

AKAD.ARCH.ING. JÁN JARIABKA  
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR  
ARPROJEKT, s.r.o.

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE HOZELEC ZMENA

V LOKALITÁCH OBEC 2024

**NÁVRH**

**SPRIEVODNÁ SPRÁVA**

04.2024



## Vysvetlivky:

- čierne písmo – nezmenený text
- červené písmo – doplnený text
- čierne prečiarknuté písmo – vypustený text

priemyslu, remeselnej výroby a rozvoj poľnohospodárstva.

Funkčnou nadstavbou je plánovaný rozvoj cestovného ruchu späť s rekreáciou a športom. Využívanie liečivých minerálnych prameňov pre regeneračné účely má určitú tradíciu v susednej obci Gánovce, kde po mnohoročnej stagnácii opäť vznikli malé miestne kúpele. Súčasťou riešeného územia je chránené územie zaradené do zoznamu chránených území NATURA 2000 SKUEV 0139 Gánovské slaniská. V riešenom území sú aj Hozelecké travertíny, ktoré sú navrhnuté na vyhlásenie za chránené územie. Časť údolnej nivy Gánovského potoka juhovýchodne od pahorku Ružomberok a východne od hranice chráneného územia NATURA 2000 je navrhnutá na zaradenie medzi chránené územia európskeho významu.

#### **Funkcie obce rozvíjané v záujmovom území**

Rozvoj bývania je situovaný v rámci prelúk jestvujúceho urbanizovaného územia obytnej časti obce a v nových urbanizovaných zónach.

Rozvoj priemyslu je riešený v rámci časti jestvujúceho poľnohospodárskeho dvora a vo voľnom nezastavanom území jestvujúcej priemyselnej zóny. Rozvoj poľnohospodárstva je riešený vytvorením nového hospodárskeho dvora.

Rozvoj cestovného ruchu, rekreácie a športu je riešený v rámci územia doliny Gánovského potoka.

Rozvoj obchodnej siete a služieb, zdravotníctva, sociálnych služieb a kultúry je riešený v rámci novonavrhovaných urbanistických celkov obytných štvrtí a zón cestovného ruchu.

Rozvoj dopravnej a technickej infraštruktúry zabezpečuje funkčný potenciál riešeného územia.

Hlavné rozvojové trendy sú navrhnuté a funkčne zastúpené v nasledovnom rozsahu:

- rozvoj bývania
- rozvoj priemyslu
- rozvoj obchodnej siete a služieb
- rozvoj zdravotníctva a sociálnych služieb
- rozvoj rekreácie späť s wellness kúpeľníctvom a rozvoj cestovného ruchu
- rozvoj športu a kultúry

priemyslu, remeselnej výroby a rozvoj poľnohospodárstva.

Funkčnou nadstavbou je plánovaný rozvoj cestovného ruchu späť s rekreáciou a športom. Využívanie liečivých minerálnych prameňov pre regeneračné účely má určitú tradíciu v susednej obci Gánovce, kde po mnohoročnej stagnácii opäť vznikli malé miestne kúpele. Súčasťou riešeného územia je chránené územie zaradené do zoznamu chránených území NATURA 2000 SKUEV 0139 Gánovské slaniská. V riešenom území sú aj Hozelecké travertíny, ktoré sú navrhnuté na vyhlásenie za chránené územie. Časť údolnej nivy Gánovského potoka juhovýchodne od pahorku Ružomberok a východne od hranice chráneného územia NATURA 2000 je navrhnutá na zaradenie medzi chránené územia európskeho významu.

#### **Funkcie obce rozvíjané v záujmovom území**

Rozvoj bývania je situovaný v rámci prelúk jestvujúceho urbanizovaného územia obytnej časti obce a v nových urbanizovaných zónach. **Rozvoj bývania je situovaný aj v niektorých záhradách.**

Rozvoj priemyslu je riešený v rámci časti jestvujúceho poľnohospodárskeho dvora a vo voľnom nezastavanom území jestvujúcej priemyselnej zóny. Rozvoj poľnohospodárstva je riešený vytvorením nového hospodárskeho dvora.

Rozvoj cestovného ruchu, rekreácie a športu je riešený v rámci územia doliny Gánovského potoka.

Rozvoj obchodnej siete a služieb, zdravotníctva, sociálnych služieb a kultúry je riešený v rámci novonavrhovaných urbanistických celkov obytných štvrtí a zón cestovného ruchu.

Rozvoj dopravnej a technickej infraštruktúry zabezpečuje funkčný potenciál riešeného územia.

Hlavné rozvojové trendy sú navrhnuté a funkčne zastúpené v nasledovnom rozsahu:

- rozvoj bývania
- rozvoj priemyslu
- rozvoj obchodnej siete a služieb
- rozvoj zdravotníctva a sociálnych služieb
- rozvoj rekreácie späť s wellness kúpeľníctvom a rozvoj cestovného ruchu

ktorá je situovaná na katastrálnom území obce Švábovce a dopravne je prístupná z Poľnej ulice obce Hozelec.

Revitalizované centrum obce je dopravne prepojené s hlavným subcentrom rozvojovej časti obce situovanej západne od centrálnej časti obce. Navrhované subcentrum je vkomponované do stavebného okrsku navrhovaných bytových domov, ktorý z jeho východnej strany priamo súvisí s navrhovanou rekreačno športovou zónou a tvorí parkovo upravenú promenádu. Na tomto kompozično – funkčnom základe je postavený aj rozvoj bývania v obci. Výstavba rodinných domov je plánovaná v prelukách jestvujúcej obce, prevažne pozdĺž Poľnej ulice a navrhovanej Slnečnej ulice, doplnkovo na Športovej a Popradskej ulici. Hlavný rozvoj bývania je situovaný v náväznosti na už spomenuté navrhované subcentrum pri novej rekreačno športovej zóne obce. Tento stavebný okrsek združuje výstavbu rodinných a bytových domov. Dopravne je prístupný zo Športovej ulice a z cesty 1/18 – Popradskej ulice. Výrazným prvkom v urbanizácii tejto časti obce je navrhovaná zeleň. Tvorí ju sprievodná brehová zeleň Hozelského potoka – parkovo upravený suchý polder, izolačná zeleň lemujúca plánovanú výstavbu zo západnej a južnej strany. Táto zeleň bude v plnom rozsahu realizovaná až po dobudovaní celého stavebného okrsku. Zeleň v rekreačno športovej zóne bude mať charakter parkovej zelene a bude realizovaná v rámci prvej etapy výstavby.

Zo severnej strany obce je plánovaný súbor rodinných domov. Je tu tiež vytvorená územná rezerva pre ďalší súbor rodinných domov. Obidva súbory rodinných domov sú po obvode lemované sadmi, ktoré prislúchajú k tejto výstavbe. Táto časť plánovanej výstavby predstavuje z časti územné rezervu bývania, ktorá nie je v ÚPN presnejšie špecifikovaná.

Pre rozvoj obce aj na báze cestovného ruchu a rekreácie bolo potrebné prehodnotiť aj rozsah a funkčnú orientáciu poľnohospodárskych zariadení. Pôvodná koncepcia poľnohospodárskeho dvora bola orientovaná na rastlinnú výrobu a živočíšnu výrobu, konkrétnie chov ošípaných – cca 400 kusov. Z toho vyplynulo aj ochranné pásmo poľnohospodárskeho družstva, ktoré zasahovalo výrazne do obytných štvrtí obce. V súčasnosti je ochranné pásmo poľnohospodárskeho zariadenia aktualizované na chov poľnohospodárskych zvierat do 100 kusov. Jestvujúci hospodársky dvor je určený na revitalizáciu s funkčnou orientáciou na rozvoj rastlinnej výroby, živočíšnej výroby späť s remeselnou výrobou a agroturistikou.

V rámci perspektívneho vývoja obce je na severnom okraji plánovaného zastavaného územia obce vytvorená územná rezerva pre plánovanú obslužnú

prelukách, pre obyvateľov spádovej hospodárskej usadlosti Úsvit a navrhovanej štvrti rodinných domov, ktorá je situovaná na katastrálnom území obce Švábovce a dopravne je prístupná z Poľnej ulice obce Hozelec.

Revitalizované centrum obce je dopravne prepojené s hlavným subcentrom rozvojovej časti obce situovanej západne od centrálnej časti obce. Navrhované subcentrum je vkomponované do stavebného okrsku navrhovaných bytových domov, ktorý z jeho východnej strany priamo súvisí s navrhovanou rekreačno športovou zónou a tvorí parkovo upravenú promenádu. Na tomto kompozično – funkčnom základe je postavený aj rozvoj bývania v obci. Výstavba rodinných domov je plánovaná v prelukách jestvujúcej obce, prevažne pozdĺž Poľnej ulice a navrhovanej Slnečnej ulice, doplnkovo na Športovej a Popradskej ulici. **Doplňkovo je situovaná aj v záhradnej časti pozemkov prístupných z Poľnej ulice, Hlavnej ulice, Športovej ulice, Popradskej ulice.** Hlavný rozvoj bývania je situovaný v náväznosti na už spomenuté navrhované subcentrum pri novej rekreačno športovej zóne obce. Tento stavebný okrsek združuje výstavbu rodinných a bytových domov. Dopravne je prístupný zo Športovej ulice a z cesty 1/18 – Popradskej ulice. Výrazným prvkom v urbanizácii tejto časti obce je navrhovaná zeleň. Tvorí ju sprievodná brehová zeleň Hozelského potoka – parkovo upravený suchý polder, izolačná zeleň lemujúca plánovanú výstavbu zo západnej a južnej strany. Táto zeleň bude v plnom rozsahu realizovaná až po dobudovaní celého stavebného okrsku. Zeleň v rekreačno športovej zóne bude mať charakter parkovej zelene a bude realizovaná v rámci prvej etapy výstavby.

Zo severnej strany obce je plánovaný súbor rodinných domov. Je tu tiež vytvorená územná rezerva pre ďalší súbor rodinných domov. Obidva súbory rodinných domov sú po obvode lemované sadmi, ktoré prislúchajú k tejto výstavbe. Táto časť plánovanej výstavby predstavuje z časti územné rezervu bývania, ktorá nie je v ÚPN presnejšie špecifikovaná. **V predmetnej lokalite medzi Hozeleckým potokom a obslužnou cestou je v ZaD na území záhrad navrhnutá funkčná plocha pozemku rodinného domu.** Pre rozvoj obce aj na báze cestovného ruchu a rekreácie bolo potrebné prehodnotiť aj rozsah a funkčnú orientáciu poľnohospodárskych zariadení. Pôvodná koncepcia poľnohospodárskeho dvora bola orientovaná na rastlinnú výrobu a živočíšnu výrobu, konkrétnie chov ošípaných – cca 400 kusov. Z toho vyplynulo aj ochranné pásmo poľnohospodárskeho družstva, ktoré zasahovalo výrazne do obytných štvrtí obce.

V súčasnosti je ochranné pásmo poľnohospodárskeho zariadenia aktualizované na chov

potoka a lesy na severnom úbočí Kozích chrbtov. V čistopise je dokumentovaný zmenšený plošný výmer predmetnej funkčnej plochy, ktorá nezasahuje do územia plánovanej obslužnej komunikácie a cyklotrasy. Ostatné územné rozhodnutia, stavebné povolenia, kolaudačné rozhodnutia a rozhodnutia o odstránení stavby vydané na riešenom území, (ktoré nie sú dotknuté územným rozhodnutím č. 170/2013) po spracovaní prieskumov a rozborov, ktorých zoznam je zaradený do Súborného stanoviska územného plánu obce Hozelec sú v súlade s upraveným návrhom ÚPN-O Hozelec.

## **ROZVOJ BÝVANIA**

Bytový fond obce pozostáva z jestvujúcej výstavby rodinných domov a navrhovanej výstavby rodinných a bytových domov. Rozvoj bývania ako základná funkcia obce je v návrhu ÚPN navrhnutý z hľadiska makroubanistického v troch lokalitách. Prvou sú preluky v zastavanom území obce najmä z východnej strany pozdĺž Poľnej ulice, navrhovanej Slnečnej ulice a Športovej ulice, doplnkovo na Popradskej ulici. Ťažiskový súbor rozvoja bývania a občianskej vybavenosti je situovaný západne od centrálnej časti obce a stavebnom okrsku na severnom okraji obce. Treťou lokalitou je doplnkové bývanie navrhnuté v druhom urbanistickom obvode na jeho východnom okraji, ako súčasť nástupnej zóny do rekreačného a športovo – rekreačného areálu. Samostatnou časťou rozvoja bývania je revitalizácia jestvujúceho bytového fondu, ktorá má charakter permanentnej dlhodobej činnosti a v ÚPN nie je bližšie špecifikovaná.

Rozvoj bytového fondu je sústredený hlavne v prvom urbanistickom obvode. V druhom urbanistickom obvode je len doplnkovou funkciou nástupného areálu do kúpeľnej a rekreačno športovej zóny obce.

Celkový výmer stavebných okrskov rodinných domov	8,71 ha
Celkový plošný výmer stavebného okrsku bytových domov kumulovaných s občianskou vybavenosťou	0,40 ha

Na území navrhovaného stavebného okrsku na Slnečnej ulici je potrebné vykonať inžiniersko geologický prieskum, nakoľko v území je napäťa hladina spodnej vody. V predmetnom území sú postavené dva staršie rodinné domy a hrubá stavba nového

pre Tatracap, s.r.o. je v čiastočnom rozpore s plánovaným rozvojom obce, ktorý je navrhnutý v ÚPN. Na základe miestneho šetrenia bolo zistené, že oplotený pozemok plánovanej a už aj realizovanej výstavby svojim východným okrajom siaha až po hranicu katastra obce Švábovce. V územnom pláne je týmto územím trasovaná obslužná komunikácia a cyklotrasa sprístupňujúca plánovanú výstavbu v doline Gánovského potoka a lesy na severnom úbočí Kozích chrbtov. V čistopise je dokumentovaný zmenšený plošný výmer predmetnej funkčnej plochy, ktorá nezasahuje do územia plánovanej obslužnej komunikácie a cyklotrasy. Ostatné územné rozhodnutia, stavebné povolenia, kolaudačné rozhodnutia a rozhodnutia o odstránení stavby vydané na riešenom území, (ktoré nie sú dotknuté územným rozhodnutím č. 170/2013) po spracovaní prieskumov a rozborov, ktorých zoznam je zaradený do Súborného stanoviska územného plánu obce Hozelec sú v súlade s upraveným návrhom ÚPN-O Hozelec.

## **ROZVOJ BÝVANIA**

Bytový fond obce pozostáva z jestvujúcej výstavby rodinných domov a navrhovanej výstavby rodinných a bytových domov. Rozvoj bývania ako základná funkcia obce je v návrhu ÚPN navrhnutý z hľadiska makroubanistického v troch lokalitách. Prvou sú preluky v zastavanom území obce najmä z východnej strany pozdĺž Poľnej ulice, navrhovanej Slnečnej ulice a Športovej ulice, doplnkovo na Popradskej ulici. Ťažiskový súbor rozvoja bývania a občianskej vybavenosti je situovaný západne od centrálnej časti obce a stavebnom okrsku na severnom okraji obce. Treťou lokalitou je doplnkové bývanie navrhnuté v druhom urbanistickom obvode na jeho východnom okraji, ako súčasť nástupnej zóny do rekreačného a športovo – rekreačného areálu. Samostatnou časťou rozvoja bývania je revitalizácia jestvujúceho bytového fondu, ktorá má charakter permanentnej dlhodobej činnosti a v ÚPN nie je bližšie špecifikovaná.

Rozvoj bytového fondu je sústredený hlavne v prvom urbanistickom obvode. V druhom urbanistickom obvode je len doplnkovou funkciou nástupného areálu do kúpeľnej a rekreačno športovej zóny obce.

Celkový výmer stavebných okrskov rodinných domov	9,77 ha
Celkový plošný výmer stavebného okrsku bytových domov kumulovaných s občianskou vybavenosťou	0,40 ha

### **Urbanistickej obvod č. 1**

V urbanistickom obvode č. 1 sa nachádza celá jestvujúca obec s poľnohospodárskym a priemyselným areálom. Funkčným ťažiskom je bývanie, rozvoj poľnohospodárstva a priemyslu. Zóny bývania pozostávajú z dvoch častí. V prvej ide o rozvoj bývania v prelukách jestvujúcej výstavby rodinných domov a v druhej je navrhnutá nová obytná štvrt spätá s občianskou vybavenosťou.

V rámci prvého urbanistickejho obvodu je prípustný rozvoj bývania včítane revitalizácie jestvujúceho bytového fondu a tiež formou obytno výrobnej zóny. Prípustný je rozvoj priemyselnej výroby. Prípustný je rozvoj občianskej vybavenosti obchodov a služieb, stravovania, sociálnej a kultúrnej vybavenosti. V areáli pamiatkovo chránenej kúrie je prípustná občianska vybavenosť a bývanie. Prípustný je rozvoj športu a rekreácie, revitalizácia a výstavba zariadení technickej infraštruktúry, revitalizácia jestvujúcich komunikácií a výstavba novonavrhovaných komunikácií. Prípustná je výstavba nového poľnohospodárskeho dvora. Výsadba sprievodnej brehovej zelene Hozelského potoka, výstavba ochranných hrádzí pred povodňami – prehrádzky, realizácia suchého poldra s výsadbou zelene, realizácia akumulačnej vodnej nádrže, výstavba rozšírenia cintorína. Poľnohospodársku pôdu na ktorej sú navrhnuté rezervné plochy pre výstavbu rodinných a bytových domov s následnou výsadbou zelene je možné poľnohospodársky intenzívne, alebo extenzívne využívať.

Prípustná je rekonštrukcia čerpacej stanice PHM v jestvujúcom poľnohospodárskom dvore. Po premiestnení poľnohospodárskeho dvora do navrhovanej lokality na severnom okraji obce musí byť jestvujúca čerpacia stanica zrušená a nahradená novou čerpacou stanicou PHM v navrhovanom hospodárskom dvore.

Obmedzený je rozvoj remeselnej výroby na pozemkoch jestvujúcich rodinných domov.

Zakázaná je remeselná výroba v rámci novonavrhovaných okrskov rodinných domov. Zakázané sú veľkosklady sklady PHM. Zakázaná je výstavba novej čerpacej stanice PHM pre verejnosť.

V k.ú. Obce je zakázané zriadenie skládky tuhého domového odpadu.

pásma. Urbanistickej obvod č. 2 je polohipisne vymedzený zo západu a východu hranicou katastra, zo severu vetvou elektrického vedenia VVN 110 kV a z juhu líniou južného úbočia pahorku Ružomberok.

### **Urbanistickej obvod č. 1**

V urbanistickom obvode č. 1 sa nachádza celá jestvujúca obec s poľnohospodárskym a priemyselným areálom. Funkčným ťažiskom je bývanie, rozvoj poľnohospodárstva a priemyslu. Zóny bývania pozostávajú z dvoch častí. V prvej ide o rozvoj bývania v prelukách **a z časti v záhradách** jestvujúcej výstavby rodinných domov a v druhej je navrhnutá nová obytná štvrt spätá s občianskou vybavenosťou.

V rámci prvého urbanistickejho obvodu je prípustný rozvoj bývania včítane revitalizácie jestvujúceho bytového fondu a tiež formou obytno výrobnej zóny. Prípustný je rozvoj priemyselnej výroby. Prípustný je rozvoj občianskej vybavenosti obchodov a služieb, stravovania, sociálnej a kultúrnej vybavenosti. V areáli pamiatkovo chránenej kúrie je prípustná občianska vybavenosť a bývanie. Prípustný je rozvoj športu a rekreácie, revitalizácia a výstavba zariadení technickej infraštruktúry, revitalizácia jestvujúcich komunikácií a výstavba novonavrhovaných komunikácií. Prípustná je výstavba nového poľnohospodárskeho dvora. Výsadba sprievodnej brehovej zelene Hozelského potoka, výstavba ochranných hrádzí pred povodňami – prehrádzky, realizácia suchého poldra s výsadbou zelene, realizácia akumulačnej vodnej nádrže, výstavba rozšírenia cintorína. Poľnohospodársku pôdu na ktorej sú navrhnuté rezervné plochy pre výstavbu rodinných a bytových domov s následnou výsadbou zelene je možné poľnohospodársky intenzívne, alebo extenzívne využívať.

Prípustná je rekonštrukcia čerpacej stanice PHM v jestvujúcom poľnohospodárskom dvore. Po premiestnení poľnohospodárskeho dvora do navrhovanej lokality na severnom okraji obce musí byť jestvujúca čerpacia stanica zrušená a nahradená novou čerpacou stanicou PHM v navrhovanom hospodárskom dvore.

Obmedzený je rozvoj remeselnej výroby na pozemkoch jestvujúcich rodinných domov.

Zakázaná je remeselná výroba v rámci novonavrhovaných okrskov rodinných domov. Zakázané sú veľkosklady sklady PHM. Zakázaná je výstavba novej čerpacej stanice PHM pre verejnosť.

areálu s Popradskou ulicou včítane autobusovej zastávky.

- záľužia 4** Vypracovanie zastavovacej a dopravnej štúdie Slnečnej ulice spolu s urbanizáciou obytného okrsku rodinných domov včítane dopravného napojenia na komunikačný systém obce.

#### A.2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

##### A.2.7.1. Návrh bývania

Navrhovaný model súboru rodinných a bytových domov.

Výšková hladina rodinných domov:

Súbory rodinných domov -	do 2 nadzemných podlaží + podkrovie
Súbory bytových domov -	technické prízemie + 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia
Súbory bytových domov s občianskou vybavenosťou-	prízemie + 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia

Veľkostné typy rodinných domov:

jednobytové rodinné domy – 160 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy

Percentuálny počet jednobytových domov - 100%

Samostatne stojace rodinné domy - 100%

Veľkostné typy bytov v bytových domoch:

1 – izbové byty –	40 m <sup>2</sup> úžitkovej plochy	25 %
2 – izbové byty -	55 m <sup>2</sup> úžitkovej plochy	75 %

Priemerná obložnosť bytov v 1 – bytových rodinných domoch : 2,5 obyv./RD

Priemerná obložnosť bytov v bytových domoch: 2,3 obyv./BJ

Priemerná plocha stavebného pozemku rodinného domu: 600 m<sup>2</sup>

komunikácie smerujúcej do priemyselného areálu a kúpeľno rekreačného areálu s Popradskou ulicou včítane autobusovej zastávky.

- záľužia 4** Vypracovanie zastavovacej a dopravnej štúdie Slnečnej ulice spolu s urbanizáciou obytného okrsku rodinných domov včítane dopravného napojenia na komunikačný systém obce.

#### A.2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

##### A.2.7.1. Návrh bývania

Navrhovaný model súboru rodinných a bytových domov.

Výšková hladina rodinných domov:

Súbory rodinných domov -	do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia
Súbory bytových domov -	technické prízemie + 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia

Súbory bytových domov  
s občianskou vybavenosťou- prízemie + 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia

Veľkostné typy rodinných domov:

jednobytové rodinné domy – 160 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy

Percentuálny počet jednobytových domov - 100%

Samostatne stojace rodinné domy - 100%

Veľkostné typy bytov v bytových domoch:

1 – izbové byty –	40 m <sup>2</sup> úžitkovej plochy	25 %
2 – izbové byty -	55 m <sup>2</sup> úžitkovej plochy	75 %

Priemerná obložnosť bytov v 1 – bytových rodinných domoch : 2,5 obyv./RD

(údaj sa nevzťahuje na výstavbu v prelukách)

Etapizácia výstavby:

- I. etapa výstavby: do roku 2020  
 II. etapa výstavby: do roku 2030

Zoznam stavebných okrskov

**Výstavba rodinných domov – I. etapa**

Číslo stavebného okrsku	Plocha stavebného okrsku v ha	Urbanistický obvod
1	1,6	UO-1
2	0,44	UO-1
3	0,74	UO-1
7	0,84	UO-1
8	0,99	UO-1
<b>Plocha obytných okrskov rodinných domov spolu: 4,6 ha</b>		

**Výstavba rodinných domov – II. Etapa**

Číslo stavebného okrsku	Plocha stavebného okrsku v ha	Urbanistický obvod
2	0,87	UO-1
4	0,41	UO-1
5	0,16	UO-1
6	0,24	UO-1
8	0,85	UO-1
9	1,58	UO-1
<b>Plocha okrskov rodinných domov spolu: 4,11 ha</b>		

Plocha okrskov rodinných domov v UO-1 spolu: 8,71 ha

Priemerná obložnosť bytov v bytových domoch: 2,3 obvy./BJ

Priemerná plocha stavebného pozemku rodinného domu: 600 m<sup>2</sup>

(údaj sa nevzťahuje na výstavbu v prelukách)

Etapizácia výstavby:

- I. etapa výstavby: do roku 2020 2030  
 II. etapa výstavby: do roku 2030 2040

Zoznam stavebných okrskov

**Výstavba rodinných domov – I. etapa**

v znení ZMENY č.1 ÚPN-O

Číslo stavebného okrsku	Plocha stavebného okrsku v ha	Urbanistický obvod
1	1,60	UO-1
2	0,826	UO-1
3	0,949	UO-1
4	0,165	UO-1
5	0,184	UO-1
6	0,109	UO-1
7	0,84	UO-1
8	0,99	UO-1
<b>Plocha obytných okrskov rodinných domov spolu: 5,66 ha</b>		

**Výstavba rodinných domov – II. Etapa**

Číslo stavebného okrsku	Plocha stavebného okrsku v ha	Urbanistický obvod
2	0,87	UO-1
4	0,41	UO-1
5	0,16	UO-1
6	0,24	UO-1
8	0,85	UO-1
9	1,58	UO-1
<b>Plocha okrskov rodinných domov spolu: 4,11 ha</b>		

Plocha okrskov rodinných domov v UO-1 spolu: 9,77 ha

**Výstavba bytových domov s občianskou vybavenosťou – II. Etapa**

Číslo stavebného okrsku	Plocha stavebného okrsku	Urbanistický obvod
10	0,4	UO-1
<b>Plocha okrskov bytových domov: 0,4 ha</b>		

Rekapitulácia plôch rodinných a bytových domov:

Plochy rodinných domov v UO-1 spolu: 8,71 ha

Plochy bytových domov so zabudovanou občianskou vybavenosťou spolu: 0,4 ha

Poznámka : Vzhľadom na mierku spracovania ÚPN sú plochy komunikácií súčasťou stavebných okrskov.

Dosiahnuté kapacity v navrhovaných stavebných obytných okrskoch.

**Výstavba bytových domov s občianskou vybavenosťou – II. Etapa**

Číslo stavebného okrsku	Plocha stavebného okrsku	Urbanistický obvod
10	0,4	UO-1
<b>Plocha okrskov bytových domov: 0,4 ha</b>		

Rekapitulácia plôch rodinných a bytových domov:

Plochy rodinných domov v UO-1 spolu: **9,77 ha**

Plochy bytových domov so zabudovanou občianskou vybavenosťou spolu: 0,4 ha

Poznámka : Vzhľadom na mierku spracovania ÚPN sú plochy komunikácií súčasťou stavebných okrskov.

Dosiahnuté kapacity v navrhovaných stavebných obytných okrskoch.

Tabuľka č.1

**1. etapa r. 2010 – 2030**  
v znení ZMENY č.1 ÚPN-O

Tabuľka č.1

**1. etapa r. 2010 – 2020**

Stavebný okrsok	Rodinné domy (RD)		Bytové domy (BD)	
	Počet BJ	Počet obyvateľov	Počet BJ	Počet obyvateľov
1	12	30	-	-
2	6	15	-	-
3	8	20	-	-
7	8	20	-	-
8	10	25	-	-
<b>Spolu</b>	<b>44</b>	<b>110</b>	-	-

Celkový počet bytov:

44 BJ

Celkový počet obyvateľov:

110 obyv.

Stavebný okrsok	Rodinné domy (RD)		Bytové domy (BD)	
	Počet BJ	Počet obyvateľov	Počet BJ	Počet obyvateľov
1	12	30	-	-
2	11	27,5	-	-
3	11	27,5	-	-
4	2	5	-	-
5	4	10	-	-
6	3	7,5	-	-
7	8	20	-	-
8	10	25	-	-
<b>Spolu</b>	<b>61</b>	<b>153</b>	-	-

Celkový počet bytov:

**61 BJ**

Celkový počet obyvateľov:

**153 obyv.**

Tabuľka č.2

## 2. etapa r. 2020 – 2030

Stavebný okrsok	Rodinné domy (RD)		Bytové domy (BD)	
	Počet BJ	Počet obyvateľov	Počet BJ	Počet obyvateľov
2	10	25		
4	5	13		
5	2	5		
6	2	5		
8	8	20		
9	13	33		
10			15	35
<b>Spolu</b>	<b>40</b>	<b>101</b>	<b>15</b>	<b>35</b>

Celkový počet bytov: 59 BJ 55 BJ  
 Celkový počet obyvateľov: 146 obyv. 136 obyv.

Tabuľka č.2

## 2. etapa r. 2030 – 2040

v znení ZMENY č.1 ÚPN-O

Stavebný okrsok	Rodinné domy (RD)		Bytové domy (BD)	
	Počet BJ	Počet obyvateľov	Počet BJ	Počet obyvateľov
2	9	23		
4	5	13		
5	2	5		
6	2	5		
8	8	20		
9	13	33		
10			15	35
<b>Spolu</b>	<b>39</b>	<b>99</b>	<b>15</b>	<b>35</b>

Celkový počet bytov: 54 BJ  
 Celkový počet obyvateľov: 134 obyv.

## 2. etapa r. 2020 – 2030

Územie s nižšou občianskou vybavenosťou v UO-2 – počet BJ 4.  
 počet obyvateľov 10.

## 2. etapa r. 2030 – 2040

Územie s nižšou občianskou vybavenosťou v UO-2 – počet BJ 4.  
 počet obyvateľov 10.

Počet bytov spolu: 54 BJ + 4 BJ = 58 BJ  
 Počet obyvateľov spolu: 134 obyv. + 10 obyv. = 144 obyv.

## Lokalizácia stavebných okrskov navrhovaných súborov rodinných domov, bytových domov a polyfunkčných rodinných domov:

## Urbanistický obvod č. 1

- stavebný okrsok č. 1 - súbor rodinných domov - preluky
- stavebný okrsok č. 2 - súbor rodinných domov - preluky
- stavebný okrsok č. 3 - súbor rodinných domov - preluky
- stavebný okrsok č. 4 - súbor rodinných domov - preluky
- stavebný okrsok č. 5 - súbor rodinných domov - preluky
- stavebný okrsok č. 6 - súbor rodinných domov
- stavebný okrsok č. 7 - súbor rodinných domov
- stavebný okrsok č. 8 - súbor rodinných domov
- stavebný okrsok č. 9 - súbor rodinných domov
- stavebný okrsok č. 10 - súbor bytových domov

## Lokalizácia stavebných okrskov navrhovaných súborov rodinných domov, bytových domov a polyfunkčných rodinných domov:

## Urbanistický obvod č. 1

- stavebný okrsok č. 1 - súbor rodinných domov - preluky
- stavebný okrsok č. 2 - súbor rodinných domov – preluky + časť záhrad
- stavebný okrsok č. 3 - súbor rodinných domov – preluky + časť záhrad
- stavebný okrsok č. 4 - súbor rodinných domov – preluky + časť záhrad
- stavebný okrsok č. 5 - súbor rodinných domov – preluky + časť záhrad
- stavebný okrsok č. 6 - súbor rodinných domov + časť záhrad
- stavebný okrsok č. 7 - súbor rodinných domov
- stavebný okrsok č. 8 - súbor rodinných domov

**Urbanistickej obvod č. 2**

Územie s nižšou občianskou vybavenosťou obsahuje doplnkový bytový fond.

Prehľad nárastu počtu obyvateľov a dosiahnutého štandardu bývania v jednotlivých navrhovaných etapách.

**Východzí rok 2010**

Počet obyvateľov: 845

Počet bytov: 229

Ukazovateľ štandardu bývania: 271 bytov / 1000 obyvateľov

**I. etapa r. 2010 - 2020**

Počet obyvateľov: 845 + 110 = 955

Počet bytov: 229 + 44 = 273

Ukazovateľ štandardu bývania: 285 bytov / 1000 obyvateľov

**II. etapa r. 2020 - 2030**

Počet obyvateľov: 955 + 146 = 1101

Počet bytov: 273 + 59 = 332

Ukazovateľ štandardu bývania: 302 bytov / 1000 obyvateľov

Za predpokladu, že existujúca mladšia generácia obyvateľov obce bude mať nárok na bývanie v plánovanej výstavbe rodinných, alebo bytových domoch je priemerný ukazovateľ štandardu bývania možné dosiahnuť orientačne na 330 bytov / 1000 obyvateľov, čo je nižší štandard oproti republikovému priemeru, ktorý je 350 bytov / 1000 obyvateľov.

Prehľad navrhovaných bytov po jednotlivých etapách:

Tabuľka č. 1

	I. etapa	II. etapa
Rodinné domy spolu	44 BJ	44 BJ
Bytové domy spolu	-	15 BJ

stavebný okrsok č. 9 - súbor rodinných domov  
stavebný okrsok č. 10 - súbor bytových domov

**Urbanistickej obvod č. 2**

Územie s nižšou občianskou vybavenosťou obsahuje doplnkový bytový fond.

Prehľad nárastu počtu obyvateľov a dosiahnutého štandardu bývania v jednotlivých navrhovaných etapách.

**Východzí rok 2010**

Počet obyvateľov: 845

Počet bytov: 229

Ukazovateľ štandardu bývania: 271 bytov / 1000 obyvateľov

**I. etapa r. 2010 - 2030**

v znení ZMENY č.1 ÚPN-O

Počet obyvateľov: 845 + 153 = 998

Počet bytov: 229 + 61 = 290

Ukazovateľ štandardu bývania: 290,58 bytov / 1000 obyvateľov

**II. etapa r. 2030 - 2040**

v znení ZMENY č.1 ÚPN-O

Počet obyvateľov: 1003 + 144 = 1147

Počet bytov: 292 + 58 = 350

Ukazovateľ štandardu bývania: 305 bytov / 1000 obyvateľov

Za predpokladu, že existujúca mladšia generácia obyvateľov obce bude mať nárok na bývanie v plánovanej výstavbe rodinných, alebo bytových domoch je priemerný ukazovateľ štandardu bývania možné dosiahnuť orientačne na 330 bytov / 1000 obyvateľov, čo je nižší štandard oproti republikovému priemeru, ktorý je 350 bytov / 1000 obyvateľov.

Prehľad navrhovaných bytov po jednotlivých etapách:

Tabuľka č. 1 v znení ZMENY č.1 ÚPN-O

	I. etapa	II. etapa
Rodinné domy spolu	61 BJ	44 BJ

Počet bytov spolu	44 BJ	59
-------------------	-------	----

Prehľad počtu obyvateľov navrhovaného bytového fondu po jednotlivých etapách:

I. etapa	110 obyvateľov
II. Etapa	146 obyvateľov

**Spolu: 256 obyvateľov**

Predpokladaný vývoj demografického nárastu obyvateľstva od roku 2010 po rok 2030 predstavuje zvýšenie štandardu bývania v obci. Je to jeden z predpokladov zvýšenia prílivu obyvateľstva do obce a postupné napĺňanie programu premeny obce na prímestské obytno rekreačné a výrobné vidiecke sídlo s vyššou kategóriou služieb a celkového zatriedenia v súbore okolitých obcí. Program je podmienený ekonomickej prosperítou obyvateľstva a ich možnosťami zapojiť sa do investičného a rozvojového projektu obce. V prípade pomalšieho napĺňania tohto programu bude územný plán dlhodobo pôsobiť ako regulačný plán usmerňujúci vývoj obce.

Bytové domy spolu	-	15 BJ
Počet bytov spolu	61 BJ	59

Prehľad počtu obyvateľov navrhovaného bytového fondu po jednotlivých etapách:

I. etapa	153 obyvateľov
II. Etapa	144 obyvateľov

**Spolu: 297 obyvateľov**

Predpokladaný vývoj demografického nárastu obyvateľstva od roku 2010 po rok 2030 predstavuje zvýšenie štandardu bývania v obci. Je to jeden z predpokladov zvýšenia prílivu obyvateľstva do obce a postupné napĺňanie programu premeny obce na prímestské obytno rekreačné a výrobné vidiecke sídlo s vyššou kategóriou služieb a celkového zatriedenia v súbore okolitých obcí. Program je podmienený ekonomickej prosperítou obyvateľstva a ich možnosťami zapojiť sa do investičného a rozvojového projektu obce. V prípade pomalšieho napĺňania tohto programu bude územný plán dlhodobo pôsobiť ako regulačný plán usmerňujúci vývoj obce.

#### A.2.7.2. Návrh rozvoja sociálnej infraštruktúry a základnej vybavenosti obce

Jestvujúce zariadenia sociálnej vybavenosti obce pozostávajú nasledovných prevádzok a zariadení:

Zdravotnícke prevádzky	Obec nemá žiadne zdravotnícke zariadenie.
Školstvo	Obec má materskú škôlku v ktorej je prevádzkovaná jedna trieda. Stavba svojou priestorovou kapacitou môže mať dve triedy.
Maloobchod	Obec má základnú obchodnú vybavenosť predajne potravín.
Verejné stravovanie	Obec má dve zariadenia verejného stravovania. Jedno na Popradskej ulici a druhé na Hlavnej ulici.
Verejné ubytovanie	Verejné ubytovanie v obci je prevádzkované v dvoch rodinných domoch.
Kultúra	Jestvujúca kultúrna vybavenosť pozostáva z estrádnej sály, ktorá je spolu s poštovým úradom v stavbe obecného úradu. Obec má sakrálnu stavbu rímsko – katolícky kostol.

#### A.2.7.2. Návrh rozvoja sociálnej infraštruktúry a základnej vybavenosti obce

Jestvujúce zariadenia sociálnej vybavenosti obce pozostávajú nasledovných prevádzok a zariadení:

Zdravotnícke prevádzky	Obec nemá žiadne zdravotnícke zariadenie.
Školstvo	Obec má materskú škôlku v ktorej je prevádzkovaná jedna trieda. Stavba svojou priestorovou kapacitou môže mať dve triedy.
Maloobchod	Obec má základnú obchodnú vybavenosť predajne potravín.
Verejné stravovanie	Obec má dve zariadenia verejného stravovania. Jedno na Popradskej ulici a druhé na Hlavnej ulici.
Verejné ubytovanie	Verejné ubytovanie v obci je prevádzkované v dvoch rodinných domoch.
Kultúra	Jestvujúca kultúrna vybavenosť pozostáva z estrádnej sály, ktorá je spolu s poštovým úradom v stavbe obecného úradu. Obec má sakrálnu stavbu

akumulačná nádrž bude slúžiť aj pre hasenie požiarov.

#### A.2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

##### Urbanisticke riešenie

Katastrálne územie	402,0 ha
Zastavané územie k 1.1.1991	51,06 ha

Plocha riešeného územia je plocha ohraničená hranicou katastrálneho územia obce a je zhodná s plochou katastrálneho územia obce.

##### Urbanisticke obvod č.1

Celkové územie UO – 1 **116,42 ha**

Plošné výmery navrhovaných funkčných území:

- súbor rodinných domov v prelukách	4,22 ha
- súbor rodinných domov	4,88 ha
- súbor bytových domov	0,40 ha
- súbor občianskej vybavenosti	0,61 ha
- rozšírenie cintorína	0,13 ha
- rekreačno-športový areál	2,80 ha
- poľnohospodársky dvor	3,82 ha
- priemysel	4,03 ha
- obytnovo-výrobná zóna	0,39 ha

##### Urbanisticke obvod č.2

Celkové územie UO – 2 **112,38 ha**

Plošné výmery navrhovaných funkčných území:

- súbor občianskej vybavenosti rekreačného areálu	0,90 ha
- nižšia občianska vybavenosť + bytový fond	0,39 ha
- areál rekreačno kondičných pohybových aktivít	4,15 ha
- aquatermálny wellness	2,45 ha
- parková kolonáda	0,65 ha
- detský rekreačný pavilón	1,93 ha

#### A.2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

##### Ochranné pásmo obytných zón obce:

min. 50 m( v ochranných pásmach navrhnutá izolačná zeleň)

veľkosť ochranného pásmá cintorína -50 m

záchrannému zboru v Poprade. V obci je dobrovoľnícky požiarne zbor. Plánovaná vodná akumulačná nádrž bude slúžiť aj pre hasenie požiarov.

#### A.2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

##### Urbanisticke riešenie

Katastrálne územie	402,0 ha
Zastavané územie k 1.1.1991	51,06 ha

Plocha riešeného územia je plocha ohraničená hranicou katastrálneho územia obce a je zhodná s plochou katastrálneho územia obce.

##### Urbanisticke obvod č.1

Celkové územie UO – 1 **117,86 ha**  
v znení ZMENY č.1 ÚPN-O

Plošné výmery navrhovaných funkčných území:

- súbor rodinných domov v prelukách	<b>5,66 ha</b>
- súbor rodinných domov	4,88 ha
- súbor bytových domov	0,40 ha
- súbor občianskej vybavenosti	0,61 ha
- rozšírenie cintorína	0,13 ha
- rekreačno-športový areál	2,80 ha
- poľnohospodársky dvor	3,82 ha
- priemysel	4,03 ha

##### Urbanisticke obvod č.2

Celkové územie UO – 2 **112,38 ha**

Plošné výmery navrhovaných funkčných území:

- súbor občianskej vybavenosti rekreačného areálu	0,90 ha
- nižšia občianska vybavenosť + bytový fond	0,39 ha
- areál rekreačno kondičných pohybových aktivít	4,15 ha
- aquatermálny wellness	2,45 ha
- parková kolonáda	0,65 ha
- detský rekreačný pavilón	1,93 ha

#### A.2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

##### Ochranné pásmo obytných zón obce:

Zo západnej aj východnej strany katastra obce je napojenie komunikačného skeletu obce riešené okruhovými križovatkami.

Popradská ulica bude naďalej plniť funkciu hlavnej zbernej komunikácie obce.

Z východnej okruhovej križovatky je dopravne napojený plánovaný turisticko rekreačný a športový areál, priemyselný areál a upravenou trasou Priečnej ulice obec.

Problematika hromadného odvozu pevného komunálneho odpadu je dopravne riešená preložkou cesty III. / 3073, ktorá je na cestu 1/18 napojená okruhovou križovatkou na západnom okraji Popradskej ulice. Trasovaná je pozdĺž západnej hranice katastrálneho územia obce v prejazde cez kataster mesta Poprad a Stráže pod Tatrami, následne katastrálnym územím obce Hozelec za severným okrajom plánovanej obytnej výstavby južne od plánovaného poľnohospodárskeho areálu s napojením na pôvodnú cestu III. / 3073 kategórie C 7,5 / 70 vedúcej do poľnohospodárskej usadlosti Úsvit na riadenú skladku komunálneho odpadu, s výhľadovým rozšírením na kategóriu C 9,5/80,70 a 60 v súčasnom extravidláne obce, ktoré bude plynule nadväzovať na navrhovanú preložku cesty mimo intravilán obce - obchvat. Táto komunikácia zabezpečí aj prejazd poľnohospodárskej techniky mimo zastavané územie obce. Plánovaná preložka cesty III. triedy má v urbanizovanom pásme obce kategóriu B3 – MZ 8/50.

Navrhovaná ťažisková zóna bývania situovaná západne od centrálnej časti obce je dopravne napojená na Športovú ulicu a nadradenú cestnú sieť, cestu 1/18 na západnom okraji katastrálneho územia obce.

Hlavná komunikačná obslužná sieť rekreačného a športového areálu sa v dolinnej časti rozdeľuje na západnú diagonálne trasovanou vetvu smerujúcu k obci Gánovce a južnú vetvu smerujúcu ku cestnému podjazdu železnice. Od cestného podjazdu nasleduje jestvujúca lesná cesta. Táto cestná sieť je v úseku od cesty 1/18 po križovatku v doline Gánovského potoka navrhnutá v kategórii B3 – MZ 8/50 a nasledovné dve dopravné vetvy v kategórii C2 – MO 8/40. Navrhovaná obslužná komunikácia trasovaná pozdĺž severnej a západnej strany poľnohospodárskeho dvora má kategóriu C3 - MO 6,5/40. Obslužná komunikácia sprístupňujúca v hospodárskom dvore areál agroturistiky je trasovaná v smere jestvujúcej hlavnej vnútrocrajovej komunikácie a má kategóriu C3 - MO 6,5/40. Navrhovaná obslužná komunikácia trasovaná pozdĺž severnej a východnej strany priemyselného areálu TATRATEXTIL má kategóriu C3 - MO 6,5/40.

### Železničná doprava

obec cez Popradskú ulicu.

Zo západnej aj východnej strany katastra obce je napojenie komunikačného skeletu obce riešené okruhovými križovatkami.

Popradská ulica bude naďalej plniť funkciu hlavnej zbernej komunikácie obce.

Z východnej okruhovej križovatky je dopravne napojený plánovaný turisticko rekreačný a športový areál, priemyselný areál a upravenou trasou Priečnej ulice obec.

Problematika hromadného odvozu pevného komunálneho odpadu je dopravne riešená preložkou cesty III. / 3073, ktorá je na cestu 1/18 napojená okruhovou križovatkou na západnom okraji Popradskej ulice. Trasovaná je pozdĺž západnej hranice katastrálneho územia obce v prejazde cez kataster mesta Poprad a Stráže pod Tatrami, následne katastrálnym územím obce Hozelec za severným okrajom plánovanej obytnej výstavby južne od plánovaného poľnohospodárskeho areálu s napojením na pôvodnú cestu III. / 3073 kategórie C 7,5 / 70 vedúcej do poľnohospodárskej usadlosti Úsvit na riadenú skladku komunálneho odpadu, s výhľadovým rozšírením na kategóriu C 9,5/80,70 a 60 v súčasnom extravidláne obce, ktoré bude plynule nadväzovať na navrhovanú preložku cesty mimo intravilán obce - obchvat. Táto komunikácia zabezpečí aj prejazd poľnohospodárskej techniky mimo zastavané územie obce. Plánovaná preložka cesty III. triedy má v urbanizovanom pásme obce kategóriu B3 – MZ 8/50.

Navrhovaná ťažisková zóna bývania situovaná západne od centrálnej časti obce je dopravne napojená na Športovú ulicu a nadradenú cestnú sieť, cestu 1/18 na západnom okraji katastrálneho územia obce. **Lokality č.1, č.4, č.6, č.7 sú dopravne sprístupnené zo Športovej ulice upokojenými neverejnými účelovými cestami šírky 3,0 m. Lokality č.2 a č.3 sú dopravne sprístupnené z Poľnej ulice upokojenými neverejnými účelovými cestami šírky 3,0 m. Lokalita č.5 je dopravne sprístupnená z Hlavnej ulice upokojenou neverejnou účelovou cestou šírky 3,0 m. Lokalita č.8 je dopravne napojená zo Športovej ulice a dopravne sprístupnená upokojenou neverejnou účelovou cestou z Popradskej ulice. Lokality č.9 a č.10 sú dopravne sprístupnené z Popradskej ulice upokojenými neverejnými účelovými cestami šírky 3,0 m.**

Hlavná komunikačná obslužná sieť rekreačného a športového areálu sa v dolinnej časti rozdeľuje na západnú diagonálne trasovanou vetvu smerujúcu k obci Gánovce a južnú vetvu smerujúcu ku cestnému podjazdu železnice. Od cestného podjazdu nasleduje jestvujúca lesná cesta. Táto cestná sieť je v úseku od cesty 1/18 po križovatku v doline Gánovského potoka navrhnutá v kategórii B3 – MZ 8/50 a nasledovné dve dopravné vetvy