

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY K ÚPN-O 2005
VLČKOVCE

ZMENA 1/2007

1a/2007 Lokalita č.B4 - Pri mlynskom náhone
1b/2007 Lokalita č.B2 - Pri cintoríne
1c/2007 Lokalita č.B1 - Pri križovianskom

ČISTOPIS

OBSTARÁVATEĽ: OBEC VLČKOVCE
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: JÚL 2007

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 1/2007	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2

2. Návrh riešenia zmeny 1/2007

Vymedzenie riešeného územia zmeny	3
Návrh urbanistickej koncepcie priest. usporiadania	3
Návrh zmeny funkčného využitia	4
Riešenie zmeny	5
Vymedzenie zastavaného územia	7
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území.....	7
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož.ochrany	7
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. Území	8
Polnohospodárska pôda a ochrana PPF	8
Návrh záväznej časti	9

Grafická časť zmeny 1/2007

1. Širšie vzťahy	1:50 000
2. Komplexný návrh...	1: 5 000
3. Schéma záväzných častí	1: 5 000
4. Lokalita B4 Pri mlynskom náhone	1: 1 000
5. Lokalita B2 Pri cintoríne	1: 2 000

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Vlčkovce obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing.arch.Eva Krupová

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 1/2007 územného plánu

Predmetom zmeny 1/2007 Územného plánu obce Vlčkovce, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch lokalít, resp. ich funkčného využitia:

Zmena 1a/2007 Lokalita B4 - Pri mlynskom náhone je plocha parciel č.28/1, 28/2 a 28/5 o výmere 1720 m², nachádzajúca sa v centrálnej časti zastavaného územia obce Vlčkovce, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových a územnotechnických investícií. Celá výmera navrhovanej zmeny sa pričlení k ploche lokality „B4“ - lokalite Pri mlynskom náhone, pričom zmení svoje funkčné využitie na obytnú plochu nízkopodlažnej výstavby bytových domov. O túto plochu sa zároveň zmenší pôvodná lokalita obytnej výstavby „B“ - jestvujúce plochy zastavaného územia obce.

Zmena 1b/2007 Lokalita B2 - Pri cintoríne je zmena situovania prístupovej komunikácie do tejto lokality. Prístupová komunikácia nebude situovaná na p.č. 182/2, ale sa posunie do plochy pozemku športového areálu, č.p. 185/1. Tu sa vytvorí nová parcela pre situovanie prístupovej komunikácie o ploche 1676,95 m². O túto plochu sa zmenší plocha športového areálu, lokality R2. V rámci zmeny situovania prístupovej komunikácie sa jej trasovanie rozšíri vo vnútri lokality, čím sa sprístupnia všetky parcely, nachádzajúce sa v lokalite. Na obecných parceliach, č.p. 1359/2 a č.p. 1359/75 sa zmení funkčné využitie výstavby rodinných domov na zmiešanú funkciu - polyfunkčný objekt, bytový objekt, resp. objekt občianskej vybavenosti.

Zmena 1c/2007 Lokalita B1 - Pri križovianskom je plocha parciel č.1359/30 a 1359/278, v koncoch ktorých sa pôvodne navrhovaný dopravný priestor šírky 12,5 m mení na 7,5 m. Následnou zmenou orientácie oboch parciel sa umožní výstavba dvoch rodinných domov s prístupom z jestvujúcej komunikácie, časovo nezávisle od realizácie prístupovej komunikácie do lok.č.1-Pri križovianskom. Dopravná koncepcia tejto lokality ostáva nezmenená z pôvodného návrhu územného plánu.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Vlčkovce existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia - územný plán obce z roku 2005.

Územný plán obce Vlčkovce bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom vo Vlčkovciach uznesením č.67/2005 zo dňa 10.12.2005.

Ku dnešnému dňu neboli spracované žiadne zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce.

2. **NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 1/2007**

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 1a/2007 - Pri mlynskom náhone

Riešená plocha sa nachádza v centrálnej časti zastavaného územia obce Vlčkovce, medzi jestvujúcimi objektami pôvodnej uličnej zástavby rodinných domov a jestvujúcim bytovým objektom - lokalita č.B4-Pri mlynskom náhone. Plocha tejto zmeny je vymedzená hranicami parciel č.28/1, 28/2 a 28/5.

Celková plocha riešenej zmeny je 1720 m² a tvorí ju zastavaná plocha a nádvorie.

Zmena 1b/2007 - Pri cintoríne

Riešená plocha zmeny sa nachádza v zastavanom území obce v lokalite č.B2-Pri cintoríne a na území športového areálu, lokalita R2. Plocha zmeny je vyčlenená hranicou parcely

Celková plocha riešenej zmeny je 1676,95 m² a tvorí ju zastavaná a ostatná plocha.

Návrhom zmeny sa nemenia plošné kapacity lokality č.B2, zmenší sa plocha športového areálu a plocha parcely 182/2 sa vráti do pôvodnej veľkosti.

Zmena 1c/2007 - Pri križovianskom

Riešená plocha zmeny sa nachádza v zastavanom území obce, v lokalite č.B1-Pri križovianskom. Predmetom zmeny sú parcely č.1359/30 a 1359/278, ktoré sú súčasťou riešenej lokality.

Návrhom zmeny sa nemenia plošné kapacity lokality, pôvodná plocha z územného plánu ostáva nezmenená. Mení sa iba vnútorná organizácia parcelácie lokality.

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania zmeny 1/2007 územného plánu obce Vlčkovce sa sústreďuje do jedného základného problému:

1. Riešenie zastavaného územia obce - zmeny v pôvodne navrhovaných lokalitách, vrátane súvisiacich funkčných a priestorových riešení a technických investícií.

Zmena 1a/2007 - Pri mlynskom náhone

Navrhovanou zmenou sa mení urbanistická koncepcia priestorového usporiadania v mieste jestvujúceho bytového domu, kde

je uvažované v pôvodnom územnom pláne dopravné napojenie na lokalitu č.B4-Pri mlynskom náhone. Navrhovanou zmenou bude po oboch stranách prístupovej komunikácie vytvorená obytná plocha pre bytové domy s výškovým členením a architektonickým tvarostlovlím rešpektujúcim pôvodnú výstavbu rodinných domov. V uličnej fronte bude objekt rešpektovať výškové členenie jestvujúcej výstavby a bude realizovaný do troch nadzemných podlaží, pričom tretie podlažie bude riešené ako obytné podkrovie. Prípadné ďalšie obytné objekty budú výškovo členené do štyroch nadzemných podlaží, pričom hrebeň strechy nepresiahne výšku jestvujúcich obytných objektov v lokalite.

Zmena 1b/2007 - Pri cintoríne

Navrhovanou zmenou sa mení urbanistická koncepcia priestorového usporiadania v mieste príjazdovej komunikácie do riešenej lokality č.B2-Pri cintoríne. Urbanistické usporiadanie sa zmení na ploche športového areálu, kde sa vytvorí samostatná parcela pre nový komunikačný priestor o šírke 11,0 m.

Návrhom zmeny sa nemenia plošné kapacity lokality č.B2, ale sa zmenší plocha športového areálu, lokalita R2 a plocha parcely 182/2 sa vráti do pôvodnej veľkosti.

Zmena 1c/2007

V tejto lokalite, č.1-Pri križovianskom, sa urbanistická koncepcia priestorového usporiadania v rámci zastavaného územia obce nemení. V rámci lokality sa zmení situovanie dvoch parciel s možnosťou napojenia na jestvujúcu komunikáciu. Nové urbanistické usporiadanie v tejto časti lokality umožní výstavbu dvoch rodinných domov nezávisle od pôvodne navrhovanej technickej a dopravnej infraštruktúry v lokalite.

Návrh zmeny funkčného využitia

Zmena 1a/2007 - Pri mlynskom náhone

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Vlčkovce špecifikované ako obytné územie s možnosťou výstavby, resp. rekonštrukcie rodinných domov s výškovým členením do dvoch nadzemných podlaží, vrátane obytného podkrovia.

Navrhovaným riešením sa na predmetnom území nemení jeho funkcia využitia a to obytná funkcia, mení sa iba spôsob a tvar navrhovanej zástavby, a to na výstavbu nízkopodlažných bytových domov nepresahujúcich štyri, v uličnej fronte tri nadzemné podlažia, vrátane obytného podkrovia, s limitujúcimi faktormi vo vzťahu na pôvodnú výstavbu rodinných domov.

Zmena 1b/2007 - Pri cintoríne

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Vlčkovce špecifikované ako obytná pocha a plocha športu a rekreácie.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia a to:

- v mieste navrhovanej prístupovej komunikácie z plochy športu a rekreácie na plochu bytovej výstavby
- v mieste obecných parciel z plochy bytovej výstavby rodinných domov na plochu bytovej výstavby bytových, resp. rodinných domov s občianskou vybavenosťou

Zmena 1c/2007

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Vlčkovce špecifikované ako plocha pre výstavbu rodinných domov.

Zmenou situovania parciel sa funkčné využitie riešeného územia nemení.

Riešenie zmeny

Zmena 1a/2007 - Pri mlynskom náhone

Zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre zmenu funkcie v riešenom území, a jeho začlenenie do lokality č.B4 - Pri mlynskom náhone. Tým sa pôvodná lokalita výstavby „B“ zmenší a lokalita č.B4 zväčší o územie riešenej zmeny.

pôvodná lokalita č.B4	2,3312 ha
navrhovaná časť zmeny 1a/2007	0,1720 ha

spolu lokalita č.B4	2,5032 ha

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné parcely z lokality B pre zmenu funkcie a funkčné začlenenie do lokality č.B4.
2. umožniť dopravné napojenie príslušnej plochy zmeny z lokality č.B4.
3. umožniť napojenie príslušnej plochy zmeny na sieť jestvujúcej technickej infraštruktúry z lokality č.B4.v rozsahu:
 - napojenie na budúci vodovod
 - odvádzanie splaškových a dažďových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie

4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné aj pracovné prostredie, prislúchajúce významu centra obce.

Zmena 1b/2007 - Pri cintoríne

Riešením tejto zmeny je zmena situovania prístupovej komunikácie do lokality č.B2-Pri cintoríne. Prístupová komunikácia nebude situovaná na p.č. 182/2, ale sa posunie do plochy pozemku športového areálu, č.p. 185/1. Tu sa vytvorí nová parcela pre situovanie prístupovej komunikácie o ploche 1676,95 m². O túto plochu sa zmenší plocha športového areálu. V rámci zmeny situovania prístupovej komunikácie sa jej trasovanie rozšíri vo vnútri lokality, čím sa sprístupnia všetky parcely, nachádzajúce sa v lokalite B2. Na obecných plochách, č.p. 1359/2 a č.p. 1359/75 sa rozšíri funkčné využitie parciel určených pre výstavbu rodinných domov na zmiešanú funkciu - polyfunkčný objekt, bytový objekt, resp. objekt občianskej vybavenosti.

Riešením zmeny sa nemenia plošné kapacity lokality, zmenší sa plocha športového areálu, lokalita R2 a plocha parcely 182/2 sa vráti do pôvodnej veľkosti.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušnú plochu zo športového areálu pre budúci dopravný priestor miestnej komunikácie v šírke 11,0 m.
2. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné a pracovné prostredie, prislúchajúce významu obce v tejto lokalite.

Zmena 1c/2007

Riešením tejto zmeny je plocha parciel č.1359/30 a 1359/278, v koncoch ktorých sa pôvodne navrhovaný dopravný priestor šírky 12,5 m mení na 7,5 m. Následnou zmenou orientácie oboch parciel sa umožní výstavba dvoch rodinných domov s prístupom z jestvujúcej komunikácie, časovo nezávisle od realizácie prístupovej komunikácie do lokality č.B1-Pri križovianskom.

Celková plocha lokality č.B1-Pri križovianskom sa plošne ani tvarovo nemení riešenou zmenou.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušnú plochu parciel pre budúci dopravný priestor miestnej komunikácie v šírke 7,5 m.

2. umožniť dopravné napojenie dvoch nových parciel z jestvujúcej komunikácie.
3. umožniť napojenie dvoch nových parciel na sieť jestvujúcej technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na budúci vodovod
 - odvádzanie splaškových a dažďových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné a pracovné prostredie, prislúchajúce významu obce.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovanou zmenou 1a,b,c/2007 sa zastavané územie obce nebude zväčšovať.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Obvodný banský úrad v Bratislave podľa §17 ods.1 banského zákona s prihliadnutím na §8 vyhl. Slovenského banského úradu č.79/1988 Zb. o chránených ložiskových územiach a dobývacích priestoroch, v znení vyhl. Slovenského banského úradu č.533/1991 Zb. a vyhl. Ministerstva hospodárstva SR č.295/1999 Z.z. určil:

- Chránené územie pre osobitné zásahy do zemskej kôry Križovany nad Dudváhom pre podzemný zásobník zemného plynu (v k.ú. Vlčkovce - 527 347 m²)

Všetky ostatné ochranné pásma a chránené územia sa v rámci zmeny 1/2007 nemenia, ostávajú pôvodné.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Riešenie záujmov obrany štátu a ochrany pred povodňami sa v rámci zmeny 1/2007 nemení.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných zmenách funkčného využívania územia riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Do katastrálneho územia obce Vlčkovce zasahuje aj časť chráneného územia (ďalej len CHÚ) Križovany nad Dudváhom, určené pre osobitný zásah do zemskej kôry - podzemný zásobník zemného plynu, toho času pre organizáciu J&F, s.r.o., 919 32 Opoj 151.

V rámci navrhovanej zmeny je nutné dodržať ustanovenia §18 a §19 banského zákona. V zmysle §19 banského zákona povolenie stavieb a zariadení v chránenom ložiskovom území, ktoré nesúvisia s dobývaním, môže vydať orgán príslušný na povoľovanie stavieb a zariadení len so súhlasom obvodného banského úradu. Žiadosť o povolenie stavby a zariadenia musí žiadateľ doložiť vyjadrením organizácie, ktorá zabezpečuje ochranu výhradného ložiska, spolu s návrhom podmienok jeho ochrany.

Polnohospodárska pôda a ochrana PPF

Navrhované zmeny 1a,c,d/2007 sa realizujú na pozemkoch, ktoré sú kvalifikované ako ostatné plochy, zastavané plochy a nádvoria. Z toho dôvodu nie je nutné pri riešení zmeny vyhodnotenie záberov pôdneho fondu v týchto lokalitách.

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI - ZMENA 1/2007

Zmeny v textovej časti:

ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Zásady a regulatívy pre navrhované lokality bytovej výstavby B1, B2, B5, B8 :

V týchto lokalitách sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov za týchto podmienok:

- pri tvorení nových parciel rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváranie nových parciel zlučovaním jestvujúcich,
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie

Dopĺňa sa:

- v lokalite B1 je zmena plôch parciel č.1359/30 a 1359/278, v koncoch ktorých sa pôvodne navrhovaný dopravný priestor šírky 12,5 m mení na 7,5 m. Následnou zmenou orientácie oboch parciel sa umožní výstavba dvoch rodinných domov s prístupom z jestvujúcej komunikácie, časovo nezávisle od realizácie prístupovej komunikácie do lokality č.B1-Pri križovianskom.

- v lokalite B2 v mieste zmeny 1b/2007 na obecných plochách, č.p. 1359/2 a č.p. 1359/75 sa rozšíri funkčné využitie parciel určených pre výstavbu rodinných domov na zmiešanú funkciu - polyfunkčný objekt, bytový objekt, resp. objekt občianskej vybavenosti.

- prípustné funkcie - primárne - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, občianske vybavenie, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň
- podmiennečne vhodné - doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby
- neprípustné funkcie - všetky ostatné.

Zásady a regulatívy pre lokality bytovej výstavby B4, B6:

V týchto lokalitách sa uvažuje s výstavbou viacpodlažných obytných domov, rodinných domov a objektov občianskej vybavenosti za týchto podmienok:

- pri tvorení nových parciel pre výstavbu rodinných domov rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváranie nových parciel zlučovaním jestvujúcich,
- pri vytváraní štruktúry viacbytových domov rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad štyri nadzemné podlažia, pričom štvrté nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovia

Dopĺňa sa:

- v lokalite B4 v mieste zmeny 1a/2007 realizovať viacbytový dom v styku s jestvujúcou zástavbou pozdĺž cesty III.tr. do troch nadzemných podlaží, pričom tretie nadzemné podlažie bude realizované formou obytného podkrovia. Prípadné ďalšie obytné objekty mimo uličnej zástavby budú výškovo členené do štyroch nadzemných podlaží, pričom hrebeň strechy nepresiahne výšku jestvujúcich bytových objektov v lokalite.
- pri objektoch občianskej vybavenosti sú prípustné dve nadzemné podlažia s tretím, alt. aj obytným v podkrovím. Objekty občianskej vybavenosti možno riešiť aj ako podstavbu obytných podlaží - polyfunkčný objekt.
- prípustné funkcie - primárne - obytná, rodinné domy, viacbytové domy k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, občianske vybavenie, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská.
- neprípustné funkcie - všetky ostatné.

ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

Dopĺňa sa:

- z hľadiska archeologických nálezov a nálezísk je investor (stavebník) každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (budovanie komunikácií, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických pamiatok.

VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSO-
BITNÝCH PREDPISOV

Dopĺňa sa:

- CHÚ Križovany nad Dudváhom, určené pre osobitný zásah do zemskej kôry - podzemný zásobník zemného plynu

V rámci navrhovanej zmeny je nutné dodržať ustanovenia §18 a §19 banského zákona.