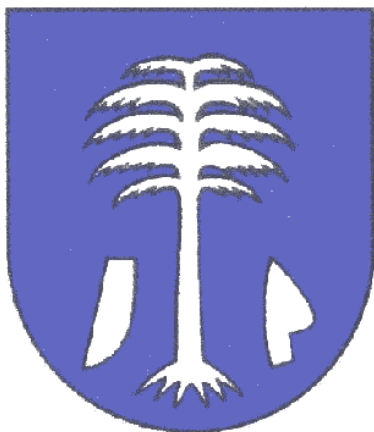




ZMENY A DOPLNKY Č.3 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE HRÁDOK

ECOCITIES

ZMENY A DOPLNKY Č. 3

ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE HRÁDOK

návrh

Obstarávateľ:

Obec Hrádok

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 470

Zhotoviteľ:

Ecocities, s.r.o. Piešťany

www.eco-cities.eu

Dátum spracovania:

december 2025

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Odborná spolupráca:

Celková koncepcia a urbanizmus: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika)

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Environmentálne aspekty: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD., Ing. Marta Copláková

Obsah

1. Textová časť

Úvod.....	4
A.1 Základné údaje.....	5
A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	
A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so Zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania Zadania a Návrhu	
A.2 Riešenie územného plánu obce	6
A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia	
A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania	
A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby, rekreácie	
A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	
A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
A.2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov	
A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia	

2. Závazná časť územného plánu obce12

- a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky
- b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia
- c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia
- d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia
- e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno – historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene
- f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
- g) Vymedzenie zastavaného územia obce
- h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- i) Plochy pre verejnoprospešné stavby
- j) Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- k) Zoznam verejnoprospešných stavieb
- l) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

3. Grafická časť

- Širšie vzťahy – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – **bez zmien (výkres bol nahradený v rámci ZaD č. 1)**
- Komplexný urbanistický návrh k.ú. obce M 1:10 000 (výkres č. 2)
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a VPS – v mierke 1: 5 000 (výkres č. 3)
- Verejné dopravné vybavenie – v mierke 1: 5000 (výkres č. 4)
- Verejné technické vybavenie – Elektrifikácia, Telekomunikácie – v mierke 1: 5000 (výkres č. 5)
- Verejné technické vybavenie – Plynofikácia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 6) – **bez zmien**
- Verejné technické vybavenie – Vodné hospodárstvo – v mierke 1: 5000 (výkres č. 7)
- Ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES, perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely M 1:10 000 (výkres č. 8)

1. Textová časť

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Hrádok sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.3.2024, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Hrádok sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii.

Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú.

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený v samostatných vrstvách formou sútláče s podkladom, ktorý predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Lokality a javy riešené v Zmenách a doplnkoch č. 3 územného plánu obce Hrádok sú zvýraznené a podklad je zosvetlený.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch a definícia regulatívov v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD. Taktiež použité číslovanie predmetnej lokality korešponduje s číslovaním použitým v doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

V zmenách a doplnkoch č. 3 územného plánu obce Hrádok sa dopĺňajú rozvojové plochy (lokality) č. 12 (pre občiansku vybavenosť) a 13 (pre rekreáciu a šport).

Lokalita č. 12 bude dopravne napojená krátkou navrhovanou prístupovou cestou s premostením potoka, lokalitu č. 13 je možné dopravne napojiť z existujúcej miestnej cesty.

Lokalitu č. 12 je možné napojiť na navrhované predĺženie verejného vodovodu, lokalita č. 13 bude zásobovaná z vlastnej studne. Pre lokality č. 12, 13 je potrebné vybudovať nepriepustné žumpy, pričom lokalitu č. 12 by bolo možné napojiť na navrhovanú splaškovú kanalizáciu.

Lokality č. 12, 13 budú napojené z existujúcej trafostanice TS 0021-004. Plynofikácia navrhovaných lokalít sa nepredpokladá.

A.1 Základné údaje

A.1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Obstaranie zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce Hrádok primárne vyvolali požiadavky vlastníkov pozemkov parc. č. C-KN 818/1, 818/2, 819, E-KN 1347 - časť na zmenu ich funkčného využitia v zmysle uznesenia OZ č. 182/2025 zo dňa 17.06.2025.

A.1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Hrádok bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Hrádku č. 3/2013 dňa 15. 11. 2013.

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Hrádok boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Hrádku č. 212/2022 dňa 17. 06. 2022.

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Hrádok boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Hrádku č. 1/2025 dňa 12. 02. 2025.

Základná koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna.

A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 3 územnoplánovacej dokumentácie je v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Hrádok, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Hrádku č. 122/2013 dňa 24. 05. 2013.

A.2 Riešenie územného plánu

A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Bez zmien

A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

Po schválení poslednej ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD

A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Bez zmien

Nedochádza k zmenám demografických, sociálnych a ekonomických predpokladov rozvoja obce

A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia

Bez zmien

Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov

A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Bez zmien

A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využitia

V stati Rekreačné územie sa dopĺňa nasledovný text:

V rekreačnom území môžu byť ďalej situované samostatné chaty, chalupy určené najmä na sezónny a víkendový pobyt určených najmä na sezónny a víkendový pobyt.

Dopĺňa sa nová stať Územie občianskeho vybavenia:

Územie občianskeho vybavenia

V území občianskeho vybavenia môžu byť situované najmä zariadenia sociálnej občianskej vybavenosti, drobné nezávadné zariadenia obchodu a služieb.

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

Na konci podkapitoly Občianska vybavenosť sa dopĺňa nová stať Rozvojové lokality – občianska vybavenosť s nasledovným textom:

Rozvojové lokality – občianska vybavenosť

Lokalita 12

V lokalite 12 (v časti Dolina) sa predpokladá lokalizácia menšieho zariadenia sociálnej vybavenosti pre seniorov, aj s možnosťou rekreačného využitia.

V podkapitole Rekreácia sa v stati Rozvojové lokality – rekreácia a šport dopĺňa nasledovný text:

Lokalita 13

V lokalite 13 (v časti Dolina) sa na časti lokality predpokladá výstavba rekreačnej stavby – napr. chatky pre individuálnu chatovú rekreáciu, najmä na sezónny a víkendový pobyt určených najmä na sezónny a víkendový pobyt.

A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

Poznámka: Lokality č. 12 a 13 nenadväzujú na zastavané územie obce, preto ich nie je možné začleniť do zastavaného územia obce

A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien

Na riešené územie zmien a doplnkov č. 3 sa vzťahujú ochranné pásma podľa doterajšej ÚPD (ochranné pásma sietí technickej infraštruktúry).

A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Bez zmien

Na riešené územie zmien a doplnkov č. 3 sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD.

A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Bez zmien

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V stati Zásobovanie vodou, v odseku Nárast spotreby pitnej vody sa dopĺňa nasledovný text:

Nárast spotreby pitnej vody pre lokality č. 12, 13, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 3, bude špecifikovaný v príslušných rozvojových zámeroch. Vzhľadom k navrhovanému rozsahu a funkčnému využitiu sa predpokladajú len minimálne nároky na potrebu pitnej vody (max. 0,05 l/s).

Lokalitu č. 12 je možné napojiť na navrhované predĺženie verejného vodovodu, čo umožňujú tlakové pomery vo vodovodnej sieti, vyplývajúce z polohy existujúceho vodojemu. Lokalita č. 13 bude zásobovaná z vlastnej studne.

V podkapitole Kanalizácia sa dopĺňa nasledovný text:

Pre lokality č. 12, 13 je potrebné vybudovať nepriepustné žumpy, pričom lokalitu č. 12 by bolo možné napojiť na navrhovanú splaškovú kanalizáciu.

V súvislosti s návrhom zmien a doplnkov č. 3 sa predpokladá prírastok produkovaných splaškových odpadových vôd zodpovedajúci potrebe pitnej vody.

V stati Elektrifikácia sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Odhadovaný nárast spotreby elektrickej energie pre lokality č. 12, 13 predstavuje 40 kVA. Uvedené lokality budú napojené z existujúcej trafostanice TS 0021-004, pri navrhovanom zvýšení výkonu zo 100 kVA na 250 kVA (podľa skutočného nárastu spotreby elektrickej energie).

Lokalita	Funkcia	Prírastok spotreby (kVA)	Pokrytie nárastu spotreby el. energie
12	obč. vybavenie	20 (odhad)	TS 0021-004 - Dolina (100 kVA s návrh. zvýšením výkonu na 250 kVA)
13	rekreácia	20 (odhad)	

A.2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien

A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien

V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 3 ani z iných dôvodov nie je potrebné meniť / dopĺňať vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov ochranu.

A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 3 ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu.

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:

V zmenách a doplnkoch č. 3 dochádza k záberom poľnohospodárskej pôdy v navrhovaných lokalitách 12, 13. Výmera nových záberov poľnohospodárskej pôdy pre uvedené lokality predstavuje spolu len 0,5926 ha. Pri zastavanosti max. 40% sa maximálna plocha záberov poľnohospodárskej pôdy ešte zníži na 0,2370 ha. Návrh nových lokalít pre výstavbu zdôvodňujeme nadväznosťou na existujúce komunikácie a príslušnú rozptýlenú zástavbu v Hrádockej doline, ako aj aktuálnymi požiadavkami obce a vlastníkov pozemkov.

Tab.: Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 3

Číslo	Katastr.	Funkčné	Výmera	Predpokladaná výmera PP				Uživ.	Vybud.	Čas.	Iná
Lok.	územie	využitie	lokality	spolu	Z toho			PP	hydrom.	etapa	inform.
			v ha	v ha	Skupina BPEJ	výmera ha	z toho v ZÚO		zariad.	realiz.	
12	Hrádok	obč. vybav.	0,3064	0,3064	0287232 /7. 0202002 /2.	0,1509 0,1555	0	FO	-	I.	-
13	Hrádok	rekrea- cia	0,2862	0,2862	0702002 /6.	0,2862	0	FO	-	I.	-
Spolu				0,5926							

Vysvetlivky: ZÚO – zastavané územie obce

A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia

Bez zmien

Zmeny a doplnky č. 3 neprinášajú významnejšie environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky

2. Závazná časť územného plánu obce

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

+

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

Územie obytné – rodinné domy a chaty, ich dvory

Bez zmien

Územie obytné – rekreačné bývanie

Bez zmien

Územie obytné – bytové domy

Bez zmien

Územie zmiešané – bývanie a občianska vybavenosť

Bez zmien

Územie a objekty výroby, skladov, plochy TI a pod.

Bez zmien

Bez zmien

Územie rekreačné

Text sa nahrádza nasledovným textom (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím):

ÚZEMIE REKREAČNÉ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie tvoria plochy rekreačných areálov pri obci a vo voľnej prírode. Súčasťou rekreačného územia je aj navrhovaná lokalita č. 13.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- kryté športoviská
- viacšportový areál - otvorené športoviská (futbal, tenis, basketbal, volejbal, detské ihrisko a iné)
- rekreačno oddychové plochy a zariadenia verejného stravovania
- rekreácia v samostatných chatách, chalupách určených najmä na sezónny a víkendový pobyt určených najmä na sezónny a víkendový pobyt
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- služobné byty a byty majiteľov zariadení

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- 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 obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie návštevníkov a personálu rekreačných zariadení musí byť riešené na ich pozemkoch
- pri výstavbe rekreačných objektov a ich zázemia dodržať ochranné pásma všetkých druhov

- povinnosť pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa § 47 ods. 7 a § 52 ods. 1 písm. c) zákona č. 355/2007 Z.z. podľa postupov ustanovených vyhláškou MZ SR č. 528/2007 Z.z. v platnom znení
- v oprávnených prípadoch pri realizácii stavby bude potrebné zabezpečiť archeologický výskum z dôvodu veľkého predpokladu vzniku archeologických situácií a nálezov

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max.40 %

Podlažnosť územia: max. 2 nadzemné podlažia

Doplňa sa novodefinované Územie občianskeho vybavenia s nasledovným textom:

ÚZEMIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie tvorí navrhovaná lokalita č. 12.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- zariadenia sociálnej občianskej vybavenosti
- drobné nezávadné zariadenia obchodu a služieb
- rekreačno oddychové plochy a zariadenia verejného stravovania
- rekreácia v samostatných chatách, chalupách určených najmä na sezónny a víkendový pobyt určených najmä na sezónny a víkendový pobyt
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- služobné byty a byty majiteľov zariadení

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- 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 obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max.40 %

Podlažnosť územia: max. 2 nadzemné podlažia

Cintorín

Bez zmien

Územie verejnej zelene

Bez zmien

Lesný porast

Bez zmien

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Bez zmien

d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Bez zmien

e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno – historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Bez zmien

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Bez zmien

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

Poznámka: Lokality č. 12 a 13 nenadväzujú na zastavané územie obce, preto ich nie je možné začleniť do zastavaného územia obce

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien

Na riešené územie zmien a doplnkov č. 3 sa vzťahujú ochranné pásma podľa doterajšej ÚPD (ochranné pásma sietí technickej infraštruktúry).

i) Plochy pre verejnoprospešné stavby

Bez zmien

j) Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Bez zmien

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

I) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Bez zmien
