



Územnoplánovacia dokumentácia
„Zmeny a doplnky č.2/2023 Územného plánu obce Holčíkovce“
Textová časť
/ Návrh na prerokovanie podľa § 22 s.z. /

Orgán územného plánovania: Obec Holčíkovce
štatutárny zástupca: Mgr. Michal Flešár, starosta

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
Ing. arch. Vladimír Debnár reg. č. 424

Spracovateľ ÚPD „Z a D č.2/2023 Územného plánu obce Holčíkovce“
Ing. arch. Marián Ferjo, SKA – AA 1198

Schvaľovacia doložka
Schvaľovací orgán: *Obecné zastupiteľstvo Holčíkovce*
Číslo uznesenia a dátum schválenia: *uznesenie č zo dňa.....*
Meno oprávnenej osoby: *Mgr. Michal Flešár, starosta*

Podpis

Pečiatka

Október 2023

OBSAH:

I. TEXTOVÁ ČASŤ

A. Sprievodná správa ÚPD „Zmeny a doplnky č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“

A1 - Základné údaje

A.1.1 - Identifikačné údaje

A.1.2 - Hlavné ciele, ktoré ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“ rieši

A.1.3 - Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov

A.1.4 – Predmet riešenia ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“

A.1.5 - Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“ so Zadaním pre ÚPNO Holčíkovce

A.1.6 - Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“ so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja

A.1.7 - Údaje o použitých podkladoch

A2 - Návrh riešenia ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“

A.3.- Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde
(nie je predmetom návrhu ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce)

A.4 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na lesných pozemkoch
(nie je predmetom návrhu ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce)

B. Úprava smernej časti ÚPNO Holčíkovce, vyplývajúca z návrhu riešenia ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“

C. ÚPD „Zmeny a doplnky č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“ - Záväzná časť

II. GRAFICKÁ ČASŤ

V č.	Názov výkresu (náložka na pôvodný výkres)	mierka
2a	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	1:10000
3a	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a verejného dopravného vybavenia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – zastavané územie	1:2000
6a	Ochrana prírody a krajiny	1:10000

Poznámka:

ÚPD „Z a D č.2/2021 ÚPNO Holčíkovce“ je spracovaná v grafickej časti formou priesvitiek na výrezy grafickej časti platného ÚPN obce Holčíkovce v znení zmien a doplnkov (právny stav ku dňu schválenia ÚPD „Z a D č.2/2021 ÚPNO Holčíkovce“

A/ Sprievodná správa

A.1 Základné údaje:

A.1.1 Identifikačné údaje:

Názov ÚPD:	„Zmeny a doplnky č.2/2023 Územného plánu obce Holčíkovce“
Názov obce:	Obec Holčíkovce
Štatutárny zástupca:	Mgr. Michal Flešár, starosta
Kód obce:	528731
Okres:	713- Prešov
Kraj:	7 - Prešovský
Obstarávateľ:	Obec Holčíkovce
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, č. reg. 424
Spracovateľ:	Ing. arch. Marián Ferjo, SKA – AA 1198

A.1.2. Hlavné ciele a problémy, ktoré Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.2/2023 Územného plánu obce Holčíkovce“ rieši

Obec Holčíkovce ako orgán územného plánovania, obstaráva Územnoplánovaciu dokumentáciu „Zmeny a doplnky č.2/2023 Územného plánu obce Holčíkovce“ (ďalej len ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“) z vlastného podnetu.

Cieľom obstarania ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“ je spoločenská dohoda dotknutých orgánov štátnej správy, dotknutých právnických osôb, prešovského samosprávneho kraja, obce Holčíkovce, dotknutých obcí a verejnosti o zmene regulatívu 3.2.4.1.1.1. písm. a) Závaznej časti ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov, určujúceho vzdialenosť individuálnych rekreačných chát na plochách rekreácie a cestovného ruchu a o zmene časti existujúcej funkčnej plochy sprievodnej líniovej zelene v lokalite „RS Domaša - Holčíkovce EVA“ na funkčnú plochu rekreácie a cestovného ruchu.

Problémy, ktoré ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“ rieši:

Ťažiskovým problémom, ktorý návrh ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“ rieši, je problém funkčného využívania územia v centrálnej časti lokality „RS Domaša - Holčíkovce EVA“, platným Územným plánom obce Holčíkovce určenom ako existujúca plocha sprievodnej líniovej zelene a problém uplatňovania časti doterajšieho platného regulatívu 3.2.4.1.1.1. písm a): „Prípustné je: a) umiestnenie rekreačných chát – dodržiavať princíp individuálnej rekreácie umiestňovaním chát vo vzdialenosti min.15 m“ na funkčných plochách rekreácie a cestovného ruchu v rekreačných strediskách.

A.1.3. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov

ÚPNO Holčíkovce bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Holčíkovce uznesením č. 2/2009 zo dňa 12.03.2009. Závazná časť ÚPNO Holčíkovce je vyhlásená VZN obce Holčíkovce č.3/2009.

ÚPD „Zmeny a doplnky č.1 /2021 ÚPNO Holčíkovce“ bola schválená Obecným zastupiteľstvom Holčíkovce uznesením č.5/2022 dňa 21.11.2022.

Územný rozvoj obce Holčíkovce je od doby schválenia ÚPD „Zmeny a doplnky č.1/2021 ÚPN obce Holčíkovce“ koordinovaný podľa regulatívov záväznej časti ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov.

V ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov sú ťažiskovými rozvojovými plochami rekreačných stredísk funkčné plochy rekreácie a cestovného ruchu.

Pri umiestňovaní rekreačných chát na plochách rekreácie a cestovného ruchu aplikačná prax preukázala nereálnosť paušálneho dodržiavania regulatívu 3.2.4.1.1.1, písm. a), z dôvodu jeho nejasnej formulácie a z toho vyplývajúceho výkladu o minimálnej vzájomnej vzdialenosti samostatne stojacich rekreačných chát.

Platný Územný plán obce Holčíkovce v znení zmien a doplnkov určuje v lokalite „RS Domaša - Holčíkovce EVA“ časť územia ako existujúcu funkčnú plochu sprievodnej líniovej zelene, čo v súčasnosti nezodpovedá reálnemu stavu funkčného využívania územia.

A.1.4. Predmet riešenia ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“

Predmetom riešenia ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“ je:

- v zmysle uznesenia OcZ Holčikovce č.3/2023 zo dňa 05.06.2023 návrh zmeny časti regulatívu 3.2.4.1.1.1. Závaznej časti ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov, spočívajúcej vo vypustení textu v písm. a) „Prípustné je: a) umiestnenie rekreačných chat – dodržiavať princíp individuálnej rekreácie umiestňovaním chat vo vzdialenosti min.15 m na funkčných plochách rekreácie a cestovného ruchu v rekreačných strediskách“
- v zmysle uznesenia OcZ č. 4/2023 zo dňa 14.09.2023 návrh zmeny časti funkčnej plochy sprievodnej líniovej zelene na plochu rekreácie a cestovného ruchu na perspektívne umiestnenie individuálnych rekreačných chat a na perspektívne umiestnenie hromadných rekreačných ubytovacích zariadení a súvisiacich rekreačných doplnkových zariadení.

A.1.5. Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“ so Zadaním pre ÚPNO Holčikovce

Zadanie pre ÚPNO Holčikovce je schválené Obecným zastupiteľstvom Holčikovce uznesením č. 17/2003 zo dňa 31.10.2003. Rozsah zmien a doplnkov riešených v ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“ nemá zásadný vplyv na celkovú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania rekreačného územia obce. ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“ je v súlade s požiadavkami na riešenie ÚPNO Holčikovce, uvedenými v kapitolách Zadania pre ÚPN obce Holčikovce.

A.1.6. Údaje o súlade riešenia so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja

Väzby priestorového usporiadania časti katastrálneho územia obce Holčikovce na územie priľahlých katastrálnych území, riešené v návrhu ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“ sú v súlade s regulatívmi Závaznej časti Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja schváleného uznesením zastupiteľstva PSK č.268/2019 zo dňa 26.08.2019, vyhlásenej VZN č. 77/2019, relevantných pre k.ú. Holčikovce.

A.1.7. Údaje o použitých podkladoch

Podkladmi pre spracovanie návrhu ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“ sú:

- ÚPN PSK, schválený uznesením zastupiteľstva PSK č.268/2019 zo dňa 26.08.2019
- ÚPNO Holčikovce schválený uznesením č.2/2009 zo dňa 12.03.2009
- Z a D č.1/2021 ÚPNO Holčikovce, schválené uznesením OcZ č.5/2022 dňa 21.11.2022.
- Uznesenie OcZ Holčikovce č.3/2023 zo dňa 05.06.2023
- Uznesenie OcZ Holčikovce č.4/2023 zo dňa 14.09.2023

A.2 Návrh riešenia ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“

A.2.1 Zmeny a doplnky funkčného využitia plôch a priestorového usporiadania v rekreačných strediskách a chatových lokalitách na k.ú. Holčikovce

A.2.1.1 RS „HOLČIKOVCE – EVA“

Lokalita č. 20.1 – Zmena existujúcej funkčnej plochy sprievodnej líniovej zelene na funkčnú plochu rekreácie a cestovného ruchu.

V grafickej časti platného ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov a v schéme Závaznej časti ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov, je časť územia v „RS Domaša - Holčikovce EVA“ vymedzeného pozemkami p. č. KNC 673/114, KNC 673/88, KNC 673/100, KNC 673/105, KNC 673/138, KNC 673/109, KNC 673/106, dokumentovaná ako existujúca plocha sprievodnej líniovej zelene.

Návrh ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“ mení časť vymedzenej plochy pobrežnej líniovej zelene na plochu rekreácie a cestovného ruchu, určenú na perspektívne umiestnenie individuálnych rekreačných chat.
Dopravné sprístupnenie navrhovanej funkčnej plochy rekreácie a cestovného ruchu je z existujúcej miestnej cesty, určenej platným ÚPN obce v znení zmien a doplnkov do funkčnej triedy C3, kat.MO 6,5/30.
Líniové stavby verejného technického vybavenia (verejný vodovod, verejná kanalizácia, poloha TS 22- VPS 24,) zostávajú bez zmeny ich polohy, dokumentovanej v platnej ÚPD „ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov).

Lokalita č. 20.2 – Zmena existujúcej funkčnej plochy sprievodnej líniovej zelene na funkčnú plochu rekreácie a cestovného ruchu

V grafickej časti platného ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov a v schéme Závaznej časti ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov, je časť územia v „RS Domaša - Holčikovce EVA“ vymedzeného pozemkami p. č. KNC 673/104; KNC 673/94; KNC 673/129; KNC 673/137; KNC 673/40, dokumentovaná ako existujúca plocha sprievodnej líniovej zelene.

Návrh ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“ mení časť vymedzenej plochy pobrežnej líniovej zelene na plochu rekreácie a cestovného ruchu, určenú na perspektívne umiestnenie hromadných rekreačných ubytovacích zariadení a súvisiacich rekreačných doplnkových zariadení.
Dopravné sprístupnenie navrhovanej funkčnej plochy rekreácie a cestovného ruchu je z existujúcej miestnej cesty, určenej platným ÚPN obce v znení zmien a doplnkov do funkčnej triedy C3, kat.MO 6,5/30.
Líniové stavby verejného technického vybavenia (verejný vodovod, verejná kanalizácia,) zostávajú bez zmeny ich polohy, dokumentovanej v platnej ÚPD „ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov).

(pozn: Označenie lokalít „20.1“ a „20.2“ naväzuje na poradové čísla lokalít v „RS Domaša - Holčikovce EVA“ riešených v Z a D č.1 ÚPNO Holčikovce“)

A.2.2: Regulatív 3.2.4.1.1.1 Závaznej časti ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov

V texte záväznej časti ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov, vyhlásenej VZN č.3/2009 a VZN č.2/2022, Regulatív 3.2.4.1.1.1 písm. a) znie:

„Prípustné je: a) umiestnenie rekreačných chat – dodržiavať princíp individuálnej rekreácie umiestňovaním chat vo vzdialenosti min.15 m na funkčných plochách rekreácie a cestovného ruchu v rekreačných strediskách“.

Návrh ÚPD „Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčikovce“:

Vypúšťa sa Regulatív 3.2.4.1.1.1 písm. a) umiestnenie rekreačných chat – dodržiavať princíp individuálnej rekreácie umiestňovaním chat vo vzdialenosti min.15 m na funkčných plochách rekreácie a cestovného ruchu v rekreačných strediskách.

B/ Úprava smernej textovej časti ÚPNO Holčikovce

Z návrhu Zmien a doplnkov funkčného využitia plôch a priestorového usporiadania v rekreačných strediskách a chatových lokalitách na k.ú. Holčikovce vyplýva nasledovný návrh úpravy smernej časti ÚPNO Holčikovce v znení zmien a doplnkov:

Legenda:

Aaaaa – sprievodný text

Aaaaa- platný text

~~Aaaaa – zrušený text~~

Aaaaa – doplnený text

B4. Úpravy v kapitole 2.8. Funkčné využitie územia

Bod 2.8.2.8. Ubytovacie služby :

v tretej odrážke „*RS Domaša Holčikovce - Eva*“

na koniec textu sa dopĺňa text:

- *Lokalita 20.1 – rekreačné chaty na ploche cca 1650 m² pre cca 6 rekreačných chát*

- *Lokalita 20.2 – areál hromadných rekreačných ubytovacích zariadení a súvisiacich rekreačných doplnkových zariadení na ploche cca 530 m²*

Podkapitola 2.8.5. Rekreácia, kúpeľníctvo a cestovný ruch

Bod 2.8.5.1.2 Koncepcia rozvoja rekreácie a cestovného ruchu

V tretej odrážke „*RS Domaša Holčikovce - EVA*“

na koniec textu sa dopĺňa text:

Zväčšujú sa plochy pre :

- *rekreáciu a cestovný ruch za účelom umiestnenia rekreačných chát a hromadného rekreačného ubytovacieho zariadenia (lokality č. 14, 15, 20, 20.1, 20.2)*

C/ ÚPD „Zmeny a doplnky č.2/2023 Územného plánu obce Holčíkovce – Záväzná časť“

Záväzná časť Územného plánu obce Holčíkovce v znení zmien a doplnkov, vyhlásená VZN obce Holčíkovce č.1/2008 a VZN č. 2/2022 sa mení a dopĺňa takto:

Legenda:

Aaaaa – sprievodný text

Aaaaa- platný text

~~Aaaaa – zrušený text~~

Aaaaa – doplnený text

3.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

3.2.4: Plochy rekreácie a cestovného ruchu

3.2.4.1– plochy rekreácie a cestovného ruchu

Regulatív 3.2.4.1.1 sa mení takto:

3.2.4.1.1- RS Domaša Holčíkovce - Eva v severnej časti – dve lokality Rekrečné chaty a Chatová osada, bungalovy, vo východnej časti Rekrečné chaty, vybavenosť, autocamping ako prípustné funkčné využitie verejnej zelene, prírodný amfiteáter,

v centrálnej časti v lokalite 20.1 - rekreačné chaty,

v lokalite 20.2 – hromadné rekreačné ubytovacie zariadenie a súvisiace rekreačné doplnkové zariadenia

Regulatív 3.2.4.1.1.1. sa mení takto:

3.2.4.1.1.1. Prípustné je:

~~a) umiestnenie rekreačných chat – dodržiavať princíp individuálnej rekreácie umiestňovaním chat vo vzdialenosti min.15 m.~~

~~b) a) umiestnenie objektov turizmu a cestovného ruchu.~~

~~c) b) umiestnenie občianskej vybavenosti – verejné stravovanie, vybraných služieb a centier voľného času,~~

~~d) c) umiestnenie zamestnaneckého (správcovského) bytu, technických a prevádzkových služieb,~~

~~e) d) umiestnenie súvisiacich zariadení charakteru rekreácie a športu, ako aj dopravnej a technickej vybavenosti (parkoviská, drobná architektúra), siete technickej infraštruktúry,~~

Ostatné regulatívy uvedené v záväznej časti ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov zostávajú bez zmeny.

Október 2023