



ZMENY A DOPLNKY č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KĽUŠOV
NÁVRH

OBSAH

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 2 ÚPN-O	3
1.1. Hlavné ciele riešenia	3
1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD	3
1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním	3
1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD	3
1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 2 ÚPN – O Kľušov	3
2. ZMENY A DOPLNKY č. 2 V SPRIEVODNEJ SPRÁVE ÚPN-O	5
A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	5
A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce	6
A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.	6
A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu	6
A.2.17. Návrh záväznej časti územného plánu	9

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZaD č. 2 ÚPN - O

1.1. Hlavné ciele riešenia

- údaje o dôvodoch spracovania Zmien a doplnkov ÚPN - O

Hlavným dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Kľušov sú zmeny funkčného využitia plôch v zastavanom území a mimo zastavaného územia obce oproti pôvodnému ÚPN – O Kľušov (schválený v roku 2011). Požiadavky na zmeny pôvodného územného plánu boli formulované Obecným zastupiteľstvom obce Kľušov, uznesenie č. 45 zo dňa 7.10.2022

- údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľom Zmien a doplnkov č. 2 územno-plánovacej dokumentácie je Obec Kľušov, spracovateľom Zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce je Ing. arch. Viktor Malinovský, PhD., autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0760AA. Obstarávateľskú činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona vykonáva Ing. Iveta Sabaková, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, registračné číslo 405.

1.2. Vyhodnotenie doteraz spracovanej ÚPD

Obec Kľušov má spracovaný územný plán, bol schválený Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 45/2011 dňa 23.9.2011. Jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2011 zo dňa 23.9.2011 s účinnosťou 25.10.2011, a Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O schválené Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 06/2022 zo dňa 25.3.2022 a VZN č. 1/2022 zo 25.3.2022.

1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Kľušov sú v súlade so Zadaním, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Kľušov dňa 28.1.2003.

1.4. Údaje o súlade riešenia s nadradenou ÚPD

Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN – O Kľušov sú v súlade s nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja (PSK), schválený Zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 268/2019 dňa 26.08.2019. Záväzná časť Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja bola vydaná Všeobecne záväzným nariadením Prešovského samosprávneho kraja č. 77/2019, ktoré bolo schválené Zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 269/2019 dňa 26.08.2019 s účinnosťou od 06.10.2019.

1.5. Vymedzenie lokalít riešených v ZaD č. 2 ÚPN – O Kľušov

Lokalita	Popis lokality	Pôvodné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	poznámka
A	Rozšírenie plochy priemyselnej zóny v juhovýchodnej časti obce	Orná pôda	Plochy skladov a výroby	Rozšírenie hranice ZÚ
B	Lokalita bytových domov v južnej časti obce	Trvalý trávny porast Návrh – cestný obchvat obce Návrh – občianska vybavenosť	Plochy bývania- bytové domy – 5 BD	Rozšírenie hranice ZÚ
C	V lokalite č.3 Homolské návrh plochy športu a rekreácie	Návrh – plochy zelene-sady, záhrady Návrh – plochy bývania rodinné domy	Plochy športu a rekreácie	
D	Plochy bývania-rodinný dom	Záhrady	Plochy bývania-rodinné domy – 1RD	

Lokalita	Popis lokality	Pôvodné funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	poznámka
E	Rozšírenie navrhovanej plochy parkoviska pri cintoríne v severnej časti obce	Trvalý trávny porast	Plochy parkovísk	Rozšírenie hranice ZÚ
F	Rozšírenie plôch výroby a skladov v severozápadnej časti obce vedľa navrhovaného zberného dvora	Trvalý trávny porast	Plochy skladov a výroby	
G	Úprava trasy plánovaného cestného obchvatu obce v južnej časti obce	Trvalý trávny porast Orná pôda	Regionálna cesta II/545	
H	Vybudovanie cyklotrás v smere na Kľušovskú zábavu a Kobyly		cyklotrasy	
I	Plochy rodinných domov	Orná pôda	Plochy bývania-rodinné domy – cca 5 RD	Rozšírenie hranice ZÚ
J	Plochy rodinných domov	Nájomné obecné bytové domy - návrh	Plochy bývania-rodinné domy – cca 3 RD, vrátane prístupovej komunikácie	
K	Občianska vybavenosť v časti Kľušovská zábava	Plochy rodinných domov – návrh Záhrady -stav	Občianska vybavenosť	



Klad náložiek ZaD č.2



Schéma lokalít ZaD č.2

2. ZMENY A DOPLNKY č. 2 V SPRIEVODNEJ SPRÁVE ÚPN - O

A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

Bývanie

Doplní sa odstavec:

Návrh ZaD č.2 rieši rozšírenie lokalít „2“ „7“ a „13“.

Doplní sa popis lokality „2“ nasledovne:

Lokalita v západnej časti obce sa navrhuje rozšíriť pozdĺž miestnej komunikácie smerom na juh o cca 5 rodinných domov.

Doplní sa popis lokality „7“ nasledovne:

Lokalita „7“ určená pre občiansku vybavenosť sa navrhuje doplniť o plochy bytových domov. Na tejto ploche sa navrhuje 5 bytových domov, každý so 4 bytovými jednotkami. V prípade výstavby stavebných objektov v blízkosti Kľušovského potoka je potrebné rešpektovať záplavové územie na prietok Q100 ročnej veľkej vody a pri povoľovaní stavieb vyžadovať zabezpečenie individuálnej protipovodňovej ochrany.

Znenie popisu lokality „13“ sa mení nasledovne:

V prvom odstavci sa vypúšťa posledná veta, ostatný text ostáva v platnosti:

Lokalita „13“ sú jednotlivé pozemky v zastavanom území obce – prieluky, rozptyl, na ktorých je možné realizovať výstavbu rodinných domov. Pri zahusťovaní zástavby je potrebné dodržiavať odstupové vzdialenosti od existujúcich objektov a požiadavky na zabezpečenie presvetlenia a oslnenia pre zachovanie hygienickej nezávadnosti obytného územia. V návrhu ZaD č.1 môže zástavbou takýchto plôch vzniknúť cca 50 rodinných domov. ~~V západnej časti zastavaného územia je na mieste bývalej školy vyčlenené územie pre výstavbu obecných nájomných bytov.~~

Občianska vybavenosť

Na koniec sa dopĺňa nový odstavec:

ZaD č. 2 navrhuje plochu občianskej vybavenosti v časti Kľušovská Zábava, v jej východnej časti.

Výroba, služby

Lokalita „3“

Dopĺňa sa na koniec odstavca:

ZaD č.2 navrhujú rozšírenie lokality „3“ v jej juhovýchodnej časti o plochu výroby a skladov.

Lokalita „9“

Dopĺňa sa na koniec odstavca:

ZaD č.2 navrhujú rozšíriť plochu výroby a skladov medzi existujúcim areálom PD, navrhovaným zberným dvorom a železničnou traťou

Rekreácia a šport

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

ZaD č. 2 navrhujú cyklotrasy v smere na obec Kobyly a v smere na Kľušovskú zábavu popri miestnom vodnom toku.

Dopĺňa sa nový odstavec:

Lokalita „3“

ZaD č. 2 v rámci plochy určenej na bývanie v rodinných domoch v časti Homolské navrhujú plochu športu a rekreácie.

A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce

Text kapitoly sa mení nasledovne:

Výmera zastavaného územia je.....cca ~~959.075~~ 1 085 055 m².

Výmera zastavaného územia s rozšírením je.....cca ~~1.085.055~~ 1 112 405 m²

A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

Doprava a dopravné zariadenia

Cestná sieť

Cesta II/545

Na koniec odstavca „Územný plán VÚC Prešovského kraja..... dokumentácii stavby“ sa dopĺňa:

ZaD č.2 navrhujú upraviť navrhovaný koridor cestného obchvatu v južnej časti obce, tak aby jeho napojenie na existujúcu cestu bolo realizované mimo zastavané územie obce vrátane návrhovej plochy bytových domov a občianskej vybavenosti (lokalita 7)

Statická doprava – návrh

Na koniec kapitoly sa dopĺňa:

ZaD č.2 navrhujú rozšíriť návrhovú plochu parkoviska pri cintoríne.

A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu

Rozšírenie zastavaného územia obce:

Na koniec odstavca sa dopĺňa:

ZaD č.2 navrhuje 9 lokalít, pričom všetky sú definované v pôvodnom územnom pláne v znení ZaD č.1, jedná sa o rozšírenie už navrhovaných lokalít, resp. zmenu funkčného využitia už schválených záberov PP.

Lokalita „2“

Na koniec odstavca sa dopĺňa:

Lokalita (záber č.20) sa rozširuje smerom na juh o rozlohu cca 4500 m², trvalé vyňatie pre výstavbu RD bude o rozlohe cca 2000 m².

Lokalita „3“

Na koniec odstavca sa dopĺňa:

Rozšírenie lokality o plochu výroby a skladov (záber č.15) v juhovýchodnej časti o cca 6800 m².

V lokalite Homolské zmena funkčného využitia z plochy rodinných domov na plochu športu a rekreácie (3a), na túto plochu už bol vydaný súhlas na záber PP v predchádzajúcich ÚPD.

Lokalita „5“

Na koniec lokality sa dopĺňa:

Úprava trasy navrhovaného cestného obchvatu v juhozápadnej časti obce, časť záberu navrhovaného obchvatu sa ruší, vyhodnotený je záber v časti upravenej trasy (záber č.16).

Lokalita „6 – rozšírenie cintorína“

Navrhuje sa rozšíriť plochu parkoviska (záber č.18) v severovýchodnej časti obce vedľa cintorína o výmeru cca 800 m².

Lokalita „9“

Na koniec odstavca sa dopĺňa:

Rozšírenie lokality výroby a skladov (záber č.19) v západnej časti obce, vedľa zberného dvora, o výmeru cca 7 700 m².

Lokalita „14“

Lokalita v južnej časti obce sa navrhuje na výstavbu bytových domov (záber č.14) o výmere cca 9 100 m², z toho 8 300 m² je návrh na nový záber PP, a 800 m² je zmena funkčného využitia s už udeleným súhlasom na záber v predchádzajúcich ÚPD.

Číslovanie lokalít určených na záber nadväzuje na číslovanie lokalít pôvodnej ÚPD.

Prehľad stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci ZaD č.2 ÚPN-O Kľušov

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohosp. pôda, ha	Odvodnenie, závlahy	užívateľ	poznámka
				celkom ha	z toho							
					Skupina BPEJ	kód BPEJ	ha	najkvalitnejšia poľn. pôd ha				
V ZASTAVANOM ÚZEMÍ:												
17	Kľušov	RD	0,05	0,05	5	0769212	0,05	0,05				
21	Kľušov	OV	0,3	0,3	8	0778265	0,3					
SPOLU			0,35	0,35			0,35	0,05				

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality celkom v ha	výmera poľnohospodárskej pôdy					nepoľnohosp. pôda, ha	Odvodnenie, závlahy	užívateľ	poznámka
				celkom ha	z toho							
					Skupina BPEJ	kód BPEJ	ha	najkvalitnejšia poľn. pôd ha				
MIMO ZASTAVANÉ ÚZEMIE:												
14	Kľušov	BD	0,83	0,83	6	0769342	0,83	0,83				
15	Kľušov	V	0,68	0,68	5	0769312	0,68					
16	Kľušov	D	2,84	0,74	6	0769342	0,74					
				0,24	5	0769312	0,24					
				0,75	8	0778265	0,75					
				0,29	9	0782685	0,29					
				0,82	5	0769212	0,82	0,82				
18	Kľušov	D	0,08	0,08	5	0769212	0,08	0,08				
19	Kľušov	V	0,77	0,77	5	0769212	0,77	0,77				
20	Kľušov	RD	0,20	0,20	5	0769212	0,20	0,20				
SPOLU			5,4	5,4			5,4	2,7				

Poznámky: RD – rodinné domy, D – doprava, V – výroba a sklady, BD – bytové domy, Š+R – šport a rekreácia, OV – občianska vybavenosť

Zvýraznené BPEJ patria medzi najkvalitnejšie BPEJ v k.ú. v zmysle nariadenia vlády SR č.58/2013

Tab. Zmena funkčného využitia odsúhlasených záberov PP v rámci ZaD č.2 ÚPN-O Kľušov

Pôvodná lokalita Odsúhlasené lokality			Návrh zmien funkčného využitia územia v lokalitách so súhlasom na záber					Skupina BPEJ	Kód BPEJ	Katastrálne územie	Poznámka
číslo lokality	Pôvodné funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Číslo lokality	navrhované funkčné využitie	Výmera navrhovanej lokality celkom v ha	z toho výmera poľnohospodárskej pôdy	z toho najkvalitnejšia poľn.				
3	Bývanie – rodinné domy	1,25	3a	Š+R	0,36	0,36		5	0782672	Kľušov	
	Izolačná zeleň	0,31									
7	Občianska vybavenosť	0,66	7a	BD	0,08	0,08		6	0769342	Kľušov	
13	Bývanie – bytové domy		13a	RD	0,15	0,15		5	0769212	Kľušov	

Poznámky: BD – bytové domy, Š+R – šport a rekreácia, RD – rodinné domy

Tab.3 Rekapitulácia výmery poľnohospodárskej pôdy zaberanej na rozvoj v rámci ZaD č.2

rekapitulácia	mimo zastavaného územia (ha)	v zastavanom území (ha)	spolu (ha)
Výmera navrhovaných lokalít celkom	5,4	0,35	5,75
z toho:			
- poľnohospodárska pôda	5,4	0,35	5,75
- z toho najkvalitnejšia poľ. pôda	2,7	0,05	2,75
- iné plochy, nepoľnohospod. pôda			

A.2.17. Návrh záväznej časti územného plánu

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Dopĺňa sa text v odrážke:

- **športovo - rekreačné plochy** – sú to plochy, kde sú umiestnené športoviská so svojim zázemím (šatne, tribúny a pod.). V obci sa nachádza futbalové ihrisko na severovýchodnom okraji obce a viacúčelové ihrisko za budovou obchodu. Viacúčelové ihrisko sa nachádza aj v časti Kľušovská Zábava. *ZaD č.2 navrhujú plochy športu a rekreácie v časti Homolské.*

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

REKREAČNÉ PLOCHY

Znenie bodu sa mení nasledovne:

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie tvoria plochy prechodného bývania v rekreačných chatách. V návrhu je pre túto funkciu vyčlenená lokalita chatovej osady pod Ordonovou horou.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

Rekreačno oddychové plochy a zariadenia

Objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, verejného stravovania v menších samostatných objektoch súvisiacich so základnou funkciou bloku

Otvorené športoviská, ihriská, zariadenia agroturistiky

~~Zariadenia kultúry a záujmových spolkov~~

~~Malé ubytovacie zariadenia – penzióny, malé hotely, motely, zariadenia agroturistiky~~

~~Bývanie v rodinných domoch~~

Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení

Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie

Neprípustné funkcie:

Zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb

Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

Parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 30%

Podlažnosť územia: max. **3 1** nadzemné podlažie + podkrovia

g) Vymedzenie zastavaného územia obce
(výkres č.2 a č.3)

Text sa mení nasledovne:

Výmera zastavaného územia je.....cca ~~959 075~~ 1 085 055 m².

Výmera zastavaného územia s rozšírením je.....cca ~~1 085 055~~ 1 112 405 m²

i) Plochy pre verejnoprospešné stavby
doplňa sa odrážka
- *plochy určené pre šport a rekreáciu*

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb

doplňa sa nový bod:

22 - vybudovanie športových ihrísk