

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

VLČKOVCE

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÄ ČASŤ

Čistopis

OBSTARÁVATEĽ: OBEC VLČKOVCE
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 02 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: OKTÓBER 2005

OBSAH

| | |
|---|----|
| ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA | 2 |
| ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA | 6 |
| ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA | 6 |
| ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍR.ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY | 8 |
| ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE | 9 |
| VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE | 9 |
| VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV | 9 |
| PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY | 10 |
| URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY | 10 |
| ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB | 11 |

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Pri stanovovaní regulatívov využitia územia je nutné brať do úvahy jestvujúce funkčné využívanie územia. Nové rozvojové plochy a funkcie musia rešpektovať, príp. navrátiť historický charakter a identitu riešenému územiu, za dodržania všetkých socio-ekologických podmienok.

ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia je stanovené limitmi a regulatívmi, ktoré dopĺňajú jestvujúce prevládajúce funkcie využívania riešeného územia obce.

Zásady a regulatívy sú určené pre funkčné a priestorovo homogénne urbanistické celky v území obce pre:

- obytné územie /B/
- výrobné územie /V/
- rekreačné územie /R/

Tieto funkcie sú situované ako v zastavanom území /obytná/, tak aj mimo zastavaného územia /rekreačná, výrobná/.

Zásady a regulatívy pre jestvujúce lokality obytnej výstavby B:

V týchto lokalitách sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov na jestvujúcich parcelách v prelukách, po asanácii starých objektov, resp. rekonštrukciou, nadstavbou jestvujúcich objektov za týchto podmienok:

- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie;
- 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.
- nepripustné funkcie - všetky ostatné.

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 práva

- 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;
 - 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 podkrovie;
- pri objektoch občianskej vybavenosti sú prípustné dve nadzemné podlažia s tretím, alt. aj obytným v podkroví. 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 pre plochu výroby, lokalita V1:

/areál poľnohospodárskeho družstva/

V tejto lokalite sa uvažuje s dostavbou priemyselnopoľnohospodárskych komplexov s nutnosťou dodržania všetkých krajinnoeekologických podmienok, s minimalizovaním negatívnych vplyvov na krajinu a okolité životné prostredie za týchto podmienok:

- **poľnohospodárske funkcie** sústredené do jestvujúcich objektov s minimalizovaním živočíšnej výroby vo vzťahu jej ochranného

- pásma a jestvujúcej obytnej zóny.
- vhodné funkcie - vlastné objekty výroby, sklady
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné zariadenia výroby
 - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke a služby, slúžiace pre zamestnancov
 - odstavné parkovacie miesta pre zamestnancov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia
 - príslušné prístupové motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň priestorov a areálov
 - podmiennečne vhodné funkcie - zariadenie verejného stravovania, príp. špecifických foriem bývania
 - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre nákladnú automobilovú dopravu
 - neprípustné funkcie - výstavba samostatne stojacich garáží
 - všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo obmedzili využitie susedných parciel obytnej zástavby (zápach, hluk, zvýšený výskyt hlodavcov...)
 - **výrobné funkcie** budú sústredené do bloku pre areály a zariadenia priemyselnej výroby a výrobných služieb
 - prípustné funkcie - prevádzkové súbory a zariadenia výroby, výrobných služieb, skladov
 - vhodné funkcie - administratívne objekty vo väzbe na príslušné zariadenia výroby
 - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke, a služby, slúžiace pre zamestnancov
 - odstavné parkovacie miesta pre zamestnancov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia
 - príslušné prístupové motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
 - podmiennečne vhodné funkcie - zariadenie verejného stravovania, príp. špecifických foriem bývania
 - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
 - neprípustné funkcie - výstavba samostatne stojacich garáží
 - všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo obmedzili využitie susedných parciel (zápach, hluk, zvýšený výskyt hlodavcov...)

Zásady a regulatívy pre navrhované plochy výroby V2-lokalita A, V3-lokalita B, V4-lokalita C:

V týchto lokalitách sa uvažuje s výstavbou priemyselného komplexu s nutnosťou dodržania všetkých krajinnoekologických podmienok, s minimalizovaním negatívnych vplyvov na krajinu za týchto podmienok:

- výrobné funkcie budú sústredené do bloku pre areály a zariadenia priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby.
- prípustné funkcie - areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, skladov a stavebníctva;
- vhodné funkcie - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia;
 - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia a služby, slúžiace pre rezidentov;
 - odstavné miesta a garáže pre rezidentov;
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia;
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávka MHD;
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov;
- podmiennečne vhodné funkcie - zariadenie verejného stravovania, príp. špecifických foriem bývania;
 - služby pre motoristov (ČSPHM, servis apod.)
 - hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia;
 - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny;
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch;
- neprípustné funkcie - všetky druhy činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo obmedzili využitie susedných parciel (zápach, hluk, zvýšený výskyt hlodavcov...);

Lokalita C je situovaná v dostatočnej vzdialenosti od zastavaného územia obce. Vzhľadom na jej dostatočnú vzdialenosť od zastavaného územia obce je tu možné realizovať výrobu hlučnejšieho charakteru.

Zásady a regulatívy pre plochu rekonštrukcie rekreačných plôch, lokalita R1,R2:

V týchto lokalitách sa uvažuje s čisto monofunkčným využitím plochy a to aj výhľadovo pre rozšírenie rekreačnej funkcie.

- vhodné funkcie - rekonštrukcia a obnova jestvujúcich rekreačných zariadení, rekreačné plochy, športoviská, športové objekty, odpočinkové plochy
 - nevyhnutné plochy služieb /stravovanie.../ a technického vybavenia
 - príslušné prístupové motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň priestorov a areálov
- neprípustné funkcie - všetky ostatné

ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

V návrhu sa nestanovujú regulatívy umiestnenia nových samostatných plôch pre objekty občianskeho vybavenia.

- jestvujúca občianska vybavenosť je v obci situovaná rozptýlene v centrálnej časti a svojimi kapacitami v súčasnosti postačuje. V prípade nutnosti zväčšenia kapacity bude stavebný objekt občianskeho vybavenia riešený prestavbou, nadstavbou, resp. dostavbou.
- v lokalite B6 je možné riešiť občiansku vybavenosť v rámci polyfunkcie obytného domu, ak si to dopyt po zvýšených kapacitách bude vyžadovať.
- v lokalite č.9, za objektom školy je vytvorená územná rezerva pre rozšírenie plôch občianskej vybavenosti s funkčným využitím pre školské a vzdelávacie účely

Z chýbajúcich druhov občianskej vybavenosti doporučujeme uprednostniť rozvoj v sociálnej sfére, najmä poskytovanie služieb starším občanom, stravovanie, opatrovanie....

ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

DOPRAVA

- riešiť negatívne vplyvy z cesty I triedy vybudovaním protihlukovej bariéry v dĺžke 1600 m a izolačnej zelene,
- riešiť vyústenia MK obslužných na cestu III/05132, zbernú komunikáciu - vedené ako bodové závady,
- doriešiť sieť miestnych komunikácií s úpravou na normové kategórie (rekonštrukcie, nové cesty)
- doriešiť chýbajúce chodníky pre peších pri ceste III. triedy a miestnych komunikáciách obslužných a v prípade potreby i upokojených,
- navrhnúť nové parkoviská a odstavné plochy pred občianskou vybavenosťou, objektmi služieb, prevádzkárňami a pod.,

- zrekonštruovať autobusové zastávky so samostatnými pruhmi a nástupnými plochami a doriešiť množstvo zastávok HD v návaznosti na novú IBV a OV,
- rozšírené uličné priestory doplniť parkovou zeleňou
- doplniť dopravné značenie v intraviláne i extraviláne

VODOVOD

- vybudovať celoobecný vodovod.

KANALIZÁCIA

- dobudovať celoobecnú kanalizáciu s napojením na jestvujúci zberač
- dobudovať rozšírenie gravitačnej kanalizačnej siete v navrhovaných lokalitách pre obytnú výstavbu.

PLYNOVOD

- plynofikovať navrhované lokality pre obytnú výstavbu na základe dopracovaného Generelu plynofikácie obce.

ELEKTRICKÁ ENERGIA

- Na základe urbanistickej koncepcie rozvoja sídla vybilancovať potrebu elektrickej energie.
- V nadväznosti na územnoplošný rozvoj sídla, urbanistickú koncepciu rozvoja obytnej, výrobnjej a rekreačnej funkcie navrhnuť podľa potreby rekonštrukciu jestvujúcich trafostaníc a uvažovať s rozmiestnením nových transformačných staníc 22/0,42 kV pre zásobovanie sídla elektrickou energiou.
- Napojenie nových transformačných staníc mimo zastavaného územia riešiť prednostne vzdušnými 22 kV prípojkami, aby sa neznížila prevádzková spoľahlivosť zásobovania danej lokality elektrickou energiou. V súlade s vyhláškou MŽP SR č. 505/2002 Z. z. v zastavanom území uvažovať iba s káblovou prípojkou, vedenou v zemi.
- V prípade, že jestvujúce 22 kV vzdušné vedenie bude prekážať navrhovanej výstavbe (ochranné pásmo) uvažovať s jej káblovou preložkou do zeme.
- V novom sídelnom útvare dobudovať celú distribučnú sieť aj verejné osvetlenie káblovými rozvodmi, vedenými výlučne v zemi.
- Riešiť zaokruhovanie jestvujúcich vzdušných a nových káblových sekundárnych rozvodov distribučnej siete NN na vylepšenie prenosových schopností a zvýšenie prevádzkovej spoľahlivosti a kvality dodávky el. energie.
- Uvažovať s obnovou a rekonštrukciou jestvujúcej vzdušnej distribučnej siete NN a VN s perspektívou uloženia týchto vedení do zeme.

- Uvažovať s výmenou morálne i technicky zastaralých svietidiel jestvujúceho verejného osvetlenia za svietidlá s úspornými sodíkovými svetelnými zdrojmi, ktoré sa vyznačujú vyšším merným svetelným výkonom, nižšou spotrebou a lepšími svetelno-technickými parametrami.

TELEKOMUNIKÁCIE

- časť rozvodov, ktorá je vybudovaná vzdušnými vedeniami na podperných bodoch cez účastnícke rozvody bude potrebné pri ďalšej výstavbe nahradiť káblovými vedeniami v zemi.
- pri prácach zasahujúcich do uvedených rozvodov je nutné dodržať ustanovenia Zákona o elektronických komunikáciách.
- po konzultácii na Slovak Telecom, a.s. Trnava je možné jednotnú telekomunikačnú sieť v obci rozšíriť podľa požiadaviek investora.
- pri prácach v blízkosti diaľkového optického kábla je nutné dodržať ustanovenia Zákona o elektronických komunikáciách a zaväzných predpisov a noriem.

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

KULTÚRNOHISTORICKÉ HODNOTY

V obci sa nenachádza žiadny stavebný objekt, ktorý by bol zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, t.j. žiadna kultúrna pamiatka, na ktorú by sa vzťahoval zákon č.49/2002 o ochrane pamiatkového fondu.

Sú tu však situované objekty, ktoré sú zaevidované v Súpisoch pamiatok na Slovensku, III.zv., str.409 :

- Základná škola, pôv. ľudová, postavená v roku 1928 podľa projektu arch. Fr. Floriansa

- Kostol sv. Terézie z Lisieux, katolícky, moderný, postavený v roku 1934 podľa projektu arch. M.M. Harminca.

- podľa §14, ods.4 zákona č.49/2002 o ochrane pamiatkového fondu viesť evidenciu pamätihodností obce, do ktorej oba uvedené objekty zaradiť.

- pri novej výstavbe rešpektovať merítka pôvodnej architektonickej štruktúry a urbanistickej koncepcie obce

- vzhľadom na datovanie obce - doložené v listine z roku 1336 /Narhid/ je nutné zabezpečiť archeologický dozor a ohlásiť pripravované práce na Pamiatkový ústav, regionálne stredisko Trnava a vyžiadať si stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami.

OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY

- V okolí tokov Dudváh, Derňa a Križoviansky kanál zachovať líniový ekosystém ako súčasť budúceho regionálneho biokoridoru.
- Priemyselné areály oddeliť od okolitej krajiny a obytného územia líniovou izolačnou zeleňou.
- Návrh systému interakčných prvkov líniového charakteru a revitalizácia ostatnej líniovej zelene v katastri, drevinová skladba musí byť zhodná s drevinovou skladbou prirodzenej potenciálnej vegetácie, plodonosné a medonosné druhy.
- Návrh lokálneho urbárneho biocentra - dobudovať parkovú zeleň v centre obce.
- Znížiť nepriaznivý vplyv stresových faktorov v zastavanom území výsadbou nízkej a vysokej zelene

ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- Zamedziť v obci vzniku nového zdroja znečistenia ovzdušia, vzniku nekontrolovanej skládky odpadu, legislatívou a kontrolou brániť znečisteniu vody a pôdy. Znečisteniu vody predísť dobudovaním celoobecnej kanalizácie.
- Počas výstavby a výrobných činností priemyselných objektov zabezpečiť program odpadového hospodárstva, triedenie odpadov, separáciu a návrh zneškodnenia.

VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zastavané územie obce sa zväčšuje v lokalitách pre priemyselnú výrobu /lok.A-Za cukrovarom, lok.B-Pri mačkavári, lok.C-Obalovačka/ a v lokalite pre obytnú výstavbu /B5-Za obecným úradom/.

Ostatné hranice zastavaného územia nie sú dotknuté riešeným návrhom. Konkrétne zmeny hraníc zastavaného územia sú zrejme z grafickej časti návrhu riešenia.

VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Chránené územia:

- chránený areál RBC Vlčkovský háj

Ochranné pásma:

- cesta I. triedy 100 m od osi vozovky
- cesta III. triedy 20 m od osi vozovky
- nadradený vodovod 3 m od vonk.obrysu potrubia
- kanalizačný zberač 3 m od vonk.obrysu potrubia

- Vtl plynovodná prípojka 20 m od osi potrubia
- 220-400 kV 25 m od krajného vodiča
- 110-220 kV 20 m od krajného vodiča
- 35-110 kV 15 m od krajného vodiča
- 1- 35 kV 10 m od krajného vodiča

Ochranné pásmo transformovne 22/0,4 kV je vymedzené vzdialenosťou 10 m od jej konštrukcie.

PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

DOPRAVA

- vybudovanie protihlukovej bariéry cesty I/51 v dĺžke 1600 m
- dobudovanie dopravného priestoru cesty III/05132 v zastavanom území obce
- miestne účelové komunikácie
- ukľudnené komunikácie a chodníky
- parkoviská, /občianska vybavenosť/

Tieto verejnoprospešné plochy musia byť spracované v podrobnejšej dokumentácii s predpokladanými investičnými prostriedkami, prerokované a schválené. Následne budú použité ako podklad pre vyvlastňovacie konanie, zmeny vlastníkov pozemkov a vyňatia z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

ELEKTRICKÁ ENERGIA

- Priestor v zastavanom území na vedenie káblovej siete VN a inštalovanie nových resp. preložených transformačných staníc.
- Prídružený priestor popri komunikácii na káblové rozvody NN v zemi a priestor na osadenie stožiarov verejného osvetlenia a istiacich skriň.

URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Vzhľadom na situovanie a rozsah plôch navrhovaných výrobných území navrhujeme obstaráť a schváliť územný plán zóny pre tieto lokality:

- výrobné územie V1 - lokalita A
- výrobné územie V2 - lokalita B

Pre ostatné navrhované rozvojové plochy je nutné spracovať urbanistické štúdie.

ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- Zriadenie a udržiavanie regionálnych biokoridorov v povodí tokov Dudváh, Derňa a Križoviansky kanál
- Vybudovanie protihlukovej bariéry od cesty I/51, čiastočne v zastavanom území obce, v dĺžke cca 1600m
- dobudovanie dopravného priestoru cesty III/05132 v zastavanom území obce
- Novonavrhaná sieť miestnych obslužných komunikácií funkčných tried C3, D1
- Rekonštrukcie jestvujúcich obslužných komunikácií na funkčnú triedu C3, D1
- Vybudovanie parkovísk v centre obce
- Rekonštrukcia autobusových zastávok a príslušenstva

- Realizácia vodovodnej siete v celej obci
- Realizácia kanalizačnej siete v navrhovaných lokalitách obytnej výstavby

- Realizácia plynofikácie navrhovaných lok. obytnej výstavby

- Výstavba a rekonštrukcia elektrickej siete NN a VN
- Výstavba a rekonštrukcia elektrických transform. staníc
- Výstavba a rekonštrukcia verejného osvetlenia

- Realizácia telekomunikačných sietí v navrhovaných lokalitách obytnej výstavby