

urbanistická štúdia

polyfunkčnej lokality "ZA ŠKOLOU" v Huncovciach

miesto stavby: **HUNCOVCE, lokalita "ZA ŠKOLOU"**  
parc.č. 926/367, 926/368, 926/369, v k.ú. Huncovce  
objednávateľ: **OBEC HUNCOVCE**, Hlavná 29, 059 92 Huncovce  
spracovateľ: Ing.arch. **MÁRIA KOLLÁROVÁ** - architekt  
dátum: november 2018

---

**Ing.arch. Mária Kollárová - architekt** autorizovaný architekt SKA, reg. č. 0751 AA, reg. na krajskej správe SÚ v Prešove,  
Traktorová 590/4, 058 01 Poprad, IČO: 33 072 582, DIČ: 1022652268,  
ateliér: Bajkalská 20, 058 01 Poprad, tel.: 052/7734268, mobilný tel.: 0905 97 3325, e-mail: kollarova@stonline.sk

**PREDMET A ZADANIE**

*Predmetom riešenia je:*

- vypracovanie variantného návrhu priestorového usporiadania (urbanistického riešenia) vymedzeného územia a jeho dopravnej a technickej obsluhy v súlade s platným územným plánom obce Huncovce
- prerokovanie a výklad navrhnutého variantného usporiadania a dopravnej obsluhy so zástupcami objednávateľa
- zapracovanie pripomienok a dopracovanie vybraného variantu riešenia

*Od riešenia investor (objednávateľ) očakáva a chce:*

- získať variantné názory na priestorové usporiadanie lokality v zmysle platného územného plánu, pričom v zástavbe majú prevažovať rodinné domy
- chce mať možnosť rokovať o navrhnutých variantoch riešenia počas spracovania
- získať spodobnenie navrhnutého priestorového usporiadania územia v danej lokalite navrhnutého v ÚPN-O Huncovce, v podrobnosti urbanistickej štúdie, vrátane:
  - vyčíslenia navrhovaných kapacít v jednotlivých variantoch (počet RD, kapacity OV)
  - riešenia dopravy (v podrobnosti zastavovacej štúdie)
  - riešenia verejného technického vybavenia (v podrobnosti zastavovacej štúdie)

*Spracovaná urbanistická štúdiá bude podkladom pre spracovanie projektu pre územné konanie dopravnej a technickej obsluhy predmetnej lokality.*

**VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

*Riešeným územím je územie na juhozápadnom okraji zastavaného územia obce Huncovce, južne od cesty I/67 v smere od Popradu. Ide o územie rozlohy cca 92 057 m<sup>2</sup>; (t.j. cca 9,2 ha), na juhu vymedzené hranicou ochranného pásma vzdušného VN 22 kV vedenia elektriny*

**SPOLUPRÁCA S INVESTOROM**

Pre spracovanie návrhu investor poskytol spracovateľovi výškopisné a polohopisné zameranie riešeného územia v digitálnej (editovateľnej) forme vo formáte .dwg a vo formáte .pdf

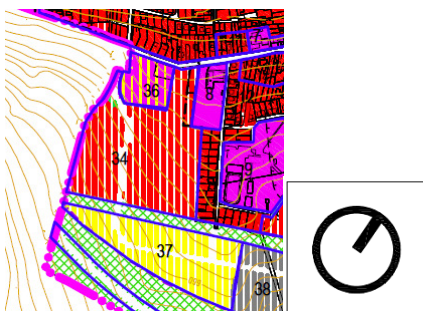
Počas spracovania sa uskutočnili tri konzultácie spracovateľa s objednávateľom, ma ktorých boli zo strany spracovateľa predložené a vysvetlené tri variantné riešenia priestorového usporiadania danej lokality (A, B, C). Pre dopracovanie bol zo strany objednávateľa vybratý variant C, do ktorého boli zapracované vznesené pripomienky a výsledné riešenie bolo odsúhlasené na dopracovanie.

*Vznesené pripomienky sa týkali:*

- požiadavka vypustiť jeden chodník pri navrhovaných obslužných komunikáciách (v pôvodných návrhoch bol všade obojstranný chodník)
- požiadavka riešiť navrhované radové domy zo šiestich sekcií (pôvodne bolo navrhované len trojdomy)
- požiadavka prepracovať riešenie východnej časti územia v kontakte s cestou I/67 a umiestniť tam bytový dom a parkovisko

**REGULÁCIA PREDMETNEJ LOKALITY V ZMYSLE PLATNÉHO ÚPN-O**

Pre predmetnú lokalitu platia v zmysle platného ÚPN-O regulatívy uvedené pre regulačné celky 34 a 36.



### 34 (súčasť KC5) navrhované plochy bývania v lokalite „za školou“

- **charakteristika súčasného stavu územia**
  - územie voľnej krajiny (orná pôda) západne od existujúceho zastavaného územia obce
  - na lokalitu bol spracovaný „Doplnok ÚPN-O Huncovce – lokalita Za školou, riešenie bolo prevzaté do návrhu riešenia ÚPN-O Huncovce (prevzatá regulácia, uvedená za reg. celkom 36)
- **návrh rozvoja územia**
  - návrh na zmenu funkcie z poľnohospodárskej pôdy na bývanie
  - navrhované plochy bývania pre rodinné domy (samostatné alebo skupinové rodinné domy v ulicovej zástavbe)
  - hlavný dopravný prístup do lokality z ul. Hlavná, dopravné prepojenie na ul. Školská
  - v navrhutej zástavbe rešpektovať severojužnú dopravnú os (na umožnenie dopravného prepojenia navrhovaných funkčných plôch na juhu územia a východozápadné prepojenie s ulicou Vrbovskou)
  - drobnochov v rozsahu nad 10 ks hydiny alebo 2 ks úžitkových zvierat,

RC 35 bol vypustený z riešenia po prerokovaní konceptu

### 36 (súčasť KC5) navrhované zmiešané plochy občianskej vybavenosti, športu a rekreácie plochy bývania v lokalite „za školou“

- **charakteristika súčasného stavu územia**
  - územie voľnej krajiny (orná pôda) západne od existujúceho zastavaného územia obce
  - na lokalitu bol spracovaný „Doplnok ÚPN-O Huncovce – lokalita Za školou, riešenie bolo prevzaté do návrhu riešenia ÚPN-O Huncovce (prevzatá regulácia, uvedená za reg. celkom 36)
- **návrh rozvoja územia**
  - návrh na zmenu funkcie z poľnohospodárskej pôdy na zmiešané plochy obč.vybavenosti, športu a rekreácie
  - navrhované zmiešané funkčné plochy OV , športu a rekreácie
  - potrebná podrobnejšia dokumentácia riešenia lokality (vrátane návrhu statickej dopravy pre potreby funkčnej plochy)
  - hlavný dopravný prístup do lokality z ul. Hlavná, dopravné prepojenie na ul. Školská
  - v navrhutej zástavbe rešpektovať severojužnú dopravnú os (na umožnenie dopravného prepojenia navrhovaných funkčných plôch na juhu územia a východozápadné prepojenie s ulicou Vrbovskou)

## **REGULÁCIA** funkčného využitia územia a priestorového usporiadania (prevzaté z „Doplnku...“)

platí pre regulačné celky **34, 36,**

#### Funkčné regulatívy

- Dodržať funkčné využitie územia v zmysle výkresu Komplexný urbanistický návrh
- neprípustná funkčná náplň: drobnochov v rozsahu nad 10 ks hydiny alebo 2 ks úžitkových zvierat,

#### Priestorové a kompozičné regulatívy

- Rešpektovať navrhnuté hlavné dopravno-organizačné osi, hlavne:
  - Severojužnú os (s výhľadom jej pokračovania južným smerom)
  - Východozápadnú prepájajúcu os smerom na ulicu Školská
- Rešpektovať navrhnuté uličné priestory v území, t.j.
  - Uličný priestor ťažiskovej severojužnej komunikácie 16,0 m
    - Stavebná čiara zástavby 13,0 m od osi komunikácie
  - Uličné priestory ostatných obslužných komunikácií v lokalite 12,0 m
    - Stavebná čiara zástavby 11,0 m od osi komunikácie
- Dodržať v lokalite doterajšiu výškovú hladinu zástavby v obci, t.j.
  - Rodinné domy max. 2 podlažia
  - Polyfunkčné objekty (občianska vybavenosť, šport a rekreácia, bývanie v rámci objektov OV) max. 3 podlažia

#### Urbanisticko-ekonomické regulatívy

- Dodržať v lokalite zastavanosť pozemkov objektmi max. 30% z výmery pozemku

## NAVROVANÉ URBANISTICKÉ RIEŠENIE

Navrhované riešenie vychádza z navrhnutého funkčného využívania územia a regulácie predmetnej lokality v platnom územnom pláne obce Huncovce.

### Krajina a súčasný stav

Z hľadiska krajiny ide o nezastavané územie využívané v súčasnosti ako poľnohospodárska pôda (orná pôda). Terénne ide o územie stúpajúce smerom od cesty I/67, t.j. územie stúpa zo severu na juh-juhozápad.

### Poloha lokality z hľadiska jej vnímania v štruktúre obce

Lokalita bude vnímaná z cesty I/67 z oboch smerov:

- zo smeru od Kežmarku bude lokalita vnímaná z centra obce - hlavne jej zástavba v kontakte s cestou I/67, ktorá bude tvoriť záver zástavby obce na jej západnom okraji – kde sa cesta stáča doprava
- zo smeru od Popradu bude tvoriť nástupnú lokalitu obce Huncovce

### Funkčné využívanie a navrhovaná urbanistická štruktúra

Lokalita je v zmysle ÚPN-O navrhnutá v južnej časti pre funkcie bývania v rodinných domoch, a v severnej časti – v kontakte s cestou I/67 pre polyfunkčné využívanie – pre občiansku vybavenosť, rekreáciu, a šport, a bývanie.

V južnej časti lokality je navrhovaná urbanistická štruktúra drobnejšieho merítka - zástavba samostatne stojacich alebo skupinových rodinných domov v ulicovej zástavbe. Ulice majú navrhovaný jednostranný chodník a obojstranný zelený pás; a budú tvoriť v tejto štruktúre verejný priestor: vnímanie objektov rodinných domov ich predzáhradok a oplotení. Severojužná komunikácia je zdôraznená masívnejšími zelenými pásmi so stromovou zeleňou; v tejto polohe môžu vzniknúť aj prevádzky občianskej vybavenosti ako súčasť bývania v rodinných domoch, s prístupom práve zo severojužnej komunikácie, masívnejšie zelené pásy môžu byť potom využité pre vstupy a parkovanie k nim.

V severnej časti lokality je navrhovaná (okrem dvoch rodinných domov) masívnejšia štruktúra – polyfunkčný objekt, bytový dom, ihrisko. Sú navrhované ako dva solitéry na pozemkoch bez oplotení – pre možnosť voľného pohybu obyvateľov aj návštevníkov – od zastávky SAD smerom ku škole, k prevádzkam občianskej vybavenosti, k obytnému domu, aj k rodinným domom. Polyfunkčný objekt je navrhnutý tak, že má v prízemí voľné široké priechody do dvorovej časti s ihriskom, aj kvôli prenikaniu slnečného svetla z juhu.

### V južnej časti lokality sú navrhované:

- samostatne stojace rodinné domy,
- trojdomy
- radové domy (šesť sekcií)

Rodinné domy sú navrhované na parcelách **veľkosti 580- 960 m<sup>2</sup>**, stredné sekcie radových domov a trojdomov majú úsporné pozemky **veľkosti 320-360 m<sup>2</sup>**.

### V severnej časti lokality sú navrhované:

- dva samostatne stojace rodinné domy (na východnej hranici lokality, v kontakte s areálom materskej školy)
- bytový dom a parkovisko
- polyfunkčný objekt s odporúčaním:
  - občianska vybavenosť na prízemí, prípadne aj na poschodí
  - rekreácia a bývanie na poschodí a na druhom poschodí
- vonkajšie ihrisko (v štúdiu je zobrazené ihrisko veľkosti tenisového kurtu)

### Dopravný prístup a dopravná obsluha

Lokalita bude dopravne prístupná z cesty I/67 a z ulice Školská. V týchto smeroch sú navrhované aj hlavné obslužné komunikácie lokality:

- severojužná, z cesty I/67, ktorá bude pokračovať ďalej južným smerom (kde je v zmysle platného ÚPN-O navrhované ďalšie funkčné využívanie územia)
- východozápadná pre prepojenie lokality s ul. Školská, resp. školským areálom

Obidve hlavné obslužné komunikácie sú doplnené ďalšími obslužnými komunikáciami k jednotlivým rodinným domom. Všetky obslužné komunikácie majú min. jednostranný chodník a obojstranný zelený pás.

Priestorové usporiadanie v severnej časti lokality rešpektuje priestorové nároky na rozšírenie cesty I/67 – na kategóriu v zmysle ÚPN-O, umiestnenie odbočovacích pruhov a zastávky autobusov.

**Verejnú technické vybavenie**

Riešenou lokalitou v súčasnosti prechádzajú:

- vzdušné vedenia VN elektrickej energie 22 kV v jej južnej časti; ochranné pásmo tohto vedenia je súčasne južnou hranicou riešeného územia, vzdušné vedenie ostane zachované bez zmeny
- vzdušné vedenie VN elektrickej energie 22 kV v severnej časti lokality (smeruje k trafostanici pri materskej škole) je navrhované na zrušenie/preloženie (jeho trasa blokuje využitie územia)
  - v grafickej časti sú vyznačené možné polohy umiestnenia nových trafostaníc v riešenom území a ich káblové napojenie na existujúce vzdušné vedenia VN 22 kV
- oznamovacie káblové vedenia Slovak Telekom (metalický oznamovací kábel, optický kábel)
  - trasa vedenia za záhradami existujúcej zástavby na západnom okraji obce zostane zachovaná; medzi existujúcou zástavbou a navrhovanou zástavbou v tomto území zostane voľný nezastavaný pás, a bude súžiť aj pre zadný prístup do záhrad existujúcej aj navrhovanej zástavby
  - trasa vedenia v severnej časti je navrhovaná na zrušenie/preloženie (jeho trasa blokuje využitie územia)

Preložky sú trasované v navrhovaných zelených pásoch a chodníkoch pri obslužných komunikáciách.

Pre navrhované využívanie územia bude potrebné vybudovať všetky siete technickej infraštruktúry:

- rozvod pitnej vody - napojenie z ulice Školská, rozvod navrhovaný po oboch stranách navrhovaných obslužných komunikácií ; voda je potrebná aj pre požiarné účely – v riešenej lokalite treba počítať s umiestnením dvoch hydrantov
- splaškovú kanalizáciu – navrhovaná je v osi obslužných komunikácií
- dažďovú kanalizáciu
  - pre odvodnenie ciest – navrhovaná je v súbehu so splaškovou kanalizáciou, so zaústením do rieky Poprad
  - voda zo striech bude zachytávaná na pozemku – pre polievanie záhrad, (alebo do podmoku, alebo vybudovanie dažďovej záhrady)
- rozvod STL plynu – napojenie z ulice Školská, rozvod navrhovaný po oboch stranách navrhovaných obslužných komunikácií
- rozvod NN elektrických káblových vedení – napojenie z navrhovanej trafostanice (polohu a bod napojenia je potrebné prerokovať so správcom sietí); rozvod navrhovaný po oboch stranách navrhovaných obslužných komunikácií
- rozvod verejného osvetlenia, miestneho rozhlasu a oznamovacích vedení - rozvod navrhovaný po oboch stranách navrhovaných obslužných komunikácií v súbehu s navrhovaným káblovým rozvodom NN elektrickej energie

**Spresnenie regulácie priestorového usporiadania**

Pre navrhované priestorové usporiadanie platia regulatívy tak, ako sú uvedené v ÚPN-O (a v texte vyššie urbanistickej štúdií sú spodobnené (spresnené regulatívy priestorového usporiadania, a sú zobrazené na výkrese č.6.

Ide hlavne o:

- spresnenie polohy navrhovaného polyfunkčného objektu voči existujúcej zástavbe na opačnej strane cesty I/67 (ul. Hlavná) s cieľom vzniku dostatočne veľkého „predpolia“ pred polyfunkčným objektom
- vytvorenie dostatočne veľkých priechodov v prízemí polyfunkčného objektu – pre voľný pohyb do dvorovej časti, a pre presvetlenie severnej časti lokality
- spresnenie polohy navrhovaného bytového domu voči okolitej navrhovanej zástavbe
- predpísaná poloha oplotenia pri radových domoch – kvôli logickejšiemu umiestneniu parkovania a trasovania sietí, ak aj z dôvodu stúpajúceho terénu a osadenia jednotlivých sekcií radového domu

Skupinové rodinné domy budú realizované jedným investorom a ponúkané ako byty.

**NAVRHNUTÉ KAPACITY****V urbanistickej štúdii je navrhnutých:**

82 rodinných domov, z toho:

- 3 radové domy so šiestimi sekciami, t.j.  $3 \times 6 = 18$  RD
- 3 trojdomy, t.j.  $3 \times 3 = 9$  RD
- 55 samostatne stojacich rodinných domov

1 bytový dom 8 BJ (zastavaná plocha  $360 \text{ m}^2$ )

- parkovisko 14 stojísk pre osobné automobily

1 polyfunkčný objekt:

- zastavaná plocha (1. NP) 1 600,00m<sup>2</sup>
- podlahová plocha 1. NP 2 350,35 m<sup>2</sup>
- podlahová plocha 2. NP 2 350,35 m<sup>2</sup>
- parkovisko: 14 stojísk pre osobné automobily

1 vonkajšie ihrisko (tenisový kurt)

Rozloha riešeného územia:	87 297,00 m <sup>2</sup>	
Rozloha územia pre RD:	55 455,26 m <sup>2</sup>	63,52%
Rozloha územia pre polyfunkciu:	12 444,35 m <sup>2</sup>	14,255%
Plocha obslužných komunikácií:	9 088,90 m <sup>2</sup>	10,41%