

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VLČANY

ZMENY A DOPLNKY Č. 3/2020 ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Návrh

TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČASŤ



GALANTA, FEBRUÁR 2020

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VLČANY

ZMENY A DOPLNKY Č. 3/2020 ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČASŤ

VYPRACOVAL: ING. ARCH. ŠTEFAN MÜLLER
SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. ALEXANDRA MÜLLEROVÁ
GALANTA, FEBRUÁR 2020

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE :

Objednávateľ : OBEC VLČANY
IČO : 003063312
DIČ : 2021024082
č. ú. : 19928132/0200
Objednávka č. : 3/2000087
zo dňa : 18.02.2020

Objednané práce : ÚPN-O VLČANY – Zmeny a doplnky 3/2020, schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Vlčany č. 214/2019/16, dňa 18.12.2019, ako obstarávanie zmien a doplnkov územného plánu obce Vlčany spracovaného v roku 2006, v znení Zmien a doplnkov č. 2/2009.

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD :

Ing. Miriam Károlyiová – AXA Projekt s. r. o., Mierové nám. 3165/5, 924 01 Galanta
č. preukazu 339.

Spracovateľ :

Ing.arch. Štefan Müller – a+office s.r.o., Čerešňová 606/9, 925 28 Pusté Úľany
IČO: 505 257 78, DIČ: 2120361199
Autorizovaný architekt – č.1036 AA

Spolupráca : Ing. arch. A. Müllerová

Dátum spracovania : 02/2020

Obsah dokumentácie : - textová časť
- grafická časť

OBSAH - textovej časti:

1. ÚVOD

- a) Údaje o zadaní úlohy, podkladoch a priebehu spracovania
- b) Požiadavky na riešenie

2. ZMENY A DOPLNKY Č. 3/2020 k ÚPN-O VLČANY - 2006

- 2.1. Vymedzenie riešeného územia
- 2.2. Návrh využitia podľa ÚPN-O 2006
- 2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príslušného okolia
- 2.4. Návrh funkčného využitia jednotlivých lokalít
- 2.5. Napojenie danej lokality na IS

3. ZÁVER

4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O V ZNENÍ ZAD Č.3/2020

- a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, prípustné spôsoby a koeficienty využitia.

OBSAH – grafickej časti:

ÚPN-O VLČANY - Zmeny a doplnky č.3/2020 – výkresová dokumentácia :

01. Výkres širších vzťahov (výrez) 1 : 50 000
02. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, platný od 10/2009 (výrez) 1 : 5 000
03. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - návrh (výrez - pauzáková náložka) 1 : 5 000
04. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - návrh (výrez) 1 : 5 000
05. Výkres verejného dopravného vybavenia - návrh (výrez) 1 : 5 000
06. Výkres vodného hospodárstva - návrh (výrez) 1 : 5 000
07. Výkres energetika - návrh (výrez) 1 : 5 000
08. Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb územia a rozvojových lokalít - návrh (výrez) 1 : 5 000
09. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (komplexný územný plán) - návrh 1 : 5 000

1. ÚVOD

Predmetom riešenia je lokalita, ktorú na základe požiadavky obstarávateľa, v zmenách a doplnku č. 3/2020 k ÚPN-O Vlčany navrhujeme využiť pre iné funkcie ako im bolo určené v ÚPN-O Vlčany z roku 2006.

Navrhovaná lokalita sa nachádza v blízkosti južného okraja obce, v jej zastavanom území, v bezprostrednom kontakte s existujúcou zástavbou, v lokalite navrhovanej v ÚPN-O 2006 ako plochy rodinných domov, plochy rodinných domov v prielukách a plochy verejnej zelene. V riešení je premietnutá hranica zastavaného územia k 1.1.1990.

a) Údaje o zadaní úlohy, podkladoch a priebehu spracovania

ÚPN-O Vlčany spracovali v roku 2006 Doc.Ing.arch. J. Húsenicová, PhD.,Doc. Ing.arch. I. Hojsík, Ing.arch.Daniel Klein,CSc. a kolektív. ÚPN-O Vlčany bol schválený OcZ OcÚ Vlčany – 20.12.2006 č.uzn. 25/02/2006.

ZaD č. 1/2008 spracoval Ing.arch. M.Borguľa, PhD. a boli schválené na 7. MIM/OZ-2008 bod B/3 dňa 12.11.2008. Táto ÚPD t. č. slúži ako riadny platný a jediný podklad pre koordinované riadenie rozvoja územia obce Vlčany.

Potreba 2. zmeny a doplnku k územnému plánu vyplynula zo strany Obce Vlčany v roku 2009 – z uzn.OcZ Vlčany č.15/OZ-2009, B12 zo dňa 17.09.2009.

Požiadavka na vypracovanie 3. zmeny a doplnku k územnému plánu vyšla zo strany Obce Vlčany v roku 2019 na podnet súkromného investora a jeho záujmu o vybudovanie zámeru zástavby lokality. Zámer bol schválený uzn. OcZ Vlčany č.214/2019/16, zo dňa 18.12.2019, na základe skutočností, že územný plán v niektorých častiach a detailoch nevyhovuje súčasným podmienkam obce najmä z hľadiska možnosti realizácie nových investícií, podnikateľských zámerov, občianskej vybavenosti a zabezpečenie bývania v obci.

Vychádzajúc zo skutočností, že ÚPD chápeme ako otvorený dokument a Územný plán obce Vlčany spracovaný v roku 2006 vo svojej podstate napĺňa požiadavky pre rozvoj obce uvedené:

A - v textovej časti - Sprievodná správa ÚPN -O

- formou popisného zdokumentovania jednotlivých častí riešenia ÚPN-O

1. Štruktúra územného plánu obce

2. Dokumenty textovej časti ÚPN-O

3. Základné údaje

3.a Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán obce rieši

3.b Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

3.c Údaje o súlade riešenia územia so "zadaním"

4. Riešenie územného plánu obce

4.a Vymedzenie riešeného územia obce a jeho geografický popis

4.b Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

4.c Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

4.d Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia

4.e Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

4.f Návrh funkčného využitia územia obce

4.g Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

4.h Vymedzenie zastavaného územia obce

4.i Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

4.j Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

4.k Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

4.l Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

4.m Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

4.n Vymedzenie prieskumných území

4.o Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

- 4.p Vyhodnotenie perspektívneho využitia PPF a LPF
- 4.q Hodnotenie navrhovaného riešenia
- 4.r Návrh záväznej časti ÚPN-O

Z hľadiska zachovania "Urbanistickej koncepcie" vrátane regulatív, ktoré sú vyjadrené v ÚPN-O Vlčany 2006 v znení ZaD č.1/2008 a ZaD č. 2/2009, nedochádza pri riešení ZaD č. 3/2020 k podstatným zásahom do územného plánu. Prijatá koncepcia ÚPN-O ako celku zostáva naďalej v platnosti, k zmene dochádza len v určenej lokalite na južnej strane obce.

b) Požiadavky na riešenie:

V dôsledku potreby obce – z dôvodov prípravy podmienok pre konkrétnych investorov s požiadavkou na plochy, ktoré neboli predmetom riešenia ÚPN-O Vlčany 2006, bola daná požiadavka na vytvorenie podmienok pre možnosť nových investícií v obci. V nadväznosti na predchádzajúce bol daný podnet na prehodnotenie a upresnenie funkčného využitia požadovanej lokality v zastavanom území obce, ktorá bola v ÚPN-O navrhnutá pre iné funkčné využitie, ako je terajšia požiadavka.

Jedná sa o územie v južnej časti obce – časť lokality „**Ostatná časť obce**“ - vedené vo výkresovej dokumentácii ZaD č. 3/2020 pod č. **A3**.

Predmetom riešenia zmeny a doplnku č. 3/2020 nie sú žiadne iné plochy, okrem vyššie vymedzeného územia.

Územný plán chápeme ako otvorený dokument a obec ako živý organizmus, ktorý sa neustále vyvíja, rastie a upresňuje vo svojich detailoch, pričom základná koncepcia zostáva zachovaná - takýto cieľ sleduje aj táto zmena a doplnok ÚPN-O Vlčany. Ďalej v nadväznosti na dôslednú snahu aplikácie Zákona č. 50/76 § 27, odst. 6 "Schválená územnoplánovacia dokumentácia je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom na vypracovanie a schvaľovanie ďalšej územnoplánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb".

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu Obce

Podkladom pre spracovanie "zmeny a doplnku č. 3/2010 ÚPN-O Vlčany" bola schválená územnoplánovacia dokumentácia obce v znení spracovaných zmien a doplnkov č.1 a 2 nasledovne:

- ÚPN-O Vlčany schválený 20.12.2006 - spracovateľ Doc.Ing.arch. J. Húsenicová, PhD. a kol..
- ÚPN-O Vlčany ZaD č.1/2008 – Ing.arch.M.Borguľa, PhD, schválené 12.11.2008,
- ÚPN-O Vlčany ZaD č.2/2009 – Ing.arch.M.Borguľa, PhD, schválené 17.9.2009.

Ďalšími podkladmi boli :

- požiadavka obstarávateľa - OcÚ Vlčany vyjadrená v objednávke a pri osobných konzultáciách, definovaná Uznesením Obecného zastupiteľstva č.214/2019/16
- Situácia M 1 : 5 000 ,
- Hranica zastavaného územia k 1.1.1990 ,
- ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja ZaD 2007, AUREX s.r.o. Bratislava,
- katastrálna mapa, geometrický plán a výpis z katastra nehnuteľnosti.

Údaje súladu so zadaním UPN-O :

Riešenie ÚPN-O je v plnom súlade so Zadaním pre spracovanie ÚPN-O Vlčany, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom 23. septembra 2004.

2. ZMENA A DOPLNOK Č. 3/2020 k ÚPN-O VLČANY 2006.

Predmetom riešenia je nová lokalita s označením – **A3**. Jedná sa o zmenu funkčného využitia časti lokality **Ostatná časť obce** v južnej časti obce, navrhnete v ÚPN - O 2006, v nadväznosti na nové požiadavky predložené zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Vlčany.

Má za cieľ navrhnúť preklasifikovanie vymedzenej časti územia (rodinné domy, rodinné domy v prielukách a verejná zeleň) na nové využitie **Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti** (bývanie v bytových domoch).

2.1. Vymedzenie riešeného územia: Lokalita č. A3 – „Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti“

Jedná sa o časť lokality **Ostatná časť obce** ktorá sa nachádza v zastavanej časti na juhozápadnom okraji obce pri ceste II/573. Riešené územie je v súčasnosti využívané ako zastavané plochy a nádvoria, záhrady.

Rozloha takto vymedzeného územia je nasledovná :

Č.parc.1440/3 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0808 ha
Č.parc.1444/8 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0702 ha
Č.parc.1444/5 - záhrada	– 0,0032 ha
Č.parc. 455/1 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0854 ha
Č.parc. 455/2 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0763 ha
Č.parc. 455/3 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0144 ha
Č.parc. 456/1 - záhrada	– 0,0093 ha
Č.parc. 456/2 - záhrada	– 0,0140 ha
Č.parc. 456/3 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0629 ha
Č.parc. 456/4 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0329 ha
Č.parc. 457 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0065 ha
Č.parc. 458/1 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0029 ha
Č.parc. 458/2 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0025 ha
Č.parc. 459 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0824 ha
Č.parc. 460/1 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0036 ha
Č.parc. 460/2 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0036 ha
Č.parc. 460/3 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0050 ha
Č.parc. 460/4 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0173 ha
Č.parc. 461/1 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0176 ha
Č.parc. 461/2 - záhrada	– 0,0176 ha
Spolu	– 0,6084 ha

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 3/2020 - lokalita č. **A3**

Lokalita je vymedzená nasledovne :

V – jestvujúce komunikácie ulíc Nemessor a Starý rad + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

Z – štátna cesta II/573 + ulica Nová Ves + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

S – ulica Nová Ves + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

J – štátna cesta II/573 + ulica Nemessor + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

2.2. Návrh využitia riešených lokalít podľa ÚPN-O Vlčany 2006.

Urbanistická štruktúra a základná kompozičná kostra obce je už relatívne vybudovaná, žiada sa ju doplniť, schátralé časti zrekonštruovať. Čiastočne dochádza k

plošným zmenám len vo funkcii výroby a technickej infraštruktúry. Hlavnou úlohou ÚPN-O je vytvorenie kompozične uceleného sídleného útvaru, v ktorom sú bezkolízne usporiadané jednotlivé funkčné zóny tak, aby nedochádzalo k negatívnym vplyvom jednej na druhú. Zároveň určenie zásad a podmienok, ktorými by sa rozvoj obce v budúcnosti riadil. Rozmiestnenie hlavných funkcií v území sa v zásade nemení. V rámci zastavaného územia považujeme aj do budúcnosti za najexponovanejšiu a najvýznamnejšiu časť obce, jej časť pri kostole - staré historické jadro obce. Daná poloha má svoju historickú oporu, dostupnosť je rovnocenná, preto aj do budúcnosti ostane zachovaná s návrhom na dobudovanie o chýbajúce aktivity v oblasti administratívy, kultúry, vzdelania, obchodu a služieb.

V ÚPN-O Vlčany 2006 je lokalita **Ostatná časť obce** navrhnutá pre nasledovné využitie:

- Územný plán obce z roku 2006 navrhoval túto lokalitu ako obytné územie (súčasnú a rozšírenú zastavanú územie obce) a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy. Týka sa polyfunkčného územia bývania, občianskej vybavenosti, malých a stredných výrobných prevádzok a skladových plôch a intenzívnej poľnohospodárskej výroby, ktoré je lokalizované v celom súčasnom zastavanom území (poľnohospodárske fóliovníky a skleníky v záhradách domov).

Navrhovaná lokalita A3 tvorí časť tohto územia. V súčasnosti je menšia časť tejto lokality čiastočne zastavaná – jedným jednopodlažným objektom, avšak objekt je schátralý, toho času nevyužívaný a realizuje sa jeho odstránenie z pozemku. Väčšia časť lokality je nezastavaná, voľná, po svojom obvode vybavená jestvujúcimi inžinierskymi sieťami, vrátane prístupovej komunikácie rovnako po celom obvode.

2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príľahlého okolia.

Obec Vlčany leží v Podunajskej nížine na nízkom pravobrežnom poriečnom vale Váhu. V chotári sa nachádza množstvo dnes už zasypaných starých ramien rieky a jazier. Je tu lužná, nivná a černoziemná pôda. Obec je lokalizovaná na historickej obchodnej ceste (dnes verejná komunikácia III/5731) v smere V-Z z Dolného Chotára cez brod na bývalom koryte rieky Váh v osi ulice K starému Váhu, (dnes Vlčiansku kompu na umelo napriamennom toku rieky Váh), na rázcestie Selice- Palárikovo, ktorej trasa viedla z južnej Moravy do Nitry. Obec má t.č. 3394 obyvateľov, rozloha k.ú.3976 ha. Lokalita územia navrhovaného na zmenu funkčného využitia sa nachádza mimo hranice zastavaného územia, na severozápadnom okraji obce v nadväznosti na areál bývalého PD. Jedná sa o parcely č. 3124/10,11,12.

Tvorba sídelných štruktúr je podľa KÚRS založená na princípe vytvárania územných ťažísk osídlenia s centrami osídlenia a na princípe sídelných rozvojových osí. Podľa schválenej štruktúry osídlenia je obec Vlčany kategorizovaná ako - vidiecky priestor - samostatná obec - sídlo miestneho významu. Podľa Zákona SNR č. 369/90 o obecnom zriadení § 1 "Obec je samostatný samosprávny územný celok Slovenskej republiky, združenie občanov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými zdrojmi". Z hľadiska územno správneho členenia patria Vlčany do Nitrianskeho kraja a okresu Šaľa. Návrh ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, vzhľadom na súčasné väzby ako i podľa "Zásad priestorového rozvoja a usporiadania územia ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja" z roku 1998, vrátane zmeny a doplnku z roku 2004 a 2007 vymedzuje pre daný región za ťažisko osídlenia celoštátneho až medzinárodného významu "Nitrianske ťažisko osídlenia" (podľa KURS 2001 - centrum osídlenia). Vlčany sa nachádzajú južne od Šali „ťažisko osídlenia regionálneho významu“ (podľa KURS 2001 – centrum osídlenia III.skupiny), vo vzdialenosti cca 17 km.

Vlčany patria do teplej klimatickej oblasti – kód regiónu „00“ – charakteristika - veľmi teplý, veľmi suchý, nížinný, s miernou zimou a dlhým slnečným svitom. Suma priemerných denných teplôt nad 10 °C viac ako 3000, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5 °C 242 dní. Teplú oblasť ohraničuje siločiaru počtu 50 letných dní (s max. teplotou 25 °C a vyššou). Smer prevládajúcich vetrov je severozápadný.

Potvrdenie zásad pre urbanistickú koncepciu rozvoja obce podľa ÚPN-O 2006

ÚPN - obce Vlčany nadväzuje na schválené ZADANIE pre spracovanie ÚPN-O, uzn. OcZ Vlčany zo dňa 23.09.2004 a zákon č. 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Navrhované obdobie je uvažované do r. 2015-návrh, 2025-výhľad. Podľa KÚRS je u vidieckeho priestoru žiadúce zachovať a podporovať jeho rozvoj v zmysle vytvorenia rovnocenného životného priestoru obyvateľov so zohľadnením jeho prírodných, kultúrnych a sídelných špecifik a zlepšením jeho sociálnej, technickej, hospodárskej a kultúrnej infraštruktúry. Vo vidieckom priestore je žiadúce zachovať resp. podporovať prinavrátanie životaschopnej prírodno kultúrnej a sídelnej identity jednotlivých priestorov.

Riešené územie je vymedzené rozsahom v hraniciach celého administratívno-správneho územia obce Vlčany, tvoreného katastrálnym územím obce Vlčany s rozlohou 3 976 ha.

Záujmové územie je vymedzené v rozsahu susediacich katastrov obcí Kráľov Brod, Žihárec, Selice, Tvrdošovce, Neded, Dolný Chotár.

Vlastné riešené územie je vymedzené uvažovaným rozvojovým zázemím súčasného zastavaného územia obce, prevažne jej intravilánu k 1.1.1990.

Do zastavaného územia sú zahrnuté i:

- osada Somola v rámci jej súčasných hraníc,
- bývalé poľnohospodárske závody:
 - Somola,
 - Kapustnice (kapustové záhrady),
 - Pasienky,
 - Bufa,
 - Dolný Chotár.

Hlavným predmetom riešenia ÚPN-O Vlčany je: zabezpečenie územnoplánovacej dokumentácie ako základného územnoplánovacieho nástroja, ktorý bude komplexne riešiť územný rozvoj obce a bude slúžiť aj ostatným účastníkom procesu povoľovania a realizácie plánovaných zámerov územného rozvoja obce so stanovením najmä:

- zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie,
- prípustných, obmedzených a zakázaných funkčných využívaní jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia,
- zásad a regulatívov umiestnenia občianskeho vybavenia, verejného dopravného a technického vybavenia,
- zásad a regulatívov ochrany a využívania prírodných zdrojov, zachovania kultúrnohistorických hodnôt a významných krajinných prvkov,
- zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie, územného systému ekologickej stability a tvorby krajiny, vrátane plôch zelene,
- hraníc medzi súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie a ostatným územím obce,
- plôch pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny.

Nosným atribútom zmeny a doplnku č.3/2020 sa stáva potreba:

- zmeny a doplnenia funkčného využitia časti lokality **Ostatná časť obce** vo vymedzení parciel podľa katastrálnej mapy v súlade s požiadavkami obstarávateľa - pre funkčné využitie na **Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti** (bývanie v bytových domoch).

2.4. Návrh funkčného využitia podľa návrhu ZaD č. 3/2020.

2.4.1. - Komplexný návrh ÚPN-O Vlčany 2006 vrátane ZaD č.1/2008 a ZaD č.2/2009, vo svojej podstate aplikuje v návrhu všetky zásady uvedené v predchádzajúcom bode.

ZaD č.3/2020 dopĺňa tento návrh z pohľadu znalostí a potrieb obce v roku 2019 a reálneho záujmu potencionálnych investorov na vybudovanie objektov občianskej vybavenosti a bývania v bytových domoch.

Organizácia funkčného využitia územia daných lokalít má už svoje pevné základy, tieto sú t.č. korigované len čiastočne - doplnené a upresnené o možnosť využitia časti územia z pôvodných rodinných domov (A3 - celkom 0,6084 ha) v lokalite **Ostatná časť obce** v jej južnej časti, aj o vybudovanie objektov občianskej vybavenosti a bývania v bytových domoch.

Žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia nie sú predmetom riešenia zmeny a doplnku ÚPN-O. Všetky ostatné časti ÚPN-O 2006 vrátane ZaD č.1/2008 a ZaD č.2/2009 zostávajú v platnosti tak, ako boli schválené.

2.4.3. Z hľadiska ochrany prírody:

Katastrálne územie obce Vlčany patrí do prvého stupňa ochrany, podľa ktorého sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody najmä pri vykonávaní činností, meniacich stav mokradí alebo koryta vodného toku, ťažby tŕstia, rašeliny, riečneho materiálu, rozširovania nepôvodných druhov rastlín, živočíchov za hranicami zastavaného územia, umiestnenia výsadby drevín za hranicami zastavaného územia, vypúšťania vodných nádrží alebo rybníkov, likvidácie geologického diela, zasahovania do biotopov európskeho alebo národného významu, vyradenie vodných plôch. Katastrálnym územím obce prechádza nadregionálny hydrický biokoridor Váhu.

V katastrálnom území obce Vlčany sa nachádzajú PP:

- Vlčianske mŕtve rameno
- Bábske jazierko

Uvedené prírodné časti v katastrálnom území sa navrhujú v ÚPN-O. Vo výkrese č. 8 vyznačené významné prírodné prvky vychádzajú z územného systému ekologickej stability širšieho územia ako je katastrálne územie. V územnom pláne sa z KEP preberá číselné značenie, t.j.:

- č. 121 PP,
- č. 22 biocentrum regionálnej úrovne,
- č. 23 biocentrum lokálnej úrovne,
- č. 122 biokoridor nadregionálny,
- č. 24 interakčný prvok,
- č. 25 mokraď – rybník,
- č. 26 stromové aleje okolo poľných ciest a kanálov,
- č. 27 lúky a pasienky (TTP),
- č. 41 orná pôda.

V území sa predpokladá intenzívne využívanie poľnohospodárskej pôdy. V riešenom území sa nenachádza žiadne veľkoplošné chránené územie podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. V riešenom území nie sú navrhované žiadne chránené územia európskeho významu CHÚEV, ani chránené vtáčie územia CHVÚ, ale v blízkosti sa nachádza Chránené vtáčie územie NATURA 2000 – 5. Dolné Považie s unikátnymi druhmi (k.ú. Palárikovo, Tvrdošovce, atď...). V riešenom území sa nenachádzajú vyhlásené prírodné

liečivé zdroje, ktoré majú stanovené ochranné pásma I. a II. stupňa podľa osobitných predpisov.

Časť „Ochrana prírody“ zostáva v plnom rozsahu v platnosti podľa návrhu ÚPN-O 2006.

Lokalita A3 nezasahuje do žiadnych z uvedených významných častí prírody v k.ú. obce Vičany.

2.4.4. Ochranné pásma - V katastrálnom území sa nachádzajú územné funkcie, ktoré majú ochranné pásma podľa osobitných predpisov:

- elektrické linky vysokého napätia 22 kV - 10 m,
- železnice 60 m od osi krajnej koľaje,
- cesta II / 573 - 25 m od osi krajného jazdného pásu mimo obce,
- hrádza rieky Váh - 10 m od päty hrádze,
- v ÚPN-O sa stanovuje ochranné pásmo ČOV - 50 m.

2.4.5. Z hľadiska ochrany pamiatok v dotknutom území neevidujeme žiadne národné kultúrne pamiatky, ani pamiatkové územia alebo ochranné pásma. Z hľadiska ochrany archeologických záujmov navrhujeme:

1. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších prepisov odborné stanovisko.
2. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky.
3. V katastrálnom území obce Vičany evidujeme viaceré archeologické lokality a nálezy. Je preto oprávnený predpoklad, že pri zemných prácach budú zistené ďalšie archeologické nálezy, resp. situácie. Pri každej stavebnej činnosti, prípadne pred ňou, bude potrebné uskutočniť archeologický výskum podľa § 36, ods. 1, príp. podľa § 37 ods. 1 pamiatkového zákona.

2.5. Návrh dopravy a technickej infraštruktúry

Nadalej zostáva v platnosti riešenie dopravy a technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN O Vičany 2006, ZaD č.1/2008 a ZaD č.2/2009, uvedené v textovej časti pod č.:

4.1. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA,

1. - NÁVRH DOPRAVY
2. - VODNÉ HOSPODÁRSTVO
3. - ZÁSOBOVANIE PLYNOM
4. - ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU
5. - TELEKOMUNIKÁCIE

a vo výkresovej časti -

v.č.5 - Návrh dopravy

v.č.6 - Vodné hospodárstvo

v.č.7 - Návrh energetiky –plynofikácia- elektrifikácia- telekomunikácie.

Návrh vyplývajúci z riešenia zmeny a doplnku č.3/2010 ÚPN-O Vičany svojim rozsahom neovplyvňuje kapacitné nároky na potrebu energií pre obec do konca návrhového obdobia ÚPN-O, vrátane výhľadu. Zmena a doplnok ÚPN-O č.3/2020 akceptuje funkčné využitie územia, ako i riešenie technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN-O 2006, ZaD č.1/2008 a ZaD č.2/2009.

2.5.1. Návrh dopravy a dopravné vzťahy.

Zad č.3/2020 rešpektuje koncepciu dopravného riešenia navrhnutú v ÚPN-O Vlčany 2006, ZaD č.1/2008 a ZaD č.2/2009. V rámci ÚPN-O ZaD č.3/2020 nedochádza k záberu ani riešeniu žiadnych nových plôch voči schválenému ÚPN-O.

Návrhom funkčného využitia územia A3 nevznikajú žiadne požiadavky na zmenu dopravného riešenia.

Prístup do lokality A3 je podľa ÚPN-O navrhovaný z jestvujúcich prístupových komunikácií po celom obvode lokality. Pri vstupe do lokality sa predpokladá vybudovanie parkovísk podľa platných STN, s vybudovaním vjazdov do lokality a uvažuje sa s úpravou, v prípade potreby s rozšírením a rekonštrukciou jestvujúcich príľahlých komunikácií.

2.5.2. Vodné hospodárstvo

2.5.2.1. Zásobovanie pitnou vodou – Obec Vlčany je zásobovaná pitnou vodou z verejného vodovodu, napojeného na skupinový diaľkový vodovod DN 1200 Gabčíkovo-Nové Zámky-Levice z čerpacej stanice (ČS) Vlčany 2x1500, ktorý je prepojený cez Dedinu Mládeže a z Nových Zámkov. Do ČS Vlčany sa spoločné privádzanie zabezpečuje v potrubiach DN 500. Voda sa prečerpáva zo skupinového vodovodu cez čerpaciu stanicu Vlčany do vodovodu Vlčany.

Okrem zásobovania obyvateľstva z diaľkového vodovodu, možno v obci využívať tri artézske studne:

- studňa na námestí (0,315 l/s),
- studňa na ulici Loger (0,062 l/s),
- studňa pri areáli Agrisem za Váhom smerom na Selice.

Zásobovanie úžitkovou vodou sa počíta miestnymi studňami vzhľadom na to, že je na území k.ú. obce je vysoký stav hladiny podzemnej vody.

Koncepcia zásobovania obce vodou navrhnutá v ÚPN-O Vlčany 2006 vrátane ZaD č.1/2008 a ZaD č.2/2009, zostáva zachovaná v plnom rozsahu.

ZaD č.3/2020 navrhuje zmenu funkčného využitia časti zóny **Ostatná časť obce na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti**, čo si ale nevyžaduje žiadnu zmenu ani doplnok prijatej koncepcie zásobovania pitnou vodou a odkanalizovania obce. Cez dané územie v uličnom koridore prechádza verejný rozvod vody DN 110.

Ochranné pásmo vodovodného potrubia v zmysle zákona č.442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciach je :

- pre potrubie do DN 500 – 1,5m horizontálne na obe strany od okraja potrubia
- pre potrubie nad DN 500 – 2,5 m horizontálne na obe strany od okraja potrubia.

2.5.2.2. Odkanalizovanie územia

Pre obec je vypracovaný projekt kanalizácie vyústenej do ČOV, z ktorej je odpad odvádzaný do Váhu. Kanalizačná sieť v celej obci je tlaková. Každý subjekt na ňu napojený má vlastné čerpadlo. Niektoré časti projektu boli realizované. ČOV je plnoautomatizovaná - "RONEX" - $Q_d < 130$ l/osoba/deň. Celková dĺžka kanalizačných rúr je 21,93 km. Prečerpávacia stanica systému kanálov je v lokalite vyústená do Vlčianskeho kanála. Dažďové odpadové vody sú odvádzané na teréne otvorenými kanálmi, vsakovaním (drénom), a niektoré priamo do Váhu. Koncepcia odkanalizovania obce Vlčany, navrhnutá v ÚPN-O Vlčany 2006, ZaD č.1/2008 a ZaD č. 2/2009, zostáva zachovaná v plnom rozsahu. ČOV sa nachádza na JZ ohraji obce, ochranné pásmo ČOV – 50 m.

Odkanalizovanie lokality **Ostatná časť obce** a teda aj jej uvažovanej časti, lokality **A3**, je v ÚPN-O 2006 navrhnuté využitím jestvujúcej kanalizačnej stoky DN 160 v uličnom koridore.

2.5.3. - Zásobovanie plynom

Obec je napojená na VTL plynovod zo smeru Šaľa, ktorého trasa je priebežná s cestnou komunikáciou II / 573. Rozvod zemného plynu v obci je v osi pokračujúcej štátnej cesty. RS

plynu je lokalizovaná pri cintoríne. Na plyn v obci je napojených 3 005 obyvateľov. Na lokálne ústredné kúrenie na základe plynu bolo napojených 1 692 obyvateľov. Ročná spotreba plynu obce Vlčany je cca 4 mil.m³/rok.

Koncepcia riešenia zásobovania plynom navrhnutá v ÚPN-O Vlčany 2006, ZaD č.1/2008 a ZaD 2/2009, zostáva zachovaná v plnom rozsahu. V uličnom koridore záujmového územia vedie jestvujúci rozvod zemného plynu DN100 a DN80. Prevádzka lokality A3 nevyžaduje žiadnu zmenu ani doplnok prijatej koncepcie zásobovania zemným plynom.

2.5.4. - Zásobovanie elektrickou energiou

Do obce sú vedené príkony z 22 kV vedenia Kráľová nad Váhom - Kolárovo. Celá obec má odber 2,5-3,0 MV. V obci je 47 km vedení NN (do 1 000 V). Koncepcia riešenia zásobovania elektrickou energiou navrhnutá v ÚPN-O Vlčany 2006, ZaD č.1/2008 a 2/2009, zostáva zachovaná v plnom rozsahu.

Doplnením zmeny využitia časti zóny **Ostatná časť obce na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (A3)**, nevznikajú žiadne požiadavky na zmenu koncepcie riešenia zásobovania obce elektrickou energiou. Prevádzka v lokalite A3 počíta s napojením územia na trafostanicu **TS 0847-22.**, ktorá je v súčasnosti jestvujúca - novozriadená, v blízkosti lokality pre posilnenie príslušného územia.

2.5.5. - Telekomunikačné zariadenia

Telefonizácia obce - koncepcia riešenia navrhnutá v ÚPN-O Vlčany 2006 a ZaD č.1/2008 zostáva zachovaná v plnom rozsahu.

Lokalita A3 bude využívať služby mobilného operátora.

3. Z Á V E R

V nadväznosti na predchádzajúce, ako i závery ÚPN-O Vlčany spracovaného v roku 2006 a schváleného Obecným zastupiteľstvom Vlčany uznesením č. 25/02/2006, dňa 20.12.2006, ZaD č.1/2008 schváleného Obecným zastupiteľstvom Vlčany uznesením č.7 MIM/OZ-2008 B/3, dňa 12.11.2008 a ZaD č.2/2009, schváleného Obecným zastupiteľstvom Vlčany uznesením č. 15/OZ-2009 písmB/12, dňa 17.9.2009 uvádzame, že jednotlivé časti ÚPN-O Vlčany sa zachovávajú, resp. dopĺňajú nasledovne:

1. Štruktúra územného plánu obce 2006, ZaD č.1/2008 a ZaD č. 2/2009 - bez zmien - doplnená o ZaD č.3/2020,
2. Dokumenty textovej časti ÚPN-O - bez zmien - doplnená o ZaD č.3/2020,
3. Základné údaje
 - 3.a Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán obce rieši -bez zmien ,
 - 3.b Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce - bez zmien,
 - 3.c Údaje o súlade riešenia územia so "zadaním" - bez zmien,
4. Riešenie územného plánu obce
 - 4.a Vymedzenie riešeného územia obce a jeho geografický popis - bez zmien,
 - 4.b Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu - bez zmien
 - 4.c Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce - bez zmien,
 - 4.d Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do

- systemu osídlenia - bez zmien,
- 4.e Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania - doplnené v ZaD č.3, časť 2.1., mení funkčné využitie časti lokality **Ostatná časť obce na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (A3)**,
- 4.f Návrh funkčného využitia územia obce - doplnené v ZaD č.3, časť 2.1., mení funkčné využitie časti lokality **Ostatná časť obce na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (A3)**,
- 4.g Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie - bez zmien,
- 4.h Vymedzenie zastavaného územia obce - bez zmien
- 4.i Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území - bez zmien,
- 4.j Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami - bez zmien,
- 4.k Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny - bez zmien,
- 4.l Návrh verejného dopravného a technického vybavenia – bez zmien,
- 4.m Koncepcia starostlivosti o životné prostredie - bez zmien,
- 4.n Vymedzenie prieskumných území - bez zmien,
- 4.o Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu - bez zmien,
- 4.p Vyhodnotenie perspektívneho využitia PPF a LPF - bez zmien,
- 4.q Hodnotenie navrhovaného riešenia - bez zmien.

4.r Návrh záväznej časti ÚPN-O v znení zad č. 3/2020

- a) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2 a 3)
- doplnené podľa ZaD č. 3/2020 - o funkčné využitie časti lokality **Ostatná časť obce na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (A3)**,

Funkčno-prevádzkové regulatívy

(Návrh ÚPN-O zahrňuje časti viď Grafická časť - výkresy ÚPN-O Vlčany č. 2, 3 a 4):
Podľa prevládajúcich činností v území boli rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo-homogénne urbanistické jednotky s nasledovným označením:

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
	Centrálna zóna obce – námestie – funkčne zmiešané plochy s bývaním v rodinných a bytových domoch s obchodom a službami	
	Ostatná časť obce	
A1	Zmiešané územie – ZÚ -1 rekreačno-relaxačné územie- s prechodným ubytovaním, občianskou vybavenosťou, rekreačnou a športovou vybavenosťou pri termálnom vrte a PP Vlčianske mŕtve rameno v lokalite Horná lúka- Dubové	
A2	Zmiešané územie s bývaním v rodinných domoch s prechodným ubytovaním, občianskou vybavenosťou, športovou a rekreačnou vybavenosťou v časti Doplnkový hon v prelúke medzi Somolou a Vlčanmi	
A3	Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti , bývanie v bytových domoch. Časť medzi ulicami Hlavná, Nemessor, Starý rad a Nová Ves	
B	Obytné územie – OÚ-1 rodinné domy v severovýchodnej časti obce (Palantáš)	

C	Obytné územie – OÚ-2 rodinné domy v časti Vetrová ulica	
D	Obytné územie – OÚ-3 rodinné domy v časti Marha járo	
E1	Zmiešané územie – ZÚ-2 rodinné domy v časti Školská ulica, polyfunkčné obytné a vybavenostné územie medzi Vlčanmi a Nededom	
E2	Obytné územie – OÚ-4 rodinné domy v časti Školská ulica pri železnici	
F	Obytné územie – OÚ-5 rodinné domy v časti Kompa	
G	Obytné územie – OÚ-6 rodinné domy v západnej časti obce "Želiarsky hon"	
I	Obytné územie – OÚ-7 rodinné domy v juhovýchodnej časti obce "Záhrady"	
J	Územie obč.vybavenosti – ÚOV-1 rozšírenie cintorína v jeho južnej časti	
K	Obytné územie – OÚ-8 rodinné domy vo východnej časti obce v záhradách rod. domov na ulici Silváš	
L	Obytné územie – OÚ-9 rodinné domy vo východnej časti obce v záhradách RD na ulici Ostál	
H1	Výrobné územie – VÚ-1 - priemysel Somola. Časť plochy H1 - (č.51) pre priemyselnú zónu na energetické využitie, pre budovanie alternatívnych zdrojov výroby energie - fotovoltaickú elektrárň.	
H2	Výrobné územie – VÚ-2 priemysel Kapustové záhrady - JAV	
H3	Výrobné územie – VÚ-3 priemysel Kapustníská - za cintorínom	
	Obytné územie – OÚ-10 rodinné domy v prelukách v intraviláne obce	
573A	Územie dopravy – ÚD-1 variant preložky št. cesty II / 573 A	

- b) URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 4), v znení ÚPN-O 2006, ZaD 1/2008, ZaD2/2009 a ZaD č. 3/2020

Sumárne hodnotené územie z hľadiska prípustného a neprípustného využitia územia je nasledovné:

Časť	Funkčné využitie	Poč. RD	Poč. b.j. v BD	Prípustné	Neprípustné
Jadro - Centrálna zóna obce – námestie	Bývanie a občianska vybavenosť (nekomerčná a komerčná)			<ul style="list-style-type: none"> • dvojpodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • sezónne využitie 	<ul style="list-style-type: none"> • ploché strechy • chov úžitkových zvierat

				územia pred objektom • stavebné využitie záhrad pre rozšírenie bývania a trhovej vybavenosti	
Ostatný intravilán	Bývanie a občianska vybavenosť (komerčná a nekomerčná)			• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace)	• ploché strechy • chov úžitkových zvierat
A1	Rekreácia s občianskou vybavenosťou (komerčná a nekomerčná)			• dvojpodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • sezónne využitie územia pred objektom	• chov úžitkových zvierat
A2	Zmiešané územie s bývaním v rodinných domoch s prechodným ubytovaním, občianskou vybavenosťou, športovou a rekreačnou vybavenosťou (komerčná a nekomerčná)			• dvojpodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • sezónne využitie územia pred objektom	• chov úžitkových zvierat
A3	Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (komerčná a nekomerčná)		24b.j BD	• trojpodlažné objekty nad terénom • sezónne využitie územia pred objektom	• chov úžitkových zvierat
B	Bývanie (RD)	21 RD		• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace)	• ploché strechy • chov úžitkových zvierat
C	Bývanie (RD)	20 RD		• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace)	• ploché strechy • chov úžitkových zvierat
D	Bývanie (RD)	27 RD		• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace)	• ploché strechy • chov úžitkových zvierat
E1	Bývanie a občianska vybavenosť (nekomerčná a komerčná)	9 RD	85b.j BD	• bytové (polyf.) domy dvojpodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • rodinné domy jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • sezónne využitie územia pred objektom	• ploché strechy • chov úžitkových zvierat
E2	Bývanie (RD)	56 RD		• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky,	• ploché strechy • chov úžitkových zvierat

				zajace	
F	Bývanie (RD)	7 RD		<ul style="list-style-type: none"> • jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace) 	<ul style="list-style-type: none"> • ploché strechy • chov úžitkových zvierat
G	Bývanie (RD)	52 RD		<ul style="list-style-type: none"> • jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace) 	<ul style="list-style-type: none"> • ploché strechy • chov úžitkových zvierat
I	Bývanie (RD)	8 RD		<ul style="list-style-type: none"> • jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace) 	<ul style="list-style-type: none"> • ploché strechy • chov úžitkových zvierat
J	Občianska vybavenosť (nekomerčná) rozšírenie cintorína				
K	Bývanie (RD)	20 RD		<ul style="list-style-type: none"> • jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace) 	<ul style="list-style-type: none"> • ploché strechy • chov úžitkových zvierat
L	Bývanie (RD)	24 RD		<ul style="list-style-type: none"> • jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace) 	<ul style="list-style-type: none"> • ploché strechy • chov úžitkových zvierat
H1	H1 Výroba a technické služby (poľnohospodárstvo), časť 51 -priemyselná zóna na energetické využitie, pre budovanie alternatívnych zdrojov výroby energie, fotovoltaická elektrárň.			•	•
H2	H2 Výroba a technické služby (poľnohospodárstvo)			•	•
H3	Výroba a technické služby (poľnohospodárstvo)			•	•
	Bývanie (RD) rodinné domy v prelukách v intraviláne obce	135 RD		<ul style="list-style-type: none"> • jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor • sedlové strechy • chov hydiny (sliepky, zajace) 	<ul style="list-style-type: none"> • ploché strechy • chov úžitkových zvierat
573A	Doprava variant preložky št. cesty II /573 A			•	•
Celkom	Spolu	379 b.j.	109 b.j.	•	•

REGULAČNÝ LIST

Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy v rámci ZaD č. 3 pre lokalitu lokality A3 :

A3 – Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti :

Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre nízkopodlažnú zástavbu. Navrhovaná funkcia je zmiešané územie bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti:

= obytná funkcia s trojpodlažnými polyfunkčnými domami bez výťahu a zeleň. Nachádza sa medzi ulicami Hlavná, Nová Ves, Nemessor a Starý rad.

= trhovú funkciu s parkoviskami a komunikáciami. Nevyžaduje zmenu hranice intravilánu.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

Prevládajúce : bývanie s občianskou vybavenosťou, OV umiestňovaná v parteri a na 2 NP, bývanie v bytových a polyfunkčných domoch, bytové domy do 3 NP,

Prípustné : byty v objektoch určených pre inú funkciu, diskonty, zariadenia pre administratívu, správu a riadenie, zariadenia polície, materské školy, zariadenia ambulantnej a lekárskej starostlivosti, lekárne, ihriská, fitness, posilňovne, zeleň plošná a líniová, pešie komunikácie, odstavné státi a parkoviská, parkinggaráže, komunikácie vozidlové, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia, izolačná zeleň, čerpacia stanica pohonných hmôt so sprievodnými prevádzkami, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia verejného stravovania

V obmedzenom rozsahu : nákupné strediská, obchodné domy, supermarkety, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, voľný čas a multifunkčné zariadenia, zariadenia pre kultúru, zábavné zariadenia, základné umelecké školy, jazykové školy, domovy penzióny dôchodcov, zariadenia nezávadných drobných prevádzok výroby a služieb, drobné zariadenia občianskej vybavenosti pre obsluhu územia,

Neprípustné : prevádzkovať také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením rušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí a sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia, okrem vykurovania;

- distribučné a veľkoobchodné centrá, hypermarkety, hobbymarkety, vedecko-technologické parky, zariadenia výroby a výrobných služieb, areály veľkých a stredných priemyselných podnikov, priemyselné parky, zariadenia skleníkového hospodárstva, skladové areály, distribučné centrá, logistické parky, stavebné dvory a zariadenia, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, štadióny otvorené, kryté, športové haly, kúpaliská, rekreačno-oddychové a športové prírodné areály, záhradkárске osady a lokality, chatové osady, zeleň krajinná a ekostabilizačná, kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie biologicky rozložiteľného materiálu, zariadenia na spaľovanie odpadu a iné nakladanie s odpadmi, zariadenia na separovaný zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu.

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, s návrhom regulatívov pre uvedené územie nasledovne :

Výška a tvar zástavby

Objekty do 3 nadzemných podlaží. Fasády obohatiť zakomponovaním balkónov, loggií, malých terás, pergol, zimných záhrad, zvýrazniť vstupy, lemy okien, farebnosť fasád, tvarované rímsy a pod.

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

Strechy sklonité - tvar sedlový, valbový, manzardový, atď; prípustné v obmedzenom rozsahu - strechy ploché na objektoch OV

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- koeficient zastavanosti max 0,35 (do zastavanosti sa nazapočítavajú spevnené plochy a komunikácie)
 - index podlažných plôch (IPP) na zástavbu max. 1,2
- fasády obohatiť zakomponovaním balkónov, loggií, malých terás, pergol, zimných záhrad, zvýrazniť vstupy, lemy okien, farebnosť fasád, tvarované rímsy a pod.

Minimálny podiel zelene

- koeficient zelene min. 0,25
koeficient stavebného objemu - neurčený

Odstupové vzdialenosti

- min. 10 m od susedného objektu,
- stavebná čiara pre polyfunkčné domy - priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary.

c) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2,3,4) - bez zmien,

d) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 4, 5 ,6), v znení ÚPN-O 2006, ZaD 1/2008 a ZaD2/2009 – bez zmien,

e) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE (viď výkres č. 1,2,3,4 a 8) - bez zmien,

f) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE(viď výkres ÚPN-O Vlčany č.4 a 8) - bez zmien,

g) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3, 4 a 9) - v znení ÚPN-O 2006, ZaD 1/2008 a ZaD2/2009 – bez zmien,

h) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 4) - bez zmien,

i) PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 4 a 8) – v znení ÚPN-O 2006, ZaD 1/2008 a ZaD2/2009 – bez zmien,

j) URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 1,2 ,3 a 4) – bez zmien,

k) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 1,2 ,4 a 8) - v znení ÚPN-O 2006, ZaD 1/2008 a ZaD2/2009 – bez zmien,

l) NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER (viď výkres ÚPN-O Vlčany 1,2 ,3 ,4 ,5) - bez zmeny,

m) SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASTI RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (viď výkres ÚPN-O Vlčany č.4) - v znení ÚPN-O 2006, ZaD 1/2008 a ZaD2/2009 – bez zmeny,

Lokality pre jednotlivé funkcie sú záväzné. Zmeny a doplnok č. 3/2020 nemení ÚPN-O Vlčany spracovaný v roku 2006, vrátane ZaD č.1/2008 a ZaD č.2/2009, len ho upresňuje a dopĺňa.

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 3/2020:

Lokalita A3 - Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

Galanta, február 2020.

OBSAH – grafickej časti:

ÚPN-O VLČANY - Zmeny a doplnky č.3/2020 – výkresová dokumentácia :

01. Výkres širších vzťahov (výrez) 1 : 50 000
02. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, platný od 10/2009 (výrez) 1 : 5 000
03. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - návrh (výrez - pauzáková náložka) 1 : 5 000
04. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - návrh (výrez) 1 : 5 000
05. Výkres verejného dopravného vybavenia - návrh (výrez) 1 : 5 000
06. Výkres vodného hospodárstva - návrh (výrez) 1 : 5 000
07. Výkres energetika - návrh (výrez) 1 : 5 000
08. Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb územia a rozvojových lokalít - návrh (výrez) 1 : 5 000
09. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (komplexný územný plán) - návrh 1 : 5 000