

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE**

# **HÔRKY**

**NÁVRH ÚZEMNÉHO PLÁNU**

## **C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

objednávateľ  
**Obec Hôrky - Obecný úrad**

obstarávateľ  
**Ing.arch. Ján Burian**

spracovateľ  
**incaARCH architektonická kancelária**  
**Ing.arch. Andrej Mareš**  
**Ing.arch. Richard Lichý**  
**a kolektív**

apríl 2006

## OBSAH ZÁVÄZNEJ ČASTI :

### **ČASŤ PRVÁ**

- Článok 1 Úvodné ustanovenia
- Článok 2 Územný rozsah platnosti
- Článok 3 Časový rámec platnosti
- Článok 4 Rozvojové predpoklady
- Článok 5 Vymedzenie pojmov

### **ČASŤ DRUHÁ – Závazná časť**

- Článok 6 Závazné regulatívy územného rozvoja

### **ČASŤ TRETIA – Verejnoprospešné stavby**

- Článok 7 Verejnoprospešné stavby

### **ČASŤ ŠTVRTÁ – Záverečné ustanovenia**

- Článok 8 Prílohy záväznej časti
- Článok 9 Schvaľovanie zmien a doplnkov
- Článok 10 Uloženie územného plánu obce Hôrky

# ČASŤ PRVÁ

## Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. *Doplní obec podľa VZN schvaľujúceho ÚPN-O Hôrky približne v nasledovnom znení : Toto VZN vymedzuje záväznú časť Územného plánu obce Hôrky, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.XX/XX zo dňa XX.XX.2006.*
2. *Doplní obec podľa VZN schvaľujúceho ÚPN-O Hôrky približne v nasledovnom znení : Všeobecne záväzné nariadenie stanovuje funkčné a priestorové usporiadanie, základné podmienky pre umiestňovanie stavieb, vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť a určuje územný systém ekologickej stability.*

## Článok 2 Územný rozsah platnosti

1. Riešenie ÚPN-O Hôrky je záväzné pre celé katastrálne územie obce Hôrky.

## Článok 3 Časový rámec platnosti

1. Časový rámec platnosti ÚPN-O Hôrky je stanovený v dvoch etapách :
  - etapa Návrh – do roku 2020
  - etapa Výhľad – po roku 2020

## Článok 4 Rozvojové predpoklady

1. Rozvojové predpoklady riešeného územia sa odvíjajú od :
  - a. polohového potenciálu
  - b. sídelno-demografického potenciálu
  - c. dopravno-technického potenciálu
  - d. krajinnno-prírodného potenciálu

## Článok 5 Vymedzenie pojmov

1. Záväzná časť vymedzuje záväzné regulatívy – stanovujú konkrétne zásady pre jednotlivé vymedzené funkčné plochy, čím regulujú rozvoj a využitie územia

## ČASŤ DRUHÁ – Závazná časť

### Článok 6

#### Závazné regulatívy územného rozvoja

#### 1. Zásady a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

##### 1.1 Zásady a regulatívy funkčného využitia územia

###### a. vymedzujú sa nasledovné funkcie využitia územia

- funkcie bývania
- zmiešané funkcie, ktoré sú tvorené polyfunkčným využitím územia kombináciou alebo prelínaním obytnej funkcie a základnej občianskej vybavenosti miestneho významu
- funkcie občianskej vybavenosti
- funkcie občianskej vybavenosti – sociálna infraštruktúra
- funkcie športových plôch a areálov
- funkcie výrobných a poľnohospodárskych plôch
- funkcie plôch technickej vybavenosti
- funkcie rekreačných plôch
- funkcie dopravnej infraštruktúry
- funkcie technickej infraštruktúry

###### b. vymedzujú sa nasledovné všeobecné zásady a regulatívy funkčného využitia územia

- ťažiskovou funkciou obce je funkcia bývania
- hlavnou rozvojovou funkciou obce je funkcia bývania
- ostatné funkcie sú doplnkové, sekundárne a sú zároveň stabilizované s minimálnym rozvojom podmieneným rozvojom hlavnej funkcie – bývania

###### c. vymedzuje sa nasledovné prípustné funkčné využitie územia

- *v obytných územiach je prípustné funkčné využitie*
  - bývanie v rodinných domoch a bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou /garáže, drobné hospodárske objekty/
  - športové plochy malých detských ihrísk
  - dopravná infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
  - technická infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
  - verejná zeleň v rozsahu potrebnom z hľadiska estetických a ekostabilizačných potrieb
    - *v zmiešaných územiach je prípustné funkčné využitie*
- bývanie v rodinných domoch a bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou /garáže, drobné hospodárske objekty/
- občianska vybavenosť polyfunkčného miestneho charakteru /maloobchodné predajne, služby, pohostinstvo/
- športové plochy malých detských ihrísk
- dopravná infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
- technická infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
- verejná zeleň v rozsahu potrebnom z hľadiska estetických a ekostabilizačných potrieb
  - *na plochách občianskej vybavenosti je prípustné funkčné využitie*
- občianska vybavenosť monofunkčného a sčasti polyfunkčného charakteru obecného významu /maloobchodné predajne, pohostinstvo, obecný úrad, sakrálné stavby, trhovisko, požiarna zbrojnica, dom smútku a pod./

- dopravná infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
  - technická infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
  - verejná zeleň v rozsahu potrebnom z hľadiska estetických a ekostabilizačných potrieb
    - *na plochách občianskej vybavenosti – sociálnej infraštruktúry je prípustné funkčné využitie*
    - stavby a plochy školských a predškolských zariadení
    - účelová školská zeleň výchovná a výučbová s estetizujúcou a izolačnou funkciou
    - dopravná infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
    - technická infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
    - verejná zeleň v rozsahu potrebnom z hľadiska estetických a ekostabilizačných potrieb
      - *na plochách športu je prípustné funkčné využitie*
      - športové ihriská a plochy, bežecké a trialové trate
      - nevyhnutná technická a stavebná vybavenosť /šatne, sociálne zariadenia, oddychové altánky a tribúny, sklady technických potrieb a náradia/
      - dopravná infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
      - technická infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
      - verejná zeleň v rozsahu potrebnom z hľadiska estetických a ekostabilizačných potrieb
        - *na plochách výrobných a poľnohospodárskych je prípustné funkčné využitie*
        - výroba, kompletáž a montáž nezávadného charakteru bez negatívnych dopadov na životné prostredie
        - poľnohospodárske pozberové a triediace práce, skladovanie poľnohospodárskych produktov, funkcie mechanizačného dvora a parkovania poľnohospodárskej techniky
        - dopravná infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
        - technická infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
        - verejná zeleň v rozsahu potrebnom z hľadiska estetických a ekostabilizačných potrieb
          - *na plochách technickej vybavenosti je prípustné funkčné využitie*
          - výhradne funkcie spojené s nevyhnutným technickým využitím plôch pre účely spoločnosti T-Com
          - dopravná infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
          - technická infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
          - verejná zeleň v rozsahu potrebnom z hľadiska estetických a ekostabilizačných potrieb
            - *na plochách rekreačných je prípustné funkčné využitie*
            - rekreačné využitie, vybudovanie dočasných obslužných stavieb, mobiliáru, altánkov a piknikových sedení
            - technická infraštruktúra v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu územia
            - verejná zeleň v rozsahu potrebnom z hľadiska estetických a ekostabilizačných potrieb
- d. vymedzuje sa nasledovné podmiennečne prípustné funkčné využitie územia**
- *v obytných územiach je podmiennečne prípustné funkčné využitie*
  - podnikateľské aktivity drobného remeselného charakteru a charakteru služieb obyvateľstvu bez negatívnych a rušivých vplyvov /emisie, hluk, vibrácie, prašnosť/
    - *v zmiešaných územiach je podmiennečne prípustné funkčné využitie*
    - podnikateľské aktivity drobného remeselného charakteru a charakteru služieb obyvateľstvu bez negatívnych a rušivých vplyvov /emisie, hluk, vibrácie, prašnosť/
      - *na plochách občianskej vybavenosti je podmiennečne prípustné funkčné využitie*
  - administratívne kancelárske priestory nevýrobného charakteru
    - *na plochách občianskej vybavenosti – sociálnej infraštruktúry je podmiennečne prípustné funkčné využitie*
  - zdravotnícke zariadenia základnej zdravotnej starostlivosti s podmienkou formy súkromných /privátnych/ ambulancií
    - *na plochách športu je podmiennečne prípustné funkčné využitie*

- občianska vybavenosť vo forme bufetu, rýchleho občerstvenia prípadne reštaurácie, predaj a oprava športových potrieb a náradia
  - *na plochách výrobných a poľnohospodárskych je podmiennečne prípustné funkčné využitie*
- skladovacie plochy, skladové hospodárstvo najmä skladovanie v uzatvorených objektoch nezávadného materiálu a látok mimo látok nebezpečných, vysoko horľavých a výbušných
- administratívne a kancelárske priestory a plochy
  - *na plochách technickej vybavenosti je podmiennečne prípustné funkčné využitie*
- žiadne iné využitie okrem prípustných funkcií
  - *na plochách rekreačných je podmiennečne prípustné funkčné využitie*
- žiadne iné využitie okrem prípustných funkcií
  - e. vymedzuje sa nasledovné neprípustné funkčné využitie územia**
    - *v obytných územiach je neprípustné funkčné využitie*
- podnikateľské aktivity výrobného charakteru a charakteru služieb obyvateľstvu s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné územie /prašnosť, hlučnosť, vibrácie, emisie, náročnosť na intenzitu dopravy a pod./
- chov hospodárskych zvierat vo forme veľkochovov
- podnikateľské prevádzkovanie zariadení, strojov alebo technológií obsahujúcich nebezpečné látky, vysoko horľavé, výbušné látky a zmesi, ťažké kovy, jedy alebo produkujúce odpady obsahujúce takéto látky
- budovanie veľkoskladov a skladových plôch pre podnikateľské aktivity
  - *v zmiešaných územiach je neprípustné funkčné využitie*
- podnikateľské aktivity výrobného charakteru a charakteru služieb obyvateľstvu s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné územie /prašnosť, hlučnosť, vibrácie, emisie, náročnosť na intenzitu dopravy a pod./
- chov hospodárskych zvierat vo forme veľkochovov
- podnikateľské prevádzkovanie zariadení, strojov alebo technológií obsahujúcich nebezpečné látky, vysoko horľavé, výbušné látky a zmesi, ťažké kovy, jedy alebo produkujúce odpady obsahujúce takéto látky
- budovanie veľkoskladov a skladových plôch pre podnikateľské aktivity
  - *na plochách občianskej vybavenosti je neprípustné funkčné využitie*
- podnikateľské aktivity výrobného charakteru a charakteru služieb obyvateľstvu s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné územie /prašnosť, hlučnosť, vibrácie, emisie, náročnosť na intenzitu dopravy a pod./
- chov hospodárskych zvierat vo forme veľkochovov
- podnikateľské prevádzkovanie zariadení, strojov alebo technológií obsahujúcich nebezpečné látky, vysoko horľavé, výbušné látky a zmesi, ťažké kovy, jedy alebo produkujúce odpady obsahujúce takéto látky
- budovanie veľkoskladov a skladových plôch pre podnikateľské aktivity
  - *na plochách občianskej vybavenosti – sociálnej infraštruktúry je neprípustné funkčné využitie*
- podnikateľské aktivity výrobného charakteru a charakteru služieb obyvateľstvu s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné územie /prašnosť, hlučnosť, vibrácie, emisie, náročnosť na intenzitu dopravy a pod./
- chov hospodárskych zvierat vo forme veľkochovov
- podnikateľské prevádzkovanie zariadení, strojov alebo technológií obsahujúcich nebezpečné látky, vysoko horľavé, výbušné látky a zmesi, ťažké kovy, jedy alebo produkujúce odpady obsahujúce takéto látky
- budovanie veľkoskladov a skladových plôch pre podnikateľské aktivity
- občianska vybavenosť vo forme pohostinstva prípadne reštaurácie
- bývanie v akejkoľvek forme
  - *na plochách športu je neprípustné funkčné využitie*

- podnikateľské aktivity výrobného charakteru a charakteru služieb obyvateľstvu s negatívnymi a rušivými vplyvmi na obytné územie /prašnosť, hlučnosť, vibrácie, emisie, náročnosť na intenzitu dopravy a pod./
- chov hospodárskych zvierat vo forme veľkochovov
- podnikateľské prevádzkovanie zariadení, strojov alebo technológií obsahujúcich nebezpečné látky, vysoko horľavé, výbušné látky a zmesi, ťažké kovy, jedy alebo produkujúce odpady obsahujúce takéto látky
- budovanie veľkoskladov a skladových plôch pre podnikateľské aktivity
- bývanie v akejkoľvek forme
  - *na plochách výrobných a poľnohospodárskych je neprípustné funkčné využitie*
- podnikateľské aktivity výrobného charakteru a charakteru služieb s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- podnikateľské prevádzkovanie zariadení, strojov alebo technológií obsahujúcich nebezpečné látky, vysoko horľavé, výbušné látky a zmesi, ťažké kovy, jedy alebo produkujúce odpady obsahujúce takéto látky
- bývanie v akejkoľvek forme
- občianska vybavenosť okrem drobných bufetových služieb a kancelárskych priestorov
- chov hospodárskych zvierat vo forme veľkochovov
  - *na plochách technickej vybavenosti je neprípustné funkčné využitie*
- podnikateľské aktivity výrobného charakteru a charakteru služieb s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- podnikateľské prevádzkovanie zariadení, strojov alebo technológií obsahujúcich nebezpečné látky, vysoko horľavé, výbušné látky a zmesi, ťažké kovy, jedy alebo produkujúce odpady obsahujúce takéto látky
- akákoľvek forma skladovania materiálov, polotovarov alebo hotových výrobkov
- akákoľvek forma podnikania s nárokmi na automobilovú dopravu
- bývanie v akejkoľvek forme
  - *na plochách rekreačných je neprípustné funkčné využitie*
- podnikateľské aktivity výrobného charakteru a charakteru služieb s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- podnikateľské prevádzkovanie zariadení, strojov alebo technológií obsahujúcich nebezpečné látky, vysoko horľavé, výbušné látky a zmesi, ťažké kovy, jedy alebo produkujúce odpady obsahujúce takéto látky
- akákoľvek forma skladovania materiálov, polotovarov alebo hotových výrobkov
- bývanie v akejkoľvek forme

## 1.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia

- a. ako hlavná kompozičná os obce je postulovaná cesta III/5181 prechádzajúca obcou v smere severovýchod – juhozápad
- b. ako vedľajšia kompozičná os je postulovaná miestna komunikácia od križovatky s cestou III/5181 pri Rímsko-katolíckom kostole, obchádzajúca Požiarnu zbrojnicu, Predajňu potravín, Dom smútku a Materskú školu. Táto miestna komunikácia napája aj navrhované rozvojové plochy IBV
- c. ako hlavný ťažiskový priestor obce je považovaný priestor pred objektom Obecného úradu a celá miestna komunikácia pred Obecným úradom až po jej križovanie s vedľajšou kompozičnou osou pri Požiarnej zbrojnici a Dome smútku
- d. akcentujúcou dominantou obce je Rímsko-katolícky kostol, v návrhu sa neuvažuje s inou alebo navrhovanou dominantou
- e. navrhované rozvojové zóny IBV sú navrhnuté s ohľadom na skompaktnenie štruktúry obce pri rešpektovaní prírodnej scenérie, voľných priehľadov v krajine a hodnotných krajinnoeologických fragmentov

- f. kompozično-priestorová štruktúra je v návrhu doplnená o prvky ekostabilizačných opatrení, a to najmä a doplnenie nelesnej drevinnej vegetácie /solitérna, brehová, líniová alebo bloková výsadba prípadne sukcesia/

### 1.3 Vymedzenie plôch pre záber poľnohospodárskej pôdy pre stavebné a iné účely

- celkovo sa predpokladá rozvoj na ploche 35,56 ha
- z celkového záberu je 35,30 ha poľnohospodárskej pôdy
- plánovaný záber nepoľnohospodárskych a zastavaných plôch je 0,26 ha
- zábery PP sú špecifikované v grafickej časti ÚPN-O Hôrky , výkres č.B7 Výkres budúceho použitia PP na stavebné a iné účely

## 2. Zásady a regulatívy pre umiestňovanie stavieb v obytnom území

### 2.1 Zásady a regulatívy pre jestvujúce obytné územie

- novú výstavbu umiestňovať na nezastavaných parcelách a prelukách pri dodržaní uličnej a stavebnej čiary
- novú výstavbu realizovať výhradne formou rodinných domov
- výškovo a veľkostne rešpektovať existujúcu zástavbu obce, najmä susedných parciel
- pri osadzovaní stavieb sa riadiť ustanoveniami Zákona č.50/1976 – o územnom plánovaní a stavebnom poriadku – stavebný zákon v znení neskorších zmien a doplnkov
- objekty rodinných domov navrhovať ako jednopodlažné, podpivničené s využiteľným podkrovím
- zastrešenie riešiť ako sedlové, polvalbové alebo valbové s hlavným hrebeňom kolmým k prístupovej komunikácii

### 2.2 Zásady a regulatívy pre navrhované obytné územia

#### a. zásady a regulatívy pre RZ 1 – Rozvojová zóna – „Pod Kútom“

rozloha RZ : 2,19ha

počet navrhovaných RD/BJ : 13/13

navrhovaný počet obyvateľov : 42,9

navrhovaná parcelácia : typická pozdĺžna parcelácia s kratšou stranou parcely v dotyku s prístupovou /obslužnou/ komunikáciou, priemerná veľkosť parciel 1300m<sup>2</sup>, priemernou šírkou 24m

navrhovaný typ zástavby : samostatne stojace rodinné domy, jednopodlažné, podpivničené s využiteľným podkrovím, zastrešené sedlovými, polvalbovými prípadne valbovými strechami s min. sklonom 30° s hlavným hrebeňom kolmým na prístupovú komunikáciu

regulatívy osadenia objektov :

- hlavná stavebná čiara – určená ako vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 6m
- zadná stavebná čiara – určená ako maximálna vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od čelnej hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 25m
- koeficient zastavania pozemku - určený ako maximálny podiel zastavanej plochy navrhovaného objektu voči celkovej ploche pozemku určeného na výstavbu, regulovaný koeficient zastavania je 0,20

limity zástavby :

- ochranné pásmo vzdušného VVN vedenia 110kV

#### b. zásady a regulatívy pre RZ 2 – Rozvojová zóna – „Chrast – Pod Borie“

rozloha RZ : 5,42ha

počet navrhovaných RD/BJ : 28/28

navrhovaný počet obyvateľov : 92,4

navrhovaná parcelácia : typická pozdĺžna parcelácia s kombináciou kratšej strany parcely v dotyku s prístupovou /obslužnou/ komunikáciou alebo dlhšej strany parcely v dotyku s prístupovou komunikáciou /zástavba pod lesom/, priemerná veľkosť parciel 1100m<sup>2</sup>, priemernou šírkou 32m

navrhovaný typ zástavby : samostatne stojace rodinné domy, jednopodlažné, podpivničené s využiteľným podkrovím, zastrešené sedlovými, polvalbovými prípadne valbovými strechami s min. sklonom 30° s hlavným hrebeňom kolmým na prístupovú komunikáciu

regulatívy osadenia objektov :

- hlavná stavebná čiara – určená ako vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 6m, v odôvodnených prípadoch znížená na 5m
- zadná stavebná čiara – určená ako maximálna vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od čelnej hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 18m, v prípade konfliktu s ochranným pásmom lesa je nutné záväzné stanovisko podľa §10 Zák. č. 326/2005 Z.z. Obvodného lesného úradu v Žiline
- koeficient zastavania pozemku - určený ako maximálny podiel zastavanej plochy navrhovaného objektu voči celkovej ploche pozemku určeného na výstavbu, regulovaný koeficient zastavania je 0,16

limity zástavby :

- ochranné pásma všetkých nadzemných a podzemných vedení inžinierskych sietí
- ochranné pásmo lesa 50m od hranice lesných pozemkov

### **c. zásady a regulatívy pre RZ 3 – Rozvojová zóna – „Pod cintorínom“**

rozloha RZ : 2,14ha

počet navrhovaných RD/BJ : 16/16

navrhovaný počet obyvateľov : 52,8

navrhovaná parcelácia : keďže je celé územie rozvojovej zóny situované v intraviláne nie je navrhnutá nová parcelácia, východzia bude pôvodná parcelácia s minimálnymi úpravami /rozdelenie alebo spojenie parcel/, priemerná veľkosť jestvujúcich parcel 1100m<sup>2</sup>, priemernú šírku nie je možné stanoviť

navrhovaný typ zástavby : samostatne stojace rodinné domy, jednopodlažné, podpivničené s využiteľným podkrovím, zastrešené sedlovými, polvalbovými prípadne valbovými strechami s min. sklonom 30° s hlavným hrebeňom kolmým na prístupovú komunikáciu

regulatívy osadenia objektov :

- hlavná stavebná čiara – určená ako vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 6m, v odôvodnených prípadoch znížená na 5m
- zadná stavebná čiara – určená ako maximálna vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od čelnej hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 18m
- koeficient zastavania pozemku - určený ako maximálny podiel zastavanej plochy navrhovaného objektu voči celkovej ploche pozemku určeného na výstavbu, regulovaný koeficient zastavania je 0,20

limity zástavby :

- ochranné pásmo VTL plynovodu vo vzdialenosti 10m od osi plynovodu na každú stranu a bezpečnostné pásmo VTL plynovodu vo vzdialenosti 50m od osi plynovodu na každú stranu, po realizácii umiestnenia potrubia VTL plynovodu do chráničky v celom úseku dotyku s RZ 3 bude ochranné pásmo znížené na 5m od osi plynovodu na každú stranu
- ochranné pásma všetkých nadzemných a podzemných vedení inžinierskych sietí
- ochranné pásmo cintorína do vzdialenosti 50m od hranice oplotenia cintorína /pre stavby bez verejného vodovodu/

### **d. zásady a regulatívy pre RZ 4 – Rozvojová zóna – „Nad Studňou“**

rozloha RZ : 5,46ha

počet navrhovaných RD/BJ : 41/41

navrhovaný počet obyvateľov : 135,3

navrhovaná parcelácia : typická pozdĺžna parcelácia s kratšou strany parcely v dotyku s prístupovou /obslužnou/ komunikáciou, priemerná veľkosť parciel 1000m<sup>2</sup>, priemernou šírkou 24m

navrhovaný typ zástavby : samostatne stojace rodinné domy, jednopodlažné, podpivničené s využitelným podkrovím, zastrešené sedlovými, polvalbovými prípadne valbovými strechami s min. sklonom 30° s hlavným hrebeňom kolmým na prístupovú komunikáciu

regulatívy osadenia objektov :

- hlavná stavebná čiara – určená ako vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 6m, v odôvodnených prípadoch znížená na 5m
- zadná stavebná čiara – určená ako maximálna vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od čelnej hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 18m
- koeficient zastavania pozemku - určený ako maximálny podiel zastavanej plochy navrhovaného objektu voči celkovej ploche pozemku určeného na výstavbu, regulovaný koeficient zastavania je 0,21

limity zástavby :

- ochranné pásmo VTL plynovodu vo vzdialenosti 10m od osi plynovodu na každú stranu a bezpečnostné pásmo VTL plynovodu vo vzdialenosti 50m od osi plynovodu na každú stranu, po realizácii umiestnenia potrubia VTL plynovodu do chráničky v celom úseku dotyku s RZ 4 bude ochranné pásmo znížené na 5m od osi plynovodu na každú stranu
- ochranné pásma všetkých nadzemných a podzemných vedení inžinierskych sietí
- ochranné pásmo biokoridoru Hôrčanského potoka vo vzdialenosti 10m od línie brehovej línie obojstranne

#### **e. zásady a regulatívy pre RZ 5 – Rozvojová zóna – „Severozápad“**

rozloha RZ : 7,63ha

počet navrhovaných RD/BJ : 51/51

navrhovaný počet obyvateľov : 168,3

navrhovaná parcelácia : typická pozdĺžna parcelácia s kratšou strany parcely v dotyku s prístupovou /obslužnou/ komunikáciou, priemerná veľkosť parciel 1200m<sup>2</sup>, priemernou šírkou 24m

navrhovaný typ zástavby : samostatne stojace rodinné domy, jednopodlažné, podpivničené s využitelným podkrovím, zastrešené sedlovými, polvalbovými prípadne valbovými strechami s min. sklonom 30° s hlavným hrebeňom kolmým na prístupovú komunikáciu

regulatívy osadenia objektov :

- hlavná stavebná čiara – určená ako vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 6m
- zadná stavebná čiara – určená ako maximálna vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od čelnej hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 20m
- koeficient zastavania pozemku - určený ako maximálny podiel zastavanej plochy navrhovaného objektu voči celkovej ploche pozemku určeného na výstavbu, regulovaný koeficient zastavania je 0,18

limity zástavby :

- ochranné pásma všetkých nadzemných a podzemných vedení inžinierskych sietí
- ochranné pásmo biokoridoru Hôrčanského potoka vo vzdialenosti 10m od línie brehovej línie obojstranne

#### **f. zásady a regulatívy pre RZ 6 – Rozvojová zóna – „Záhumnie“**

rozloha RZ : 4,43ha

počet navrhovaných RD/BJ : 33/33

navrhovaný počet obyvateľov : 108,9

navrhovaná parcelácia : typická pozdĺžna parcelácia s kratšou strany parcely v dotyku s prístupovou /obslužnou/ komunikáciou, priemerná veľkosť parciel 1000m<sup>2</sup>, priemernou šírkou 28m

navrhovaný typ zástavby : samostatne stojace rodinné domy, jednopodlažné, podpivničené s využiteľným podkrovím, zastrešené sedlovými, polvalbovými prípadne valbovými strechami s min. sklonom 30° s hlavným hrebeňom kolmým na prístupovú komunikáciu

regulatívy osadenia objektov :

- hlavná stavebná čiara – určená ako vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 6m
- zadná stavebná čiara – určená ako maximálna vzdialenosť hrany navrhovaného objektu od čelnej hranice pozemku určeného na výstavbu a verejnej plochy určenej pre dopravnú komunikáciu, regulovaná vzdialenosť je 20m
- koeficient zastavania pozemku - určený ako maximálny podiel zastavanej plochy navrhovaného objektu voči celkovej ploche pozemku určeného na výstavbu, regulovaný koeficient zastavania je 0,18

limity zástavby :

- ochranné pásma všetkých nadzemných a podzemných vedení inžinierskych sietí

### 3. Zásady a regulatívy pre umiestňovanie občianskej vybavenosti v území

- a. zachovať a udržiavať súčasnú štruktúru a úroveň občianskej vybavenosti v území
- b. realizovať rozvoj základnej občianskej vybavenosti, najmä rozvoj maloobchodných predajní, drobných nevýrobných služieb obyvateľstvu a tento orientovať do území so zmiešanou funkciou v blízkosti centra obce a v obytných územiach
- c. revitalizovať a architektonicko-stavebne dotvoriť centrálny ťažiskový priestor obce pri Obecnom úrade
- d. realizovať rozšírenie plôch obecného cintorína s výstavbou Domu smútku v polohe podľa ÚPN-O Hôrky
- e. realizovať rozšírenie športového areálu pri futbalovom ihrisku v polohe podľa návrhu ÚPN-O

### 4. Zásady a regulatívy pre umiestňovanie verejného dopravného vybavenia územia

- a. realizovať rozvoj dopravno-komunikačných trás a plôch v koridoroch stanovených v grafickej časti ÚPN-O Hôrky výkres č.B.4 a B.5 Návrh verejného dopravného vybavenia
- b. realizovať kategorizáciu dopravných komunikácií v zmysle návrhu ÚPN-O Hôrky
- c. rešpektovať koridor cesty III/5181 vrátane ochranného pásma
- d. koordinovať priestorovo i časovo výstavbu dopravno-komunikačných koridorov s umiestnením technickej vybavenosti v telesách komunikácií alebo ich bezprostrednej blízkosti

### 5. Zásady a regulatívy pre umiestnenie technického vybavenia územia

- a. rešpektovať trasy technickej vybavenosti vrátane ich ochranných pásiem
- b. realizovať plynofikáciu v rozsahu a v polohách stanovených v grafickej časti ÚPN-O Hôrky výkres č. B.6 Návrh verejného technického vybavenia
- c. realizovať uloženie VTL plynovodu v rozsahu stanovenom v grafickej časti ÚPN-O Hôrky výkres č. B.6 Návrh verejného technického vybavenia do chráničky
- d. realizovať preložku privodného potrubia DN 100 do vodojemu v navrhnutej polohe
- e. realizovať rozšírenie vodojemu na požadovanú kapacitu 2x100m<sup>3</sup>
- f. realizovať vodovodnú sieť vrátane dotlačácej stanice v rozsahu a v polohách podľa ÚPN-O Hôrky

- g. realizovať vybavenie územia delenou kanalizáciou vrátane prečerpávacej stanice a jej napojenie na vyšší kanalizačný zberný systém v katastrálnom území Bánová s ich likvidáciou na ČOV mesta Žilina
  - h. realizovať rekonštrukciu existujúcich a výstavbu nových trafostaníc v polohách stanovených v grafickej časti ÚPN-O Hôrky výkres č. B.6 Návrh verejného technického vybavenia
  - i. realizovať prekládku 22kV VN vzdušných vedení do zemných káblových trás v navrhnutých polohách
  - j. realizovať káblové zemné rozvody elektrickej energie v navrhnutom rozsahu a polohách
  - k. realizovať káblové rozvody telefónnej siete a informačných káblov vrátane ich preložiek v navrhnutých polohách
  - l. sústreďovať trasy technickej vybavenosti do alebo v blízkosti dopravno-komunikačných koridorov pri rešpektovaní ich odstupových vzdialeností a výškového usporiadania
6. Zásady a regulatívy pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, kultúrneho dedičstva a pre udržanie ekologickej stability územia
- a. v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny sa celé územie katastra obce nachádza v prvom stupni ochrany územia
  - b. splniť povinnosť ohlásenia archeologického nálezu podľa ustanovenia §40 Zákona č.49/2002 Z.z. na Krajskom pamiatkovom úrade v Žiline
  - c. v etape projektovej prípravy v stupni dokumentácie pre územné rozhodnutie všetkých líniových a plošných stavieb osloviť Krajský pamiatkový úrad o posúdenie potreby vykonania archeologického prieskumu
  - d. rešpektovať a chrániť všetky prvky miestneho systému ekologickej stability
  - e. rešpektovať, chrániť a zlepšovať podmienky biodiverzity v hydricko-terestrických biokoridoroch a interakčných prvkoch v území
  - f. rešpektovať, chrániť a revitalizovať ekostabilizačné a interakčné prvky v území, najmä brehové porasty biokoridorov
  - g. realizovať výsadbu a doplnenie navrhovaných plôch nelesnej drevinnej vegetácie, solitérnej, sprievodnej a izolačnej zelene
  - h. eliminovať všetky devastáčne zásahy v ekologicky významných častiach územia
  - i. odstrániť porasty invázných druhov rastlín a revitalizovať tieto plochy použitím potenciálne prirodzených druhov rastlín
  - j. stabilizovať plochy ohrozené eróziou výsadbou nelesnej drevinnej vegetácie, úpravou typu obhospodarovania ornej pôdy, realizáciou zatrávnených remíz a sprievodnou zeleňou poľných ciest
  - k. zabezpečiť ochranu vtáctva, najmä dravcov montážou zábran na stĺpy VN a VVN vzdušných vedení
7. Zásady a regulatívy pre ochranu životného prostredia
- a. vylúčiť vznik stredných a veľkých zdrojov znečistenia ovzdušia
  - b. úplnou plynofikáciou trvalo znižovať podiel vykurovania pevnými palivami
  - c. všetky dopravné komunikácie realizovať so spevneným povrchom, a tak zamedziť vzniku sekundárnej prašnosti
  - d. likvidáciu odpadových vôd realizovať vybudovaním kanalizácie
  - e. vylúčiť rozvoj veľkochov hospodárskych zvierat v kontakte s obytnými zónami a budovanie poľných hnojísk
  - f. likvidáciu TKO a stavebných odpadov realizovať podľa platného a schváleného Programu odpadového hospodárstva triedeným zberom a vývozom na riadenú skládku mimo katastrálne územie obce
  - g. zlikvidovať divoké skládky odpadov a plochy skládok revitalizovať

- h. stabilizovať plochy ohrozené eróziou výsadbou nelesnej drevinnej vegetácie, úpravou typu obhospodarovania ornej pôdy, realizáciou zatrávnených remíz a sprievodnou zeleňou poľných ciest
- i. pri posúdení radónového rizika sa riadiť vyhláškou MZ SR 12/2000 Z.z.

8. Vymedzenie zastavaného územia obce

- a. navrhované zastavané územie obce Hôrky tvorí jedno kompaktné nerozdelené územie
- b. navrhovaná hranica je graficky vymedzená vo výkresovej časti ÚPN-O Hôrky
- c. výmera navrhovaného zastavaného územia je 710.800 m<sup>2</sup>, teda 71,800 ha
- d. dĺžka navrhovanej hranice je 4 280 m

9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochranné pásma ako hlavné limity rozvoja územia sú stanovené nasledovne :

- a. ochranné pásma plošných prírodných javov :
  - ochranné pásmo lesných lesa podľa §10 zák. č.326/2005 Z.z. do vzdialenosti 50m od hranice lesných pozemkov
- b. ochranné pásma líniových prírodných javov :
  - ochranné pásmo vodných tokov v zmysle zák. č. 182/2002 Z.z. do vzdialenosti 3m od brehovej čiary obojstranne
  - ochranné pásmo lokálnych biokoridorov Hôrčanského potoka a Bitarovského potoka do vzdialenosti do 10m od brehovej línie obojstranne /podľa návrhu MÚSES/
- c. ochranné pásma plošných urbánnych javov :
  - ochranné pásmo cintorína do vzdialenosti 50m od hranice oplotenia cintorína /pre stavby bez verejného vodovodu/
  - ochranné pásmo regulačnej stanice plynu do vzdialenosti 10m a bezpečnostné pásmo 20m v zmysle zák. č. 70/2004 Z.z.
  - ochranné pásmo trafostaníc /jestvujúcich a navrhovaných/ do vzdialenosti 10m
- d. ochranné pásma líniových urbánnych javov :
  - ochranné pásmo cesty III/5181 mimo zastavané územie obce do vzdialenosti 15m od osi komunikácie
  - ochranné pásmo VN 22kVa VVN 110kV vzdušných trás do vzdialenosti 10m resp. 15m od krajného vodiča obojstranne
  - ochranné pásmo navrhovaných podzemných káblových vedení VN 22kV do vzdialenosti 1m od osi okraja káblovej trasy obojstranne
  - ochranné pásmo VTL plynovodu do DN 500 v zmysle STN 386410 s pretlakom do 4Mpa do vzdialenosti 10 m od osi plynovodu obojstranne a bezpečnostné pásmo VTL plynovodu s pretlakom do 4MPa do vzdialenosti 20m od osi plynovodu obojstranne
  - ochranné pásmo STL plynovodu do vzdialenosti 2m od osi plynovodu /so súhlasom správcu môže byť znížená na 1m/ obojstranne a bezpečnostné pásmo STL plynovodu do vzdialenosti 10m od osi plynovodu obojstranne /platí len v nezastavanom území/
  - ochranné pásmo línie katódovej ochrany VTL plynovodu vo vzdialenosti 10m od osi katódovej ochrany
  - ochranné pásmo existujúcich, navrhovaných alebo navrhnutých na prekládku vyšších vodovodných rádoov do vzdialenosti 1,5m od osi potrubia
  - ochranné pásmo trás navrhovanej kanalizačnej siete do vzdialenosti 3m od okraja kanalizačného potrubia
  - ochranné pásmo trás a objektov existujúcich telekomunikačných vedení v zmysle Zákona o telekomunikáciach č.195/2000 Z.z.

10. Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby, pre scelovanie pozemkov a pre chránené časti krajiny
  - a. vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby, scelovanie pozemkov a pre chránené časti krajiny stanovuje a vymedzuje grafická časť ÚPN-O vo výkrese B.3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia
11. Zoznam verejnoprospešných stavieb
  - a. zoznam verejnoprospešných prác je uvedený v samostatnej časti „Časť tretia – Verejnoprospešné stavby“

## **ČASŤ TRETIA – Verejnoprospešné stavby**

### **Článok 7**

#### **Verejnoprospešné stavby**

Zoznam verejnoprospešných stavieb je uvedený podľa návrhu funkčno-priestorového usporiadania územia a je zároveň podkladom pre prípadné vyvlastnenie pozemkov alebo stavieb v zmysle zákona č.50/1976Zb. – o územnom plánovaní a stavebnom poriadku - stavebný zákon, v znení zmien a doplnkov. Plochy verejnoprospešných stavieb sú vymedzené riešením v grafickej časti územného plánu obce Hôrky ako plochy verejného záujmu, ktoré obmedzujú vlastnícke práva a podriaďujú ich celospoločenským záujmom. Sú to plochy vymedzené pre stavby určené na verejnoprospešné služby a plochy pre verejnotechnické vybavenie územia, ktoré podporujú jeho rozvoj a ochranu životného prostredia podľa §108 odsek3) Stavebného zákona.

Pre vyššie uvedené potreby sú stanovené nasledovné verejnoprospešné stavby v katastrálnom území obce Hôrky, pre ktoré je nutné ponechať alebo zabezpečiť územnú rezervu :

1. Stavby verejnoprospešných služieb
  - a. rozšírenie jestvujúceho športového areálu pri futbalovom ihrisku
  - b. revitalizácia a prestavba centrálného priestoru obce pri Obecnom úrade
  - c. rozšírenie cintorína s výstavbou Domu smútku
  - d. revitalizácia a obnova oddychovo-rekreačného priestoru v lokalite „Kolečko“
2. Stavby pre verejné dopravné a technické vybavenie
  - 2.1 Dopravné vybavenie
    - e. rekonštrukcia a vybudovanie dopravnej komunikačnej siete miestnych obslužných a miestnych komunikácií vrátane sprievodných chodníkov
    - f. vybudovanie verejných plôch statickej dopravy pri stavbách a funkciách verejného charakteru, vybudovanie a dobudovanie cyklotrás a peších turistických chodníkov
  - 2.2 Vodné hospodárstvo
    - g. vybudovanie hlavného kanalizačného zberača pre odkanalizovanie obce splaškovou kanalizáciou
    - h. vybudovanie kompletnej kanalizačnej siete splaškovej a dažďovej kanalizácie vrátane prečerpávacích staníc
    - i. vybudovanie rozšírenia vodojemu na kapacitu 2x100m<sup>3</sup>
    - j. dobudovanie verejnej vodovodnej siete pre rozvojové územia vrátane dotlačiacich staníc
    - k. prekládka hlavného výtlačného potrubia do obecného vodojemu a prekládka všetkých vodovodných potrubí nižších rádov
  - 2.3 Elektroenergetické líniové stavby a zariadenia

- l. rekonštrukcia pôvodných a vybudovanie trafostaníc pre pokrytie požadovanej kapacity obce
  - m. vybudovanie elektrických káblových NN rozvodov v zemi pre obsluhu rozvojových plôch
  - n. preložka VN 22kV vzdušného vedenia do zemného káblového vedenia
- 2.4 Telekomunikačné líniové stavby a zariadenia
- o. vybudovanie trás telefónnej siete a telekomunikačnej siete pre obsluhu rozvojových plôch
  - p. preložky trás telekomunikačných vedení vyvolaných navrhovanou výstavbou v rozvojových zónach
- 2.5 Plynofikačné líniové stavby a zariadenia
- q. vybudovanie STL plynovodnej siete pre obsluhu rozvojových území
  - r. uloženie trasy VTL plynovodu v lokalite „Pod cintorínom“ a „Nad studňou“ do chráničky
3. Stavby zabezpečujúce ochranu životného prostredia
- s. výsadba a údržba verejnej zelene v celom jestvujúcom a navrhovanom zastavanom území obce
  - t. doplnenie nelesnej drevinnej vegetácie podľa návrhu v grafickej časti ÚPN-O
  - u. doplnenie brehových porastov a ich revitalizácia
  - v. revitalizácia plôch divokých skládok
  - w. odstránenie invázičných druhov rastlín a revitalizácia týchto plôch

## **ČASŤ ŠTVRTÁ – Záverečné ustanovenia**

### **Článok 8**

#### **Prílohy záväznej časti**

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto záväznej časti ÚPN-O Hôrky je Príloha č.1 – Schéma záväzných častí ÚPN-O Hôrky

### **Článok 9**

#### **Schvaľovanie zmien a doplnkov**

1. Akékoľvek zmeny a doplnky záväznej časti Územného plánu obce Hôrky povoľuje a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Hôrky podľa návrhu spracovaného a prerokovaného podľa zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

### **Článok 10**

#### **Uloženie územného plánu obce Hôrky**

1. Dokumentácia ÚPN-O Hôrky je uložená na Obecnom úrade vo Hôrkach a na Krajskom stavebnom úrade v Žiline.