každé 4 roky na základe požiadaviek obce.

Vysvetlivky:

Čierny text – znenie textu záväznej časti ÚPN obce a ZaD č. 1

Červený text – doplnený text v rozsahu návrhu ZaD č. 2

Zelený text – znenie textu, ktoré sa vypúšťa