

**KLOKOČOV**  
**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE – NÁVRH**  
**ZMENY A DOPLNKY č.1**

**SPRIEVODNÁ SPRÁVA**  
**ING. ARCH. JOZEF BEDNÁR, ING. ARCH. JOZEF LOS-CHOVANEČ**  
**06-2018**

## **OBSAH:**

1.1 DÔVODY OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN

1.2 ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI

1.3 VYHODNOTENIE PREDCHÁDZAJÚCEJ ÚPD

1.4 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN

1.5 ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN SO SCHVÁLENÝM  
ZADANÍM

1.6 ÚPD A PODKLADY POUŽITÉ PRI RIEŠENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN

## **ZMENY A DOPLNKY PÔVODNEJ SPRIEVODNEJ SPRÁVY ÚPN**

### **A.2. Riešenie územného plánu obce**

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

A.2.6 Návrh funkčného využitia obce s určením prevládajúcich funkcií

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

A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

## **1.1 DÔVODY OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN**

Hlavným dôvodom obstarania navrhovaných Zmien a doplnkov č.1 ÚPN Klokočov je požiadavka obce Klokočov na zapracovanie zrealizovaných a pripravovaných zámerov do územného plánu obce v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva obce Klokočov.

## **1.2 ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI**

Obstarávateľom riešených zmien a doplnkov č.1 ÚPN je obec Klokočov. Odborne spôsobilou osobou na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie je Ing. Iveta Sabaková reg. č. 286.

Spracovateľom zmien a doplnkov ÚPN č.1 sú autorizovaní architekti Ing. arch. Jozef Bednár reg. č. v SKA 1598 AA Ing. arch. Jozef Los-Chovanec reg. č. v SKA 0575AA.

## **1.3 VYHODNOTENIE PREDCHÁDZAJÚCEJ ÚPD**

Pre riešenie Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce Klokočov je východiskovou dokumentáciou schválený územný plán obce Klokočov.

Zadanie pre územný plán obce Klokočov bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva obce Klokočov č. 04/2002 zo dňa 22. 02. 2002.

Návrh územného plánu obce bol spracovaný v roku 2006 a následne schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Klokočov č. 70/2006 zo dňa 29.12.2006.

## **1.4 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN**

Navrhované riešenie ZaD č.1 ÚPN obce Klokočov rešpektuje základnú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce, ktorá je určená vo schválenom ÚPN.

Z hľadiska dopravnej a technickej infraštruktúry rešpektuje a nadväzuje na navrhovanú koncepciu riešenia vo schválenom ÚPN.

### **Návrh ZaD č.1 ÚPN obce Klokočov rieši zmeny funkčného využitia územia obce:**

#### **Zmena Z1/1**

- Zmena Z1/1 je navrhovaná v juhozápadnej časti obce v lokalite KL/3 vedľa cesty II/582 severným smerom. V čase spracovania ZaD č.1 ÚPN sa v riešenej lokalite zmeny Z1/1 realizovala výstavba 2 malopodlažných bytových domov /2x6BJ=12BJ/.
- V schválenom ÚPN obce Klokočov sú riešené plochy zmeny Z1/1 funkčne určené ako navrhované rekreačné plochy v rámci lokality KL/3.
- Zmena Z1/1 je riešená z dôvodu evidovaného záujmu v obci o výstavbu malopodlažných bytových domov v tejto časti obce.

#### **Riešenie Z1/1:**

- Zmena vymedzenej časti plochy navrhovanej rekreácie na parcele 507/6 na plochu bytových domov /2 BD v realizácii/. Celkovo sa na celej ploche lokality zmeny Z1/1 uvažuje výstavba 5 BD /spolu cca 30 BJ/ s potrebným územno-technickým a dopravným zázemím /technická

**infraštruktúra a parkovanie/. V rámci zmeny Z1/1 sa zároveň navrhuje zmena hranice zastavaného územia z dôvodu začlenenia do zastavaného územia obce.**

### **Zmena Z1/2**

- Zmena Z1/2 je navrhovaná v južnej časti obce zastavanom území v lokalite vedľa cesty II/582 severným smerom. V čase spracovania ZaD č.1 ÚPN sa v juhozápadnej časti riešenej lokality zmeny Z1/2 realizovala výstavba domu so športovou funkciou /herňa pre stolný tenis/.
- V schválenom ÚPN obce Klokočov sú riešené plochy zmeny Z1/2 funkčne určené ako navrhované plochy športu a rekreácie.
- Zmena Z1/2 je riešená z dôvodu evidovaného záujmu majiteľov o doplnenie využitia riešených plôch pre funkciu bývania v rodinnom dome vzhľadom na už zrealizované stavby v riešenej lokalite.

#### **Riešenie Z1/2:**

**- Zmena plochy navrhovaného športu a rekreácie na plochu zmiešanej funkcie športu a rekreácie s funkciou bývania v rodinných domoch /stav/. Funkcie športu a rekreácie a funkciu bývania v rodinných domoch je možné realizovať bez vzájomného podielového obmedzenia rozsahu ich funkčného využitia a bez obmedzenia vzájomného pomeru ich funkčných plôch.**

### **Zmena Z1/3**

- Zmena Z1/3 je navrhovaná v severozápadnej časti obce v lokalite širšieho centra v zastavanom území obce. V čase spracovania ZaD č.3 ÚPN sa v riešenej lokalite zmeny Z1/3 bola zrealizovaná prestavba a nadstavba pôvodnej budovy MŠ /zrealizovaných 5BJ v nájomných bytoch/.
- V schválenom ÚPN obce Klokočov sú riešené plochy zmeny Z1/3 funkčne určené ako existujúce plochy a objekty pre občiansku a komerčnú vybavenosť /stav/ s určenou konkrétnou funkciou Materskej školy /IČ-11 v ÚPN/.
- Zmena Z1/3 je riešená z dôvodu zrealizovaného zámeru obce zohľadňujúceho pôvodný záujem občanov o bývanie v bytových domoch v tejto časti obce.

#### **Riešenie Z1/3:**

**- Zmena existujúcej plochy pre občiansku a komerčnú vybavenosť /stav/ s objektom Materskej školy na funkčne zmiešané plochy občianskej vybavenosti a bývania v bytových domoch /stav/ vzhľadom na zrealizovanú prestavbu a nadstavbu objektu MŠ s vytvorením 5BJ.**

### **Zmena Z1/4**

- Zmena Z1/4 je navrhovaná v severozápadnej časti obce v lokalite širšieho centra v zastavanom území obce. V čase spracovania ZaD č.1 ÚPN sa v riešenej lokalite zmeny Z1/4 bola zrealizovaná prestavba pôvodného RD na zariadenie súkromnej Špeciálnej MŠ.
- V schválenom ÚPN obce Klokočov sú riešené plochy zmeny Z1/4 funkčne určené ako existujúce plochy a objekty rodinných domov /stav/.
- Zmena Z1/4 je riešená z dôvodu zrealizovaného zámeru výstavbou zariadenia súkromnej Špeciálnej MŠ tejto časti obce.

#### **Riešenie Z1/4:**

**- Zmena plochy pre rodinné domy /stav/ na plochu pre občiansku a komerčnú vybavenosť /stav/ s funkciou súkromnej Špeciálnej Materskej školy vzhľadom na zrealizovanú výstavbu zariadenia.**

### **Zmena Z1/5a,b,c**

- Zmena Z1/5a,b,c je navrhovaná v centrálnej a v severnej časti širšieho centra obce v zastavanom území obce. V čase spracovania ZaDč.1 ÚPN bol v lokalite Z1/5a umiestnený existujúci rodinný dom, v lokalite Z1/5b bola zrealizovaná súkromná Špeciálna Základná škola pre deti s autizmom s priestormi pre Požiarnu zbrojnicu a v lokalite Z1/5c bol v rámci prestavby budovy umiestnený Obecný úrad.

- V schválenom ÚPN obce Klokočov sú riešené plochy zmeny Z1/5a funkčne určené ako navrhované plochy občianskej a komerčnej vybavenosti, riešené plochy zmeny Z1/5b sú funkčne určené ako existujúce plochy rodinných domov /stav/ a riešené plochy zmeny Z1/5c sú funkčne určené ako existujúce plochy občianskej a komerčnej vybavenosti /stav/.

- Zmena Z1/5a,b,c je riešená z dôvodu zrealizovaných zámerov obce výstavbou súkromnej Špeciálnej ZŠ a premiestnením funkcie Obecného úradu.

#### **Riešenie Z1/5:**

- Z1/5a rieši zmenu plochy navrhovanej občianskej a komerčnej vybavenosti s pôvodnou funkciou Obecného úradu a Požiarnej zbrojnice na plochu rodinných domov /stav/ vzhľadom na zrealizované premiestnenie funkcie Obecného úradu.

- Z1/5b rieši zmenu plochy rodinných domov /stav/ na plochu občianskej a komerčnej vybavenosti /stav/ s funkciou súkromnej Špeciálnej Základnej školy pre deti s autizmom a s funkciou Požiarnej zbrojnice vzhľadom na zrealizovanú výstavbu zariadenia.

- Z1/5c rieši aktuálne umiestnenie Obecného úradu v rámci doplnenia funkcií na ploche občianskej a komerčnej vybavenosti /stav/ s pôvodnou funkciou Nákupného strediska a Pohostinstva /IČ-7 v ÚPN/.

#### **Zmena Z1/6**

- Zmena Z1/6 je navrhovaná v severovýchodnej časti obce v okrajovej solitérnej polohe v lokalite PV/3 na ploche vymedzenej areálom pôvodného poľnohospodárskeho dvora /PD/.

- V schválenom ÚPN obce Klokočov sú riešené plochy zmeny Z1/6 funkčne určené ako plochy poľnohospodárskeho dvora /stav/.

- Zmena Z1/6 je riešená z dôvodu evidovaného podnikateľského zámeru o výstavbu areálu pre agroturistiku, ktorý vzhľadom na vhodnú polohu doplní rekreačné funkcie a aktivity v obci a širšom okolí rekreačného priestoru pri vodnej nádrži Širava.

#### **Riešenie Z1/6:**

- Zmena plochy poľnohospodárskeho dvora /stav/ na navrhované rekreačné plochy s funkciou zameranou na agroturistiku a súvisiace aktivity vzhľadom na evidovaný podnikateľský zámer. V rámci prestavby pôvodného areálu PD sa uvažuje s vybudovaním priestorov a plôch pre kone na komerčné a terapeutické jazdenie s možnosťou vyhlídkových trás do okolia, prezentačný /ukážkový/ chov domácich zvierat, vybudovanie objektov pre potrebné hospodárske zázemie a vybudovanie objektov pre súvisiace rekreačné služby s možnosťou ubytovania a stravovania.

- V rámci zmeny Z1/6 sa vzhľadom na navrhovanú zmenu funkčnej plochy PD zároveň navrhuje zrušenie jeho ochranného pásma.

#### **Zmena Z1/7**

- Zmena Z1/7 je navrhovaná v juhovýchodnej časti obce v priestore medzi štátnou cestou II/582 /južným smerom/ a brehom vodnej nádrže Širava v rámci susediacich územných lokalít PV/9 a PV/10 rekreačného strediska Paľkov.

- V schválenom ÚPN obce Klokočov sú riešené plochy zmeny Z1/7 funkčne určené ako plochy verejnej zelene /stav/.

- Zmena Z1/7 je riešená z dôvodu aktualizácie súčasného stavu vzhľadom na súčasné využitie územia lokality pre funkciu chatovej rekreácie v rámci vybudovaných rekreačných objektov a upravených plôch v predchádzajúcom období.

#### **Riešenie Z1/7:**

- Zmena plochy verejnej zelene /stav/ na rekreačné plochy /stav/ pre individuálnu chatovú rekreáciu - rodinné chaty.

#### **Zmena Z1/8**

- Zmena Z1/8 je navrhovaná na okraji severovýchodnej časti obce na ploche záhradkárskej osady Bogdanka v lokalite PV/1.

- V schválenom ÚPN obce Klokočov sú riešené plochy zmeny Z1/8 funkčne určené ako plochy a objekty záhrad - záhradné chaty /stav/.
- Zmena Z1/8 je riešená z dôvodu aktualizácie súčasného stavu využitia územia záhradkárskej osady vzhľadom stavebné činnosti zrealizované v predchádzajúcom období a uvažované zámery majiteľov vrámci úprav existujúcich objektov a plôch.

**Riešenie Z1/8:**

**- Zmena regulatívov na ploche záhradkárskej osady v lokalite PV/1 - pri zakazujúcej funkcii a činnosti nadstavieb a rozširovania záhradkárskych objektov sa umožňuje výstavba drobných stavieb definovaných v zmysle stavebného zákona.**

**Zmena Z1/9**

- Zmena Z1/9 je navrhovaná v juhovýchodnej časti obce v priestore medzi štátnou cestou II/582 /južným smerom/ a brehom vodnej nádrže Širava v lokalite PV/11 rekreačného strediska Paľkov.
- V schválenom ÚPN obce Klokočov sú riešené plochy zmeny Z1/9 funkčne určené ako plochy rekreácie /stav/.
- Zmena Z1/9 je riešená z dôvodu aktualizácie súčasného stavu vzhľadom na stavebné činnosti zrealizované v predchádzajúcom období vrámci objektov a plôch individuálnej chatovej rekreácie /súkromné chaty a ich pozemky/.

**Riešenie Z1/9:**

**- Zmena regulatívov na ploche rekreácie v lokalite PV/11 - zrušenie vyhlásenia stavebnej uzávery pre ICHV Paľkov, povoľuje sa modernizácia a rekonštrukcia existujúcej zástavby s možnosťou prístavby a nadstavby existujúcich objektov, zrušenie zákazu oplocovania pozemkov súkromných chat.**

**1.5 ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN SO SCHVÁLENÝM ZADANÍM**

Navrhované riešenie Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce Klokočov je v súlade so Zadaním územného plánu obce Klokočov č. 04/2002 zo dňa 22. 02. 2002.

**1.6 ÚPD A PODKLADY POUŽITÉ PRI RIEŠENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN**

- Návrh územného plánu obce Klokočov, spracovaný v roku 2006 firmou UNIPRO s.r.o., Michalovce Štefánikova 60, hlavný riešiteľ Ing. arch. Jozef Peley;
  - ÚPN VÚC Košického kraja v zmysle jeho aktuálnych zmien a doplnkov;
  - Katastrálna mapa k.ú. obce Klokočov poskytnutá autorizovaným geodetom;
- Údaje obsiahnuté v uvedených podkladoch sú aktuálne pre použitie pri vypracovaní Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce Klokočov.

## **ZMENY A DOPLNKY PÔVODNEJ SPRIEVODNEJ SPRÁVY ÚPN**

### **A.2. Riešenie územného plánu obce**

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

Obec Klokočov leží v severovýchodnej časti Košického kraja, ktorý je komplexne riešený v ÚPN veľkého územného celku Košického kraja schváleného uznesením vlády SR a v znení nariadenia vlády SR č. 281/1998 z.z., ktorým bola vyhlásená záväzná časť ÚPN VÚC Košického kraja a v následných zmenách a doplnkoch ÚPN veľkého územného celku Košického kraja v znení VZN KSK č.2/2004, v znení VZN KSK č.10/2009, v znení VZN KSK č.6/2014 a v znení VZN KSK č.18/2017.

#### **A.2.6 Návrh funkčného využitia obce s určením prevládajúcich funkcií**

- Vymedzenie potrieb bývania:

##### ***Doplňa sa text na konci článku:***

V juhozápadnej časti obce v lokalite vedľa cesty II/582 severným smerom na parcele 507/6 sa na vymedzenej časti plochy pôvodne navrhovanej rekreácie navrhuje plocha pre bývanie malopodlažných bytových domoch /zmena Z1/1/. V čase spracovania ZaD č.1 ÚPN boli 2 BD v realizácii a celkovo sa na celej ploche lokality uvažuje výstavba 5 BD /spolu cca 30 BJ/ s potrebným územno-technickým a dopravným zázemím /technická infraštruktúra a parkovanie/.

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

##### **a./ Školstvo a výchova**

###### Materská škola

##### ***Doplňa sa text na konci článku:***

Areál Materskej školy sa vymedzuje ako funkčne zmiešaná plocha občianskej vybavenosti a bývania v bytových domoch vzhľadom na zrealizovanú prestavbu a nadstavbu objektu MŠ s vytvorením 5BJ v predchádzajúcom období /zmena Z1/3/.

##### ***Doplňa sa nový článok s textom:***

###### Špeciálna Materská škola

V severozápadnej časti širšieho centra obce na ploche pôvodne určenej pre rodinné domy je umiestnená súkromná Špeciálna Materská škola zrealizovaná v predchádzajúcom období /Z1/4 - zmena vymedzeného pozemku pre plochy a objekty občianskej a komerčnej vybavenosti/.

##### ***Doplňa sa nový článok s textom:***

###### Špeciálna Základná škola

V severnej časti širšieho centra obce na ploche pôvodne určenej pre rodinné domy je umiestnená súkromná Špeciálna Základná škola pre deti s autizmom s priestormi pre Požiarnu zbrojnicu zrealizovaná v predchádzajúcom období /Z1/5b - zmena vymedzeného pozemku pre plochy a objekty občianskej a komerčnej vybavenosti/.

## **g./ Verejná správa a administratíva**

### ***Pôvodný text článku sa ručí a nahrádza novým textom:***

Obecný úrad je umiestnený v centre obce v spoločnom viacfunkčnom objekte pôvodného Nákupného strediska a Pohostinstva /IČ-7 v ÚPN/ po komplexnej prestavbe objektu zrealizovanej v predchádzajúcom období /zmena Z1/5c - doplnenie funkcie OcÚ v rámci pôvodnej plochy občianskej a komerčnej vybavenosti/.

## **A. Výrobné územia**

### **Poľnohospodárstvo**

#### ***Dopĺňa sa text na konci článku:***

Existujúci areál poľnohospodárskeho dvora sa vymedzuje ako navrhovaná rekreačná plocha pre funkcie zamerané na agroturistiku a súvisiace aktivity /zmena Z1/6/ vzhľadom na evidovaný podnikateľský zámer v obci. V rámci prestavby pôvodného areálu PD sa uvažuje s vybudovaním priestorov a plôch pre kone na komerčné a terapeutické jazdenie s možnosťou vyhlídkových trás do okolia, prezentačný /ukážkový/ chov domácich zvierat, vybudovanie objektov pre potrebné hospodárske zázemie a vybudovanie objektov pre súvisiace rekreačné služby s možnosťou ubytovania a stravovania /napr. menšie penzióny a pod./.

### **A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce**

#### **Navrhované územie pre zástavbu:**

#### ***Dopĺňa sa text na konci článku:***

Z dôvodu začlenenia vymedzenej plochy malopodlažných bytových domov do zastavaného územia obce sa v lokalite KL-3 navrhuje zmena hranice zastavaného územia /zmena Z1/1/.

### **A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

#### ***Ruší sa časť textu za odrážkou /Z1/6 - zmena funkčnej plochy PD/:***

- Ochranné pásmo poľnohospodárskeho dvora DONA 250-300 m.