

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VLČANY

## ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025 ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

ČISTOPIS

TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČASŤ



GALANTA, Apríl 2026

# **ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VLČANY**

## **ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025 ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE**

### **TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČASŤ**

### **NÁVRH**

**VYPRACOVAL: ING. ARCH. ŠTEFAN MÜLLER**

**SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. ALEXANDRA MÜLLEROVÁ**

**GALANTA, APRÍL 2026**

## **IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE :**

**Objednávateľ :** OBEC VLČANY  
**IČO :** 003063312  
**DIČ :** 2021024082  
**č. ú. :** 19928132/0200  
**Objednávka č. :** 12/2500154  
**zo dňa :** 10.09.2025

**Objednané práce :** ÚPN-O VLČANY – Zmeny a doplnky 4/2025, schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Vlčany č. 315/2025/20, 316/2025/20, 317/2025/20 a 318/2025/20, dňa 06.08.2025, ako obstarávanie zmien a doplnkov územného plánu obce Vlčany, spracovaného v roku 2006, v znení Zmien a doplnkov č. 1/2008, 2/2009 a 3/2020.

### **Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD :**

Ing. Miriam Károlyiová, Mierové nám. 3165/5, 924 01 Galanta, č. preukazu 479.

### **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 :** 04/2026

**Obsah dokumentácie :** - textová časť  
- grafická časť

## **OBSAH - textovej časti:**

### 1. ÚVOD

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

### 2. ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025 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.4/2025

- 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.4/2025 – výkresová dokumentácia :

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

## **1. ÚVOD**

Predmetom riešenia sú 4 lokality, ktoré na základe požiadavky obstarávateľa, fyzických a právnických osôb, v zmenách a doplnkoch č. 4/2025 k ÚPN-O Vlčany navrhujeme využiť pre iné funkcie ako im bolo určené v ÚPN-O Vlčany z roku 2006.

Navrhovaná lokalita **4/Z1** sa nachádza v severnej časti obce, v jej zastavanom území označenom ako Ostatná časť obce, v bezprostrednom kontakte s existujúcou zástavbou, na ulici Medzikosie, v lokalite navrhovanej v ÚPN-O 2006 ako **Plochy rodinných domov so záhradami**.

Lokalita **4/Z2** sa nachádza rovnako v severnej časti obce, v jej zastavanom území označenom ako Ostatná časť obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, pri križovaní ulice Býčia so štátnou cestou II/573, v lokalite navrhovanej v ÚPN-O 2006 ako **Plochy rodinných domov so záhradami a Zmiešané územie s bývaním v RD, BD s obchodom a službami**.

Lokalita **4/Z3** leží v južnej časti obce, v jej zastavanom území označenom ako Centrálna zóna obce, v kontakte s existujúcou zástavbou, na ploche pri križovaní ulice Káприя so štátnou cestou II/573, v lokalite navrhovanej v ÚPN-O 2006 ako **Asanácie a Verejná zeleň, parky, cintorín**.

Riešená lokalita **4/Z4** leží na južnom okraji obce, v nezastavanom území, v kontakte s existujúcou zástavbou, pri križení ulíc Nová Baláta a Veľká Baláta, v lokalite navrhovanej v ÚPN-O 2006 ako **Rodinné domy a záhrady - výhľad**.

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. ZaD č. 3/2020 boli schválené VZN č.3/2020 dňa 21.10.2020 – č. uzn. 311/2020/22/bc.

Požiadavka na vypracovanie č. 4 zmeny a doplnku k územnému plánu vyšla zo strany Obce Vlčany na podnet súkromných investorov. Jednotlivé požiadavky boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Vlčany č. 315/2025/20, 316/2025/20, 317/2025/20 a 318/2025/20, dňa 06.08.2025, na základe skutočností, že územný plán v niektorých častiach nevyhovuje súčasným potrebám obce, najmä z hľadiska možnosti realizácie nových investícií, podnikateľských zámerov, občianskej vybavenosti a zabezpečenie bývania v obci.

Vychádzajúc zo skutočnosti, 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 Konceptcia 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 Vičany 2006 v znení ZaD č.1/2008, ZaD č. 2/2009 a ZaD č. 3/2020, nedochádza pri riešení ZaD č. 4/2025 k podstatným zásahom do územného plánu. Prijatá koncepcia ÚPN-O ako celku zostáva naďalej v platnosti, k zmene dochádza len v určených lokalitách obce.

### **b) Požiadavky na riešenie:**

V dôsledku potrieb obce – z dôvodov prípravy podmienok pre konkrétnych investorov s požiadavkou na vytvorenie podmienok pre možnosť nových investícií v obci, bol daný podnet na prehodnotenie funkčného využitia určených lokalít na území obce, ktoré boli v ÚPN-O navrhnuté pre iné funkčné využitie, ako sú terajšie požiadavky.

Jedná sa o územie v severnej časti obce – časť lokality „**Ostatná časť obce**“ - vedené vo výkresovej dokumentácii ZaD č. 4/2025 pod č. **4/Z1 a 4/Z2**.

Ďalej ide o územie v južnej časti „**Centrálnej zóny obce**“ – vedené vo výkresovej dokumentácii ZaD č.4/2025 pod č. **4/Z3**.

Riešené je aj územie v južnej časti obce, mimo jej zastavané územie – vedené vo výkresovej dokumentácii ZaD č.4/2025 pod č. **4/Z4**.

Predmetom riešenia zmien a doplnkov č. 4/2025 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 Vičany. Ďalej v návaznosti 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. **4/2025** ÚPN-O Vičany" bola schválená územnoplánovacia dokumentácia obce v znení spracovaných zmien a doplnkov č.1 a 2 a 3 nasledovne:

- ÚPN-O Vičany schválený 20.12.2006 - spracovateľ Doc. Ing. arch. J. Húsenicová, PhD. a kol..
- ÚPN-O Vičany ZaD č.1/2008 – Ing. arch. M. Borguľa, PhD, schválené 12.11.2008,
- ÚPN-O Vičany ZaD č.2/2009 – Ing. arch. M. Borguľa, PhD, schválené 17.9.2009.
- ÚPN-O Vičany ZaD č.3/2020 – Ing. arch. Š. Müller, schválené 21.10.2020.

Ďalšími podkladmi boli :

- požiadavka obstarávateľa - OcÚ Vičany vyjadrená v objednávke a pri osobných konzultáciách, definovaná Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 315/2025/20, 316/2025/20, 317/2025/20 a 318/2025/20, dňa 06.08.2025
- Situácia M 1 : 5 000 ,
- Hranica zastavaného územia k 1.1.1990,

- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja (UP R NK) a jeho Zmeny a doplnky č. 1“ (2015), schválený uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja,

konaného dňa 20. júla 2015. Závazná časť ÚP R NK bola vyhlásená prostredníctvom Všeobecne záväzného nariadenia NSK č. 6/2015.

- katastrálna mapa, geometrický plán a výpis z katastra nehnuteľnosti.

### **Údaje súladu so zadaním ÚPN-O :**

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

## **2. ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025 k ÚPN-O VLČANY 2006.**

Predmetom riešenia sú 4 nové lokality s označením – **4/Z1, 4/Z2, 4/Z3 a 4/Z4.**

**Lokalita 4/Z1** - Jedná sa o zmenu funkčného využitia časti lokality **Ostatná časť obce** v severnej časti obce, navrhutej v ÚPN - O 2006, v nadväznosti na nové požiadavky predložené zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Vlčany.

Má za cieľ navrhnúť preklasifikovanie vymedzenej časti územia (Plochy rodinných domov so záhradami), na nové využitie **Rodinné domy v prielukách.**

**Lokalita 4/Z2** - Jedná sa o zmenu funkčného využitia časti lokality **Ostatná časť obce** v severnej časti obce, navrhutej v ÚPN - O 2006, v nadväznosti na nové požiadavky predložené zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Vlčany.

Má za cieľ navrhnúť preklasifikovanie vymedzenej časti územia (Plochy rodinných domov so záhradami) na nové využitie **Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti.**

**Lokalita 4/Z3** - Jedná sa o zmenu funkčného využitia južnej časti lokality **Centrálna zóna obce**, navrhutej v ÚPN - O 2006, podľa nových požiadaviek predložených zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Vlčany.

Má za cieľ navrhnúť preklasifikovanie vymedzenej časti územia (Plochy asanácie a využitia na verejnú zeleň) na nové využitie **Plochy občianskej vybavenosti – obchod, služby.**

**Lokalita 4/Z4** - Jedná sa o zmenu funkčného využitia časti výhľadovej lokality **ležiacej v nezastavanom území južnej časti obce**, navrhutej v ÚPN - O 2006, podľa nových požiadaviek predložených zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Vlčany.

Má za cieľ navrhnúť preklasifikovanie vymedzenej časti územia (Orná pôda), na nové využitie **Plochy pre rodinné domy.**

### **2.1. Vymedzenie riešeného územia:**

#### **Lokalita č. 4/Z1 – „Plochy RD v prielukách“**

Jedná sa o časť lokality **Ostatná časť obce**, ktorá sa nachádza v zastavanom území severnej časti, na ulici Medzikosie. Riešené územie je v súčasnosti využívané ako zastavané plochy a nádvorcia.

Rozloha takto vymedzeného územia je nasledovná :

Č.parc.1179/4 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0395 ha
Č.parc.1180/1 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0698 ha
Č.parc.1180/3 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0142 ha
Č.parc.1180/4 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0018 ha
Č.parc.1441/71 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0154 ha
<b>Spolu</b>	<b>– 0,1569 ha</b>

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 4/2025 - lokalita č. **4/Z1**

Lokalita je vymedzená:

V – jestvujúca IBV + jestvujúca komunikácia ulice Medzikosie + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality

**Ostatná časť obce**

Z – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

S – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

J – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

#### Lokalita č. 4/Z2 – „Zmiešané plochy bývania a OV“

Jedná sa o časť lokality **Ostatná časť obce**, ktorá sa nachádza v zastavanom území severnej časti, pri križovaní ulice Býčia so štátnou cestou II/573. Riešené územie je v súčasnosti využívané čiastočne ako zastavané plochy a nádvoria, a čiastočne ako záhrada.

Na základe zápisu geometrického plánu č. G1- 485/2025 sa zmena **4/Z2** z pôvodných parciel č. 1437, č. 1438/2, č. 1438/3, č. 1438/4, mení na nasledovné čísla parciel, pričom celková výmera lokality **4/Z2** zostáva zachovaná.

Rozloha takto vymedzeného územia je nasledovná :

Č.parc.1437 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0062 ha
Č.parc.1438/2 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0730 ha
Č.parc.1438/3 - záhrada	– 0,0224 ha
Č.parc.1438/4 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0184 ha
Č.parc.1438/5 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,1546 ha
Č.parc.1438/6 - záhrada	– 0,0518 ha
Č.parc.1438/7 - záhrada	– 0,0024 ha
Č.parc.1438/8 - záhrada	– 0,0002 ha
Č.parc.1438/9 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0400 ha
<b>Spolu</b>	<b>– 0,3690 ha</b>

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 4/2025 - lokalita č. **4/Z2**

Lokalita je vymedzená:

JV – jestvujúca komunikácia ulice Býčia + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

JZ – jestvujúca komunikácia II/573 + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

SV – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

JV – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

#### Lokalita č. 4/Z3 – „Plochy OV – obchod, služby“

Jedná sa o časť lokality **Centrálna zóna obce (CZO)**, ktorá sa nachádza v území určenom na asanáciu a využívanie ako verejná zeleň. Leží v južnej časti CZO, pri križovaní ulice Káприя so štátnou cestou II/573. Riešené územie je v súčasnosti využívané čiastočne ako zastavané plochy a nádvoria.

Rozloha takto vymedzeného územia je nasledovná :

Č.parc.499 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0180 ha
Č.parc.500 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0245 ha
Č.parc.502 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0183 ha
Č.parc.503 - zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0334 ha
<b>Spolu</b>	<b>– 0,0942 ha</b>

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 4/2025 - lokalita č. **4/Z3**

Lokalita je vymedzená:

V – jestvujúca komunikácia II/573 + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Centrálna zóna obce**

J – jestvujúca komunikácia ulice Káприя + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Centrálna zóna obce**

Z – jestvujúca komunikácia ulice Káприя + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Centrálna zóna obce**

S – časť lokality **Centrálna zóna obce**, určená na asanáciu a verejnú zeleň

#### Lokalita č. 4/Z4 – „Plochy pre rodinné domy“

Jedná sa o lokalitu na južnom okraji obce, v nezastavanom území, v kontakte s existujúcou zástavbou. Leží pri križovaní ulíc Nová Baláta a Veľká Baláta. Riešené územie je v súčasnosti využívané ako orná pôda.

Rozloha takto vymedzeného územia je nasledovná :

Č.parc.,E., 7029/2 – orná pôda (celk. plocha = 0,7186 ha)	– 0,2000 ha
<b>Spolu</b>	<b>– 0,2000 ha</b>

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 4/2025 - lokalita č. **4/Z4**

Lokalita je vymedzená:

S – jestvujúca komunikácia ulice Nová Baláta + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

J – orná pôda

V – plánovaná komunikácia (ÚPN-O 2006) ulice Veľká Baláta + plánované IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

Z – orná pôda

## **2.2. Návrh využitia riešených lokalít podľa ÚPN-O Vičany 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 Vičany 2006 je lokalita **Ostatná časť obce** navrhnutá pre nasledovné využitie:

- 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).

Navrhované lokality **4/Z1** a **4/Z2** tvoria časť tohto územia. V súčasnosti sú uvažované časti tejto lokality čiastočne zastavané – nevyužívanými objektami a realizuje sa ich asanácia. Zvyšok uvažovaných plôch je nezastavaný. Uvažované plochy sú po svojom okraji vybavené jestvujúcimi inžinierskymi sieťami, vrátane prístupovej komunikácie.

V ÚPN-O Vičany 2006 je lokalita **Centrálna zóna obce** navrhnutá pre nasledovné využitie:

- zmiešané územie s komerčnými i nekomerčnými funkciami, obchodnými, trhovými, obytnými, samosprávnymi, ubytovacími, obslužnými, reštauračnými a kultúrnymi, s vysokou a nízkou zeleňou ako zjednocujúcim spojivom.

Navrhovaná lokalita **4/Z3** tvorí časť tohto územia, v súčasnosti je čiastočne zastavaná nevyužívanými schátranými objektami pred asanáciou. Uvažovaná plocha je po svojom okraji vybavená jestvujúcimi inžinierskymi sieťami, vrátane prístupovej komunikácie.

Lokalita **4/Z4** je v ÚPN-O Vičany 2006 vedená ako orná pôda, priamo susediaca so zastavaným územím obce. Výhľad ÚPN-O Vičany 2006 s ňou počíta ako s plochou pre rodinné domy so záhradami.

Navrhovaná lokalita **4/Z4** tvorí časť tohto územia. V súčasnosti je využívaná na pestovanie poľnohospodárskych plodín. Uvažovaná plocha je na SV okraji vybavená jestvujúcimi inžinierskymi sieťami, vrátane prístupovej komunikácie. Vybudovanie miestnej komunikácie a inžinierskych sietí uvažuje ÚPN-O Vičany 2006.

## **2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a priľahlého okolia.**

Obec Vičany 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 černozemná pôda. Obec je lokalizovaná na historickej obchodnej ceste (dnes verejná komunikácia II/573) 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 napriamenom 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 v časti lokality Ostatná časť obce v jej južnej časti .

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. Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja (ÚP R NK) a jeho Zmeny a doplnky č. 1" (2015), vymedzuje pre daný region za ťažisko osídlenia celoštátneho až medzinárodného významu "Nitrianske ťažisko osídlenia" (podľa KURS 2001 - centrum osídlenia). Vlčany sa nachádzajú južne od Šale „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 snežným sviatom. Suma priemerných denných teplôt nad 10 °C viac ako 3000, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5 °C 242 dní. Teplú oblasť ohraničuje siločiarou 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 prinavrátene 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 zmien a doplnkov č.4/2025 sa stáva potreba:

1. - 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 **Rodinné domy v prielukách** ako aj na **Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti**.
2. - zmeny a doplnenia funkčného využitia časti lokality **Centrálna zóna obce** vo vymedzení parciel podľa katastrálnej mapy v súlade s požiadavkami obstarávateľa - pre funkčné využitie na **Plochy občianskej vybavenosti – obchod, služby**.
3. - zmeny a doplnenia funkčného využitia časti lokality **Nezastavaná časť obce** – orná pôda vo vymedzení parciel podľa katastrálnej mapy v súlade s požiadavkami obstarávateľa - pre funkčné využitie na **Plochy pre rodinné domy**.

#### 2.4. Návrh funkčného využitia podľa návrhu ZaD č. 4/2025.

**2.4.1.** - Komplexný návrh ÚPN-O Vičany 2006 vrátane ZaD č.1/2008, ZaD č.2/2009 a ZaD č.3/2020, 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 rodinných 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 funkcionalít na navrhované.

Žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia nie sú predmetom riešenia zmeny a doplnku ÚPN-O. Všetky ostatné časti ÚPN-O 2006 v znení ZaD č.1/2008, ZaD č.2/2009 a ZaD č.3/2020 zostávajú v platnosti tak, ako boli schválené.

#### 2.4.3. Z hľadiska ochrany prírody:

Katastrálne územie obce Vičany 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 trstia, 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 Vičany sa nachádzajú PP:

- Vičianske 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 mokrad' – 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 Vlčany.

**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. Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

2. V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchranu archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania rozhodne v samostatnom rozhodnutí podľa § 35 ods. 7, § 36 ods. 3 a § 39 ods. 1 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad.

3. V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť to krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred rokom 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.

4. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100 % hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

## **2.5. Návrh dopravy a technickej infraštruktúry**

Naďalej zostáva v platnosti riešenie dopravy a technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN O Vlčany 2006, ZaD č.1/2008, ZaD č.2/2009 a ZaD č. 3/2020, 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 zmien a doplnkov č. 4/2025 ÚPN-O Vlčany svojim rozsahom neovplyvňuje kapacitné nároky na potrebu energií pre obec do konca návrhového obdobia ÚPN-O, vrátane výhľadu. Zmeny a doplnky ÚPN-O č.4/2025 akceptuje funkčné využitie územia, ako i riešenie technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN-O 2006, ZaD č.1/2008, ZaD č.2/2009 a ZaD č. 3/2020.

### 2.5.1. Návrh dopravy a dopravné vzťahy.

ZaD č.4/2025 rešpektuje koncepciu dopravného riešenia navrhnutú v ÚPN-O Vlčany 2006, ZaD č.1/2008, ZaD č.2/2009 a ZaD č. 3/2020. V rámci ÚPN-O ZaD č.4/2025 nedochádza k záberu ani riešeniu žiadnych nových plôch voči schválenému ÚPN-O.

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

Prístup do uvažovaných lokalít je podľa ÚPN-O navrhovaný z jestvujúcich prístupových komunikácií po okrajoch lokalít. Pri vstupe do každej 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.

Za účelom ochrany vodohospodárskych záujmov a v záujme zamedzenia vzniku migračných bariér, škôd a porúch na vodných tokoch, ako i zabezpečenia riadnej údržby vodných tokov (v zmysle § 48 a § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách) správca vodných tokov požaduje nové dopravné a technické riešenie územia, miestne komunikácie resp. dopravné vybavenie akéhokoľvek druhu, ktoré budú križovať vodný tok navrhovať:

- ako jednotnú zbernú komunikáciu pre ucelenú oblasť (urbanistický obvod, lokalitu a pod.) v súbehu s vodným tokom a s následným (jedným spoločným) križovaním vodného toku, umiestneným vo vhodnom profile vodného toku,
- ako dopravné a technické riešenie, ktoré bude prednostne využívať už vybudované mostné objekty,
- križovanie s vodnými tokmi technicky riešiť v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“, STN 73 6201 „Projektovanie mostných objektov“,
- za účelom optimalizácie a regulácie nových mostných objektov križujúcich vodné toky, návrh situovania (umiestnenia) ešte pred zahájením spracovania podrobnejšej dokumentácie odsúhlasiť so správcom. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma je potrebné odsúhlasiť so správcom toku.

### 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 potrubíach 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 artézské 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 vysoký stav hladiny podzemnej vody.

Koncepcia zásobovania obce vodou navrhnutá v ÚPN-O Vlčany 2006 vrátane ZaD č.1/2008, ZaD č.2/2009 a ZaD č.3/2020, zostáva zachovaná v plnom rozsahu.

ZaD č.4/2025 navrhuje zmenu funkčného využitia určených častí zón, čo si ale nevyžaduje žiadnu zmenu ani doplnok prijatej koncepcie zásobovania pitnou vodou obce. Cez dané územie v uličnom koridore prechádza verejný rozvod vody DN110 (4/Z1, 4/Z2 a 4/Z3) a DN80 (4/Z4).

Podľa zákona 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách §19 ods. 2 Pásma ochrany sa vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osí vo vodorovnej vzdialenosti:

- a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm
- b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemerom 500 mm.

#### 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" - Qd < 130 l/osoba/deň. Celková dĺžka kanalizačných rúr je 21,93 km. Prečerpávacía 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. Konceptia 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 páso ČOV – 50 m.

Odkanalizovanie dotknutých lokalít a teda aj ich uvažovaných častí, je v ÚPN-O 2006 v znení ZaD 1,2,3 navrhnuté využitím jestvujúcich kanalizačných stôk 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.

Konceptia riešenia zásobovania plynom navrhnutá v ÚPN-O Vlčany 2006, ZaD č.1/2008, ZaD 2/2009 a ZaD č. 3/2020, zostáva zachovaná v plnom rozsahu. V uličnom koridore záujmového územia vedie jestvujúci rozvod zemného plynu DN100 a DN80.

Prevádzka uvažovaných lokalít 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). Konceptia riešenia zásobovania elektrickou energiou navrhnutá v ÚPN-O Vlčany 2006, ZaD č.1/2008, 2/2009 a ZaD č. 3/2020, zostáva zachovaná v plnom rozsahu.

Doplnením zmien využitia uvažovaných častí zón nevznikajú žiadne požiadavky na zmenu koncepcie riešenia zásobovania obce elektrickou energiou. Prevádzka v navrhovaných lokalitách počítá s napojením územia na existujúce, najbližšie položené trafostanice.

V prípade naplnenia kapacít existujúcej siete trafostaníc, môžu byť vybudované na území obce v rámci prípustnej technickej vybavenosti jednotlivých území a jednotlivých lokalít nové TS.

#### 2.5.5. - Telekomunikačné zariadenia

Telefonizácia obce - konceptia riešenia navrhnutá v ÚPN-O Vlčany 2006, ZaD č.1/2008, ZaD 2/2009 a ZaD č. 3/2020, zostáva zachovaná v plnom rozsahu.

Všetky uvažované lokality budú využívať služby mobilného operátora. Vedenia budú umiestňované ako technická vybavenosť v jednotlivých lokalitách obce.

### **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, ZaD č. 2/2009 a ZaD č. 3/2020 - bez zmien - doplnená o ZaD č.4/2025,
2. Dokumenty textovej časti ÚPN-O - bez zmien - doplnená o ZaD č.4/2025,
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 systému osídlenia - bez zmien,
  - 4.e Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania - doplnené v ZaD č.4, časť 2.1., mení funkčné využitie časti lokality **Ostatná časť obce na 4/Z1 – „Plochy RD v prielukách“ a 4/Z2 – „Zmiešané plochy bývania a OV“**, mení funkčné využitie časti lokality **Centrálna zóna obce na 4/Z3 – „Plochy OV – obchod, služby“**, mení funkčné využitie časti lokality **nezastavané územie na 4/Z4 – „Plochy pre rodinné domy“**
  - 4.f Návrh funkčného využitia územia obce - doplnené v ZaD č.4, časť 2.1., mení funkčné využitie časti lokality **Ostatná časť obce na 4/Z1 – „Plochy RD v prielukách“ a 4/Z2 – „Zmiešané plochy bývania a OV“**, mení funkčné využitie časti lokality **Centrálna zóna obce na 4/Z3 – „Plochy OV – obchod, služby“**, mení funkčné využitie časti lokality **nezastavané územie na 4/Z4 – „Plochy pre rodinné domy“**
  - 4.g Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie - bez zmien,
  - 4.h Vymedzenie zastavaného územia obce – rozšírené o lokalitu **4/Z4**
  - 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 ÚPN-O 2006, ZaD 1/2008, ZaD 2/2009, ZaD č. 3/2020 a **ZaD č. 4/2025**

Záväzná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb (VPS). Zásady a regulatívy obsahujú záväzné (obligatórne) pravidlá, vrátane nezáväzných doporučujúcich (fakultatívnych) častí, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky jeho využitia a pravidlá pre umiestňovanie stavieb.

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:

- regionálna (ÚPN-VÚC, ÚPN regiónu),
- komunálna – na úrovni obce (ÚPN-O),
- zonálna – menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z).

#### **a) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (viď výkres ÚPN-O Vičany č. 2 a 3)**

- doplnené podľa ZaD č. 1/2008 - o lokalitu č.50 -zberný dvor separovaných zložiek odpadu, drobná výroba a rezerva pre rozšírenie ČOV.
- doplnené podľa ZaD č. 2/2009 - o funkčné využitie lokality H1 - priemysel Somola na priemyselnú zónu pre energetické využitie s možnosťou umiestnenia vo vymedzenej časti č.51 alternatívnych zdrojov na výrobu energie - fotovoltickú elektrárň.
- doplnené podľa ZaD č. 3/2020 - o funkčné využitie časti lokality **Ostatná časť obce na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (A3)**,

- doplnené podľa ZaD č. 4/2025:

- o funkčné využitie časti lokality **Ostatná časť obce na 4/Z1** – „**Plochy RD v prielukách**“,
- o funkčné využitie časti lokality **Ostatná časť obce na 4/Z2** – „**Zmiešané plochy bývania a OV**“,
- o funkčné využitie časti lokality **Centrálna zóna obce na 4/Z3** – „**Plochy OV – obchod, služby**“,
- o funkčné využitie časti lokality **nezastavané územie na 4/Z4** – „**Plochy pre rodinné domy**“

Pri tvorbe zásad sa vychádzalo najmä z ekologických limitov využitia územia, s akcentovaním ochrany a tvorby životného prostredia, z funkčno-prevádzkových a kompozično-priestorových rozvojových požiadaviek na budúci rozvoj obce.

Základná rozvojová koncepcia ÚPN-O rešpektuje rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja (UP R NK) a jeho Zmien a doplnkov č. 1“ (2015).

Scenár vývoja obce Vlčany je stabilizačný a vychádza z predpokladov možného rozvoja v západoslovenskom sídelnom zoskupení polarizovanej polycentrickej priestorovej sústavy okolitých miest (Šaľa, Galanta, Dunajská Streda, Kolárovo, Nové Zámky, Šurany, Nitra) s potenciálnymi samostatne udržateľnými vidieckymi sídlami, ako sú obce Vlčany, Neded a pod.

Katastrálne územie obce Vlčany sa bude využívať najmä ako sídelné, poľnohospodárske, prírodné vodné, mokradové, lesné a rekreačné územie.

V návrhu záväznej časti sa postupuje podľa ods. 6 § 12 a ods. 14 § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001, podľa ktorých sa územie vo vnútri navrhovaného intravilánu člení na:

- 1) obytné územie,
- 2) zmiešané územie,
- 3) výrobné územie,
- 4) rekreačné územie.

V návrhu funkčného využitia územia obce ide o určenie prevládajúcich funkcií a o určenie:

- prípustného,
- obmedzujúceho,
- zakazujúceho funkčného využitia.

1) Ako zastavané územie v hraniciach k roku 1995 možno považovať obytné územie využívané rodinnými domami a bytovými domami a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Obytné územia obsahujú aj plochy pre občianske vybavenie a plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám.

Izolované rodinné domy sa uvažujú s prípustnými hospodárskymi stavbami zodpovedajúcimi pozemku, ktorého šírka je cca 20 m a dĺžka cca 40 m. Územie pre výstavbu rodinných domov v prvej etape sa navrhuje v častiach B, C, D, E, F, G. Maximálny počet nových lokalizovaných rodinných domov je: v časti A3 – 24 byt. jedn. v byt. domoch, v časti B - 21; v časti C - 20; v časti D - 27; v časti E1 – 9+ 85 byt. jedn. v byt. domoch; v časti E2 – 56, v časti F - 7; v časti G – 52, v časti I – 8, v časti K – 20, v časti L - 24 RD, v časti 4/Z1 – 1 byt. jedn. v rod. domoch, v časti 4/Z2 8 byt. jedn. v byt. domoch, v časti 4/Z3 – 0 byt. jednotiek, v časti 4/Z4 – max 4 byt. jedn. v rod. domoch.

V prielukách v intraviláne obce sa nachádza cca 135 pozemkov pre rodinné domy.

Spolu v návrhu a výhľade včítane prieluk maximálny počet je 379 rodinných domov a **113 bytových jednotiek** v bytových alebo polyfunkčných domoch. Návrh však pripúšťa i "trhovou" delbu pozemkov. To znamená, že obyvateľ na uvažovaných dvoch, resp. troch pozemkoch môže postaviť jeden rodinný dom.

Nové obytné objekty by mali dispozičným riešením mať aj apartmánové ubytovacie možnosti. V eventuality prestavby starých objektov by sa mala preferovať prestavba, ktorá by ponúkala rekreačné ubytovanie a chalupársku rekreáciu. Návrh ÚPN-O počítá, že každý rodinný dom v obci bude mať garáž, a resp. parkovaciu plochu.

2) Zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou sú plochy v centre na námestí obce a v budúcom centre pri základnej škole na hranici katastra s Nededom, určené najmä pre občiansku vybavenosť nekomerčnú a komerčnú, pre budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta pre zhromažďovanie, parkové úpravy a pre obytné budovy vrátane k nim patriacich stavieb a zariadení. V tomto území nie je prípustný chov domácich zvierat. Postupne treba obmedzovať intenzívne poľnohospodárske využitie pozemkov a zvýrazniť okrasnú funkciu zelene.

Na predmetné lokality **nie** je potrebné vypracovať Územný plán zóny.

Zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy sa týka polyfunkčného územia bývania, občianskej vybavenosti, malých a stredných výrobných prevádzok a skladových plôch a intenzívnej

poľno-produkcie, ktoré je lokalizované v celom súčasnom zastavanom území (poľnohospodárske fóliovníky a skleníky v záhradách domov). Funkcie fóliovníkového využívania záhrad sú za súkromnými rodinnými domami. Návrh ÚPN-O ich neobmedzuje.

3) Výrobné územia sú lokalizované pri Somole a pozdĺž trasy železničnej trate Šaľa-Neded. Pozemky pre lokalizáciu výrobných zariadení sú ponukovými plochami pre možnú ekologicky nezávadnú výrobu. Tieto pozemky bezprostredne nadväzujú na navrhovanú preložku štátnej cesty II / 573 a na súčasnú železničnú trať. V súčasných transformovaných plochách bývalej poľnohospodárskej veľkovýroby sa výrobné územia nachádzajú v časti Somola, Kapustné a v časti Bufa. Územia poľnohospodárskej výroby na PPF sú lokalizované na ornej pôde v celom katastrálnom území, kultúry : polia, lúky a pasienky (TTP), sady a záhrady.

4) Rekreačné územie sa lokalizuje v lokalite Horná lúka – Dubové priamo v blízkosti vrtu termálnej vody pri ceste do Bufy pri prírodnej pamiatke Vlčianske mŕtve rameno.

V území "A 1" sa uvažuje hotel – wellness s kúpaliskom a apartmánová časť ubytovania, ihriskové komplexy, verejný park, pešie trasy a plochy, dopravné vybavenie s parkovaním, prislúchajúca technická infraštruktúra. Rozsah navrhovaného územia je cca 20 ha. V tomto území nie je prípustné poľnohospodárske využitie pozemkov, ani chov domácich zvierat. Na predmetnú lokalitu je potrebné vypracovať Územný plán zóny.

Pri návrhu zásad, čiže regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

- hranice katastrálneho územia obce,
- hranice súčasného( k 01.01.1995) a navrhovaného zastavaného územia obce (intravilán),
- ochrana historických a kultúrnych pamiatok,
- ochrana krajinej štruktúry,
- ochrana PPF a LPF,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability nadradeného Nadregionálneho ÚSES a Regionálneho ÚSES,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability lokálneho miestneho ÚSES,
- zavláňované a meliorované územia,
- nadradené systémy dopravnej a technickej infraštruktúry a ich ochranné pásma,
- podmieňujúce investície limitujúce rozvoj obce,
- pásma hygienickej ochrany,
- architektonicko-urbanistická identita.

#### Funkčno-prevádzkové regulatívy

(Návrh ÚPN-O zahŕňa časť vid' 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	
<b>A1</b>	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	
<b>A2</b>	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	
<b>A3</b>	Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, bývanie v bytových domoch. Časť medzi ulicami Hlavná, Nemessor, Starý rad a Nová Ves	

<b>B</b>	Obytné územie – OÚ-1 rodinné domy v severovýchodnej časti obce (Palantáš)	
<b>C</b>	Obytné územie – OÚ-2 rodinné domy v časti Vetrová ulica	
<b>D</b>	Obytné územie – OÚ-3 rodinné domy v časti Marha járo	
<b>E1</b>	Zmiešané územie – ZÚ-2 rodinné domy v časti Školská ulica, polyfunkčné obytné a vybavenostné územie medzi Vlčanmi a Nededom	
<b>E2</b>	Obytné územie – OÚ-4 rodinné domy v časti Školská ulica pri železnici	
<b>F</b>	Obytné územie – OÚ-5 rodinné domy v časti Kompa	
<b>G</b>	Obytné územie – OÚ-6 rodinné domy v západnej časti obce "Želiarsky hon"	
<b>I</b>	Obytné územie – OÚ-7 rodinné domy v juhovýchodnej časti obce "Záhrady"	
<b>J</b>	Územie obč.vybavenosti – ÚOV-1 rozšírenie cintorína v jeho južnej časti	
<b>K</b>	Obytné územie – OÚ-8 rodinné domy vo východnej časti obce v záhradách rod. domov na ulici Silváš	
<b>L</b>	Obytné územie – OÚ-9 rodinné domy vo východnej časti obce v záhradách RD na ulici Ostál	
<b>H1</b>	Výrobné územie – VÚ-1 - priemysel Somola. Časť plochy H1 - (č.51) pre priemyselnú zónu na energetické využitie, pre budovanie alternatívnych zdrojov výroby energie - fotovoltickú elektrárň.	
<b>H2</b>	Výrobné územie – VÚ-2 priemysel Kapustové záhrady - JAV	
<b>H3</b>	Výrobné územie – VÚ-3 priemysel Kapustníská - za cintorínom	
	Obytné územie – OÚ-10 rodinné domy v prelukách v intraviláne obce	
<b>573A</b>	Územie dopravy – ÚD-1 variant preložky št. cesty II / 573 A	
<b>4/Z1</b>	Rodinné domy v prielukách - bývanie v rodinných domoch zastavané územie severnej časti Ostatná časť obce, na ulici Medzikosie.	
<b>4/Z2</b>	Zmiešané plochy bývania a OV (polyfunkčného charakteru) – polyfunkčné objekty so službami a bývaním, prevádzky OV Ostatná časť obce, v zastavanom území severnej časti, pri križovaní ulice Býčia so štátnou cestou II/573.	
<b>4/Z3</b>	Plochy OV – obchod, služby - Centrálna zóna obce (CZO), plocha leží v južnej časti CZO, pri križovaní ulice Kápria so štátnou cestou II/573.	
<b>4/Z4</b>	Plochy pre rodinné domy – bývanie v rodinných domoch južný okraji obce, v nezastavanom území, pri križení ulíc Nová Baláta a Veľká Baláta	

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia – vlastná regulácia:

Regulatívy využitia územia sú stanovené pre jednotlivé funkčné urbanistické jednotky nasledovne:

- podmienky pre funkčné využitie územia
  - charakteristika
  - prípustné – vhodné podmienky
  - výnimočne prípustné – obmedzujúce podmienky
  - neprípustné funkčné využitie

- podmienky pre spôsob zástavby
  - dominantný
  - prípustný

- podmienky pre intenzitu využitia plôch
  - minimálna a optimálna výmera
  - rozmery a rozsah zastavania pozemkov
  - minimálny a optimálny podiel vysokej zelene
  - maximálna a optimálna podlažnosť objektov
  - minimálne a optimálne odstupové vzdialenosti
  - optimálny spôsob zastrešenia objektov

Základné charakteristiky obsahujú:

- stanovenie základnej urbanistickej koncepcie a kompozície obce,
- vymedzenie potrieb bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie, výroby, dopravy, zelene a ostatných plôch,
- zásady ochrany a využitia kultúrno-historických a prírodných hodnôt.

Uvažuje sa so zmenami v sektoroch ekonomicky činných obyvateľov, a to najmä v prospech sektoru obecných a nadobecných služieb (využívanie geotermálnych prameňov) a v prospech sekundárneho sektoru (najmä výroby nadväzujúcej na primárny sektor).

Premena štruktúry v sektoroch sa bude realizovať ponukou pozemkov nadväzujúcich na súčasné zastavané územie tak, aby sa rozvoj obce mohol realizovať vo vymedzených časových etapách: návrh k roku 2015 a výhľad k roku 2025.

V ponuke rozvoja nadobecných wellness –rekreačno-relaxačných, turistických a športových služieb sa v územnom pláne obce uvažuje na základe pokynov Súborného stanoviska k návrhu ÚPN-O Vlčany z júna 2005 umiestnenie areálu podľa variantu B s napojením na predpokladaný cestný obchvat obce II / 573 v priestore nadväzujúcom na vrt termálnej vody v blízkosti prírodnej pamiatky (PP) Vlčianske mŕtve rameno pri ceste zo Somoly do Bufy.

V ÚPN-O sa predpokladá vytvoriť sociálno-ekonomické podmienky trvalo udržateľného rozvoja (Implementácia Agendy 21) nielen v území obce, nielen pre vlastné obyvateľstvo, ale i pre obyvateľov priestoru južnej časti okresu Šaľa a vo väzbe na mestá Nové Zámky, Dunajská Streda, Nitra a Kolárovo. Pracovné podmienky vo Vlčanoch budú preto vždy viazané k možnostiam prírodného potenciálu územia a k potrebám širšieho okruhu obyvateľstva.

S migráciou ako zdrojom populačného rastu sú spojené popri rozvoji hospodárskych aktivít a tvorbe pracovných príležitostí, najmä nová bytová výstavba, rozvoj hospodárstva a sociálnej infraštruktúry.

Udržanie a zvýšenie počtu obyvateľov v obci Vlčany si vyžaduje vytvorenie podmienok:

- v ponuke zamestnania - vytváranie nových pracovných príležitostí aj v ponukách nových pozemkov,
- v možnostiach podnikania - prevádzkovanie stabilnej internetovej stránky obce Vlčany s propagačnými informáciami o možnostiach podnikania, vytváranie permanentného informačného systému o území obce, o remeslách, o miestnych tradíciách, o možnostiach turizmu a rekreácie aj vo vzťahu k využitiu termálneho vrtu a rozšíreniu ponuky v oblasti agroturistiky ( lov, rybolov, jazda na kočoch a koňoch, rekreačné sledovanie života vtákov a ostatných zvierat, člnkovanie, vodné bicykle na Mŕtvom ramene Váhu, turistické chodníky a cyklistické trasy s potrebnou vybavenosťou a pod.) a k cykloturistickým návštevníkom a hosťom, prichádzajúcim na športových lodiach po Váhu,

- v ponukách pozemkov pre výstavbu rodinných domov, penziónov, apartmánov, bytových domov, zariadení občianskej vybavenosti a technickej infraštruktúry pre miestnych záujemcov a prípadne bohatšiu poproduktívnu klientelu,  
- v udržiavaní a zveľaďovaní príťažlivosti životného prostredia - krajinného obrazu celého katastrálneho územia obce Vlčany ( vodné toky a plochy, mokrade, vlhké lúky a kosené lúky, úrodné polia, lužné lesy, poľné remízky, aleje, vetrolamy, dominantné stromy, „salaše“ v krajine, veľké záhrady so vzrastlými stromami v intraviláne obce, udržiavané domy a objekty, kultúrne a estetické verejné a poloverejné priestory v obci (námestia, ulice, dvory- dlažby, vodné plochy, výsadby zelene, uličný mobiliár – lavičky, odpadkové koše, informačné tabule, orientačný plán obce a celého katastrálneho územia so širším záujmovým územím Neded, Palárikovo, Selice, Dolný Chotár..).

### **Všeobecné urbanistické a funkčné zásady**

Záväzná zásada sledujú vytvorenie ucelených urbanisticky na seba naväzujúcich integrovaných funkcií, relatívne vymedzených a oddelených. Ide o funkcie bývania (hotely, apartmány, penzióny, rodinné domy - poskytujúce ubytovanie časti hostí), kúpeľno-turistické funkcie a funkcie trhovej (komerčnej) a netrhovej (nekomerčnej) občianskej vybavenosti.

Pojem koncepcie je chápaný ako kvantifikácia celkového rozvoja obce, jej hlavných a štruktúrnych funkcií, vzájomných väzieb činností, práce, bývania, vybavenia (základné urbanizačné funkcie) prepojených technickými spojovacími systémami (infraštruktúrou).

V návrhu urbanistickej koncepcie sa predpokladá variant rozvoja, dodržiavajúci v podstate súčasnú radiálno-okružnú štruktúru, ktorá sa rozvíjala okolo pôvodného jadra obce pri bývalom koryte rieky Váh. Zdôrazňuje výrazné hmotové zoskupenie centra a jeho väzby na radiály: hlavná kompozičná os v trase št. cesty II/573 Somola- Hlavná ulica- centrum-Neded, a vedľajšie kompozičné osi Dolný Chotár- Bufa- Somola a os verejná cesta III/5731 Dolný Chotár- železničná stanica- centrum- futbalové ihrisko- Vlčianska kompa, s rešpektovaním mokradových a vodných prstencov, ktoré vymedzujú západné a čiastočne i východné hranice obce a os ulíc K starému Váhu, Marha alló, Marha járo, severná hranica výrobného areálu (JAV), Dubové, Horná lúka ( cesta zo Somoly do Bufy), vrt termálnej vody pri Prírodnej pamiatke(PP) Vlčianske mŕtve rameno s navrhovaným relaxačno - rekreačným areálom. Budúce zastavané územia, okrem využitia vrtu termálnej vody, kompaktné naväzujú na súčasný intravilán, ktorý sa rozširuje v severnej a severozápadnej a južnej časti obce. Rozšírenie zastavaného územia tvoria najmä plochy bývania, rekreácie a športu, resp. výrobných zariadení.

V ÚPN-O sa ráta s prestavbou starých, v súčasnosti už neobývatelných rodinných domov podľa požiadaviek v "zadaní".

Vo vhodnom objekte v obci ( napr. v starom objekte dnešného Obecného úradu alebo v objekte starého mlyna pri cintoríne ) je potrebné zriadiť netradičnou formou informačné centrum obce, muzeálnu expozíciu s galériou na propagáciu unikátnych prírodných, archeologických, kultúrno - historických, etnických, folklórnych a novodobých pamätihodností a zvykov Vlčianskej komunity.

Pojem kompozície ako umenia sa týka kultúrnej a výtvarnej interpretácie formy sídla a jeho vnútorných väzieb. Je estetickou kategóriou, reakciou kultivovaného vnímania (percepcie) celku a jeho častí. Kompozícia je vždy zameraná na kvantitatívny a kvalitatívny rozvoj urbanistických funkcií a ich prvkov. Návrh ÚPN-O integruje súčasný stav do výhľadovej koncepcie a kompozície. Reaguje na vnímanie priestoru človekom z normálneho horizontu a z pohľadu na celok a na detail.

Z hľadiska urbanistickej kompozície sa javí za rozhodujúce zvýraznenie historického centra obce a hlavnej kompozičnej osi Hlavnej ulice a vedľajších kompozičných osí (cesta III/5731 v trase od železničnej stanice až k Vlčianskej kompe, ulica K starému Váhu v pokračovaní novonavrhovanej kompozičnej osi - radiály ul. Marha alló, a Marha járo, cez železnicu, po severnom okraji výrobného areálu JAV-u k prameňu termálnej vody pri prírodnej pamiatke (PP) Vlčianske mŕtve rameno, s navrhovaným rekreačno-relaxačným využitím, a ich nadradenosť v samotnom organizme sídla.

### **Urbanistické regulatívy**

Obec sa bude vyvíjať ako radiálno-okružný systém s jadrom – terajším námestím s hlavnou rozvojovou osou smerom na Neded, kde sa navrhuje vytvorenie ďalšieho námestia okolo základnej školy, v ktorom sa bude lokalizovať riadiaca, sociálna, obchodná vybavenosť

a vybavenosť služieb s doplnkovou funkciou bývania v bytových a rodinných domoch. Rozvoj jadra by mal zdôrazňovať výraznejšie hmotové zoskupenie a vnímanie centra.

V jadrovom území obce budú prevažovať vybavenostné funkcie a možnosti zhromažďovania sa občanov. Zaujímavý urbanistický celok, vyžadujúci dotvorenie, predstavuje súčasné centrum obce Vlčany s námestím a charakteristickou zástavbou s výškovými dominantami kostolných veží a zbrojnice a hmotovými dominantami materskej školy, požiarnej zbrojnice, pošty, vinárne, fary a parkovým verejným priestranstvom s pamätníkmi a artézskou studňou. V jadrovom (zmiešanom) území bude etážovosť dvojpodlažná s využívaním podkrovných priestorov. Výšková hladina zástavby sa navrhuje 2+1 nadzemných podlaží so šikmou strechou s vikiermi (výška hrebeňa strechy max.10-12 m). Jadro obce (námestie) by malo vytvárať príťažlivý priestor pre hostí i pre obyvateľov obce. Mali by sa v tomto zmysle aj intenzívnejšie využívať pre posedenie v objektoch občianskej vybavenosti dvorové a záhradné plochy za domami.

Výrazne sa navrhuje posilnenie funkcie zelene ako podporujúceho faktoru, v súlade s návrhom MÚSES.

V časti A1 sa bude realizovať rekreačno-kúpeľné centrum. Toto rekreačné územie sa lokalizuje v lokalite Horná lúka – Dubové priamo v blízkosti vrtu termálnej vody pri ceste do Bufy pri prírodnej pamiatke Vlčianske mŕtve rameno.

V území "A 1" sa uvažuje hotel – wellness (cca 120 lôžok) s kúpaliskom s celoročnou prevádzkou a apartmánová časť ubytovania, služby, ihriskové komplexy, verejný park, pešie trasy a plochy, dopravné vybavenie s parkovaním, prislúchajúca technická infraštruktúra. Rozsah navrhovaného územia je cca 20 ha. V tomto území nie je prípustné poľnohospodárske využitie pozemkov, ani chov domácich zvierat. Na predmetnú lokalitu je potrebné vypracovať Územný plán zóny.

Časť A3 je určená pre nízkopodlažnú zástavbu bytových domov a občianskej vybavenosti so zeleňou. Zámer nevyžaduje zmenu hranice intravilánu.

V ostatnom obytnom území budú prevažovať rodinné domy so záhradami s využitím súčasných prelúk. V návrhu ÚPN-O sa počíta s potrebou asanácie 53 domov a s rekonštrukciou 182 domov v súčasnom intraviláne obce Vlčany (bez časti Somola).

Realizácia výstavby rodinných domov bude na súčasných vlastníckych parcelách v častiach A2, B, C, D, E1, E2, F, I, ktoré sú mimo súčasného zastavaného územia. Tu sa navrhuje rozdelenie pozemkov na základe premeny ich hodnoty z poľnohospodárskych pozemkov na stavebné pozemky. Pozemky (čiastočne E1), G, K, L sú v intraviláne obce.

V časti B sa budú realizovať rodinné domy obostavané okolo predĺženej radiály. V časti C sa budú realizovať rodinné domy využitím pozemku, ktorý je obostavaný rodinnými domami. V časti D sa budú realizovať rodinné domy okolo predĺžených radiál. V časti E2 sa vytvorí možná rezerva pre významnejšie služby a vo väzbe na ne i možné ubytovanie. V časti G, K, L a F, I sa doplní prelukový systém zástavby (časti sú v alebo pri hraniciach zastavaného územia). V častiach B, C, D, E2, F, I, G, K a L sa určuje dvojpodlažná výstavba s využitím podkrovia a s predzáhradkou.

Časť 4/Z1 je určená pre zástavbu rodinných domov v prielukách. Zámer nevyžaduje zmenu hranice intravilánu.

Časť 4/Z2 je určená pre zástavbu objektov občianskej vybavenosti a bývania v bytoch. Zámer nevyžaduje zmenu hranice intravilánu.

Časť 4/Z3 je určená pre zástavbu objektu (-ov) občianskej vybavenosti. Zámer nevyžaduje zmenu hranice intravilánu.

Časť 4/Z4 je určená pre zástavbu rodinných domov. Zámer vyžaduje rozšírenie intravilánu.

Podľa prieskumov z roku 2004 sa počítalo s 53 domami vhodnými na asanáciu a 182 na rekonštrukciu a so znížením obložnosti bytu na 3,0 už v prvej a na 2,6 v druhej etape rozvoja obce.

Návrh ÚPN-O podľa uvedeného počíta s možnosťami:

- prestavby fyzicky a morálne dožitých objektov na existujúcich parcelách,
- prestavby objektov ohrozených záplavovou vodou bez horizontálnej izolácie a postavených z materiálov, ktorých nosnosť by mohla ohroziť podzemná voda pri vysokých stavoch na rieke Váh alebo povodne (pri kvantifikácii sa predpokladá cca 250 domov),
- postupného znižovania spolužitia rodín vytváraním podmienok dostavby domov, ktoré vyhovujú technickým podmienkam výstavby alebo poskytnutím nových pozemkov o veľkosti 800 - 1000 m<sup>2</sup>.

Na navrhovaných lokalitách by mala byť predzáhradka stanovená regulačnou čiarou 6,0 m od uličnej čiary (krajnice chodníka okolo cesty). Na pozemkoch novej výstavby rodinných domov je prípustné pristavovať objekty pre drobný poľnohospodársky chov, resp. využitie záhrad pre fóliovníky a skleníky. Pred domom na vlastnom pozemku treba počítať s voľnou plochou dĺžky 6,0 m na parkovanie osobného auta.

V týchto častiach je prípustné fóliovníkové a skleníkové hospodárenie v súkromných záhradách za domami. Nepripúšťajú sa návrhy domov s plochými strechami. V časti A1 je neprípustné chovanie poľnohospodárskych zvierat, poľnohospodárske využívanie, vrátane zeleninového hospodárstva. V tomto území by mali prevažovať pozitívne ekologické prvky.

Južne od Vlčianskej kompy je v návrhu ÚPN-O vymedzené územie – prístav pre športové lode na rieke Váh.

Požiadavky na stavby, ktoré majú zabezpečiť civilnú ochranu obyvateľstva sa navrhujú riešiť v etape konania stavebného povolenia alebo územného konania. Pri riešení treba prihliadať na vysoké hladiny podzemnej vody v celom katastrálnom území..

V časti technického vybavenia sú uvažované vo vodovodnej sieti lokality hydrantov v navrhovanej i súčasnej zástavbe. Ako zdroj vody protipožiarnej ochrany treba chrániť staré koryto Váhu.

V obci Vlčany je delená kanalizácia.

Dažďové odpadové vody sú odvádzané na teréne otvorenými kanálmi, vsakovaním (drénom), a niektoré priamo do Váhu. Otvorené kanály sa musia udržiavať v bez chybnom stave.

Protipovodňové opatrenia sa týkajú celého povodia Váhu a v súvislosti s obcou Vlčany časti od priehrady Kráľová až po sútok Malého Dunaja s Váhom. Funkciu protipovodňovej ochrany a zavlažovania bude i naďalej tvoriť kanálová sústava nadväzujúca na Kolárovsý kanál (Horný kanál, Majerský kanál, Bočný Bufanský kanál, Selický kanál, Líščí kanál, Kačonský kanál, Vlčiansky kanál, Nededsko- Vlčiansky kanál, Dubovský kanál, Žihársky kanál, Batonský kanál, Hamský kanál a Žihľavový kanál).

Prečerpávací stanica systému kanálov je v lokalite vyústená do Vlčianskeho kanála.

Od miestnej časti Baláta pri Mŕtvom ramene Váhu navrhujeme v rámci vypracovania územno-plánovacieho nástroja v podrobnejšej mierke obnoviť v intraviláne odvodňovaciu funkciu Žihľavového kanála (viď. Výkres č.3 v mierke 1:5 000).

Vzhľadom na vysokú hladinu podzemnej vody sa musí zabraňovať zasypávaniu existujúcich mŕtvych ramien Váhu – a mokradí, a udržiavať ich stabilizovanú plošnú výmeru. Pri umelom zmenšovaní týchto vodných plôch a mokradí ako priamy a nežiadúci následok sa zvýši hladina podzemnej vody v celej obci.

Väčšia časť katastrálneho územia obce Vlčany sa bude využívať i naďalej ako orná pôda, menšia časť ako medzihrádzové lužné porasty. V krajine by sa mala výraznejšie prejavovať i lesná a trávnatá časť bývalého ramena Váhu (Pod lesom, Dubové a Pastierske), ako i menšie zvyšky mokradí, poprípade jazierka (Kapustnice, Dubové) alebo jamy po ťažbe štrku, štrkopiesku v severnej a západnej časti obce. V zastavanom území obce sa zvyrazňuje staré koryto Váhu, ktoré bude i v rozvoji využívané ako rybníky, resp. rekreačná plocha.

Za najvýznamnejšie krajinné-ekologické prvky možno v katastrálnom území obce Vlčany považovať:

- stromové, krovité a lúčne porasty bývalého ramena Váhu Pod lesom-Dubové-Pastierske,
- stromové a krovité porasty mäkkého luhu a trvalé trávnaté porasty (TTP) medzi hrádzami rieky Váh,
- stromové porasty a TTP "Somola",
- stromové porasty a TTP "Pri farme",
- stromové a krovité porasty okolo Kolárovskeho kanála.

Krajina katastrálneho územia je typom prírodnej krajiny nížinnej, veľmi teplej s dúbavami na černoziach.

Podunajskú rovinu reprezentuje prvý vegetačný stupeň dubový, termofytikum. Z hľadiska antropogénnej premeny vegetačných formácií a ich vnútornej ekologickej stability územie predstavuje mozaiku polí, lúk a lesov s prírode blízkou drevinnou skladbou (biota lužná a vodná).

Významné krajinné prvky sa viažu hlavne k rieke Váh a k prírodnej pamiatke (PP) Vlčianske mŕtve rameno a PP Bábske jazero.

Katastrálnym územím obce prechádza nadregionálny hydrický biokoridor Váhu. Je vymedzený ľavo- a pravostrannými hrádzami Váhu. Potenciálne porasty nadregionálneho biokoridoru tvoria zoskupenia mäkkého luhu (lužné lesy vrbovo-topoľové), ktoré v ostrých líniiach prechádzajú do poľnohospodárskej krajiny.

V nadväznosti na riekou Váh sa identifikovalo biocentrum regionálneho významu Bábsky hon okolo severnej hranice katastrálneho územia. Toto územie sa týka katastrálnych častí Somola, Batoňa a Bábsky háj. Regionálne biocentrum sa skladá zo stromových a krovitých porastov, trvalých trávnych porastov mäkkého luhu.

Interakčný prvok tvoriaci náznak prepojenia nadregionálneho biokoridoru a pôsobiaci na okolité časti krajiny je "Vlčianske mŕtve rameno", ktoré je v časti Horné lúky, Pod lesom, Dubové a Pastierske. Tvoria ho väčšinou lesné a krovité porasty a TTP. V interakčnom území sa nachádza i línia vodnej plochy, menšie jazierka a mokrade. Jeho výraznou ekologickou súčasťou je prírodný prvok v piatom stupni ochrany "Vlčianske jazierko".

Stromové a krovité porasty sú pozostatky mäkkého lužného lesa v okolí koryta bývalého Váhu alebo sú v kategórii lužných lesov nížinných. V katastrálnom území sa nachádza i územie s mokradami, slatinami, rašeliniská, vlhké lúky, tečúce a stojaté vody, vodné plochy s rybníkmi. Tieto ostali po vybudovaní systému zavlažovania a odvodňovania územia (v časti Dubové, Kapustnice, Pastierske a Dolná lúka). Niektoré súčasné mokrade, resp. jazierka vznikli po ťažbe štrkopieskov.

Po regulácii Váhu starý tok je využívaný ako rybník, ktorý tvorí ekologicky a krajinársky zaujímavú časť krajiny a je potrebné ho zachovať a chrániť. Zamokrené (podmáčané) lúky sa nachádzajú v hraniciach interakčného prvku v okolí Vlčianskeho mŕtveho ramena.

Stromoradia okolo poľných ciest a kanálov vytvárajú charakteristický vzhľad krajiny a prispievajú k ekologickej stabilite. V tejto súvislosti je potrebné udržiavať súčasné stromoradia, resp. krovité porasty v okolí:

- poľných ciest častí Dubové, Horná lúka, Vlčianske lúky, Kapustnice, Palantáš, Za Váhom, - kanálov - Kolárovskej, Selický, Kačonský, Vlčiansky, Hanský, Dubovský, Líščí, Nededsko- Vlčiansky, Žihľavový, okolo kanálov v časti Batoňa a kanálov Za Váhom,
- poľnej cesty zo Somoly do Bufy (hodnotná orechová alej).

Výraznejšie sa navrhuje rozšírenie stromovej vegetácie okolo Kolárovskeho kanála (zelený pás).

### **Kompozičné regulatívy**

V intraviláne obce sa navrhuje ako hlavné kompozičné osi severojužná a východozápadná kompozičná os. Cez navrhnuté kompozičné osi prechádzajú tri vizuálne vnímané okruhové komunikácie. Kultivované hmotové dobudovanie bude hlavnou úlohou pri riadení výstavby v obci (sledovanie radiacích línií, výtvarných prvkov, urbanistickej percepcie).

Kompozičné regulatívy zvýrazňujú ich nadradenosť v samotnom organizme sídla:

- hlavnú kompozičnú os sever-juh, ktorá prechádza Námestím, reprezentuje trasa cesty II/573 od Somoly cez obostavanú Hlavnú ulicu, ktorá prechádza Námestím, pokračuje osou komunikáciou II / 573 v dotyku s novonavrhovaným centrálnym námestím pri základnej škole na hranici katastra s Nedomom a ďalej pokračuje do centra Nedodu,
- priečnu kompozičnú o východ- západ, ktorá vedie v trase cesty III / 5731 od železničnej stanice, ulicou Lóger až k Vlčianskej kompe ,

- a vedľajšej kompozičnej osi ulice K starému Váhu v pokračovaní novonavrhovanej kompozičnej osi - radiály ul. Marhaálló, a Marhajáró, cez železnicu, po severnom okraji výrobného areálu JAV-u k prameňu termálnej vody pri prírodnej pamiatke (PP) Vlčianske mŕtve rameno, s navrhovaným rekreačno-relaxačným využitím. Jej vnímanie by mala zvýrazniť výstavba objektov pri prameňi termálnej vody pri prírodnej pamiatke (PP) Vlčianske mŕtve rameno.

Navrhovaná výstavba nesmie narušiť siluetu - panorámu obce zo súčasných cestných prístupov, preto uvažovaná podlažnosť, riešenie hmotnosti a tvar objektov sa musí prispôbiť návrhu ÚPN-O.

### **Zásady a regulatívy kultúrno-historické**

V záväzných zásadách ÚPN-O zvyrazňuje ochranu dominant kostolov (rímskokatolícky kostol sv. Jozefa - 1803 a kostol reformovanej cirkvi - 1785) a ich okolia s úpravou a rozšírením verejnej, poloverejnej parkovej zelene a súkromnej zelene. Je potrebné chrániť ostatné pamiatkové objekty – pamätníky a artézsku studňu.

ÚPN-O navrhuje obnovu a ochranu architektúry fasád a dvorových častí domov č. 71, 78, 347, 253, 449, 1047, 1048 a 1072.

Obec Vlčany 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 napriamenom toku rieky Váh), na rázcestie Selice- Palárikovo, ktorej trasa viedla z južnej Moravy do Nitry.

Najstaršia časť obce sa preto nachádza okolo bývalého koryta Váhu (Mŕtve rameno Váhu) s centrálnym umiestneným jadrom. K historickému jadrú sa zbiehalo 5 obostavaných uličných radiál.

Objekty kultúrnohistorickej hodnoty v obci, navrhované do Súpisu pamätihodností obce:

- Protestantský kostol z rokov 1783-1785.
- Rímsko-katolícky kostol - jeho výstavba sa začala v roku 1803 s podporou grófa Józsefa Károlyiho. Po jeho smrti dala stavbu dokončiť jeho manželka Alžbeta Waldstein-Wartenberg v roku 1808. Nad vchodom do kostola sa nachádzajú erby oboch rodín - Károlyi a Waldstein.
- Rímsko-katolícka fara - bola postavená v roku 1814, jej stavbu podporoval gróf Károlyi Ľudovít. Kríž, nachádzajúci sa vedľa kostola pochádza z roku 1774 a bol postavený na pamiatku obetiam moru.
- Parný mlyn postavený v roku 1920 namiesto 12-tich vodných mlynov, ktoré boli situované ešte na začiatku 20. stor. na meandri Váhu na pontónoch (na mieste súčasných rybníkov zvyšok meandra Váhu). Mlynárstvo bolo v kraji tradičným remeslom.
- Pamätník obetiam I. svetovej vojny - bol postavený v roku 1929 (198 padlých).
- Pamätník obetiam II. svetovej vojny - bol postavený v roku 1993, ale len horná časť, podstavec bol postavený v roku 1939.
- Budova obecného úradu - postavená na konci 19 storočia (1895).
- Železničná stanica z roku 1909.
- Hasičská zbrojnica - postavená v roku 1937 podľa plánov Jánoša Feketeházyho mladšieho.
- Pošta - postavená v roku 1940.
- Artézska studňa na námestí - postavená v roku 1907.
- Budova novej školy reformovanej cirkvi na námestí, dnešná materská škola - postavená v roku 1932 podľa plánov komárňanského architekta Ľudovíta Kluga.
- Budova železničnej stanice.
- Niektoré kúrie a domy v zastavanom území ( napr. reštituovaný objekt bývalého kultúrneho domu na rohu Hlavnej ulice a ulice K starému Váhu.), objekty č. 71, 78, 347, 253, 449, 1047, 1048 a 1072.,
- Štruktúra a tvar pozemkov v obci, spôsob a intenzita zastavania pozemkov objektami, parcely s veľkými záhradami, staré stromy, orechové aleje.
- Krajinný obraz lužnej tradične poľnohospodárskej (vhodne) využívanej krajiny so zastúpením stromovej a krovitej vegetácie v okolí vodných tokov a plôch, trvalých trávnatých porastov ( lúk a pasienkov ), ornej pôdy a záhrad so sieťou poľných ciest.
- Podľa údajov Archeologického ústavu SAV v Nitre sú evidované v katastri obce Vlčany významné archeologické lokality – sídliskové nálezy mladšej (cca 5 000 rokov) a neskorej doby kamennej (neolit-eneolit) pr. kataster, sídliskové nálezy zo staršej/strednej/mladšej doby bronzovej pr. kataster, sídliskové nálezy a pohrebisko z mladšej doby železnej (laténu) pr. kataster, sídliskové nálezy a hrobové nálezy z

rímsko-provinciálneho prostredia pr. kataster, sídliskové a hrobové nálezy zo slovanského osídlenia a včasného stredoveku pr. kataster.

Krajský pamiatkový úrad (KPÚ) odporučil uplatniť v ÚPN-O princíp revitalizácie tradičných urbanisticko-architektonických vzťahov a zachovať charakter historických urbanistických priestorov a ich väzby na prírodné prostredie. Novú výstavbu odporučil limitovať jednoposchodovými stavbami s tradičným typom striech a materiálov a možným využitím podkrovia. V spracovanom materiáli požaduje uplatnenie § 30 zákona č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu. Obec charakterizuje ako hromadnú cestnú dedinu pred brodom cez Váh. Za historicky zaujímavé označuje domy č. 71, 78, 347, 253, 449, 1047, 1048 a 1072. V SÚPSOP eviduje objekty pamiatkového záujmu - rímsko-katolícky kostol sv. Jozefa (z r. 1803) a kostol evanjelický reformovaný z r. 1785.

V ÚPN-O sa uvedené požiadavky akceptujú. Avšak ich výraznejšie vyjadrenie vo výkrese mierky 1:5 000 je menej čitateľné. V mierke 1:2 000 (1:1000) navrhuje ÚPN-O vypracovať Územný plán zóny pre priestorové usporiadanie jadra obce, alebo Urbanistickú štúdiu, kde sa navrhne jeho hmotové dotvorenie a zvýraznenie centra v štruktúre obce (v dvoch alternatívnych šikách, viď grafické prílohy na konci textovej správy)

**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**

podľa ZaD č.1 - doplnený o lokalitu č.50 - zberný dvor separovaných zložiek odpadu.

podľa ZaD č.2 - doplnený v lokalite H1 - o lokalitu č.51 - plochy pre fotovoltaickú elektrárňu.

podľa ZaD č.3 - doplnený o lokalitu A3 - plochy pre zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

podľa ZaD č.4 - doplnený o lokalitu 4/Z1 - Rodinné domy v prielukách  
- doplnený o lokalitu 4/Z2 - Zmiešané plochy bývania a OV  
- doplnený o lokalitu 4/Z3 - Plochy OV – obchod, služby  
- doplnený o lokalitu 4/Z4 - Plochy pre rodinné domy

### **Organizácia územia a funkčné väzby**

Intravilán obce sa člení na prevažne :

- obytné územie, využívané rodinnými domami a bytovými domami a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Obytné územia obsahujú aj plochy pre občianske vybavenie a plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám.

- zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou sú plochy v centre na námestí obce a v budúcom centre pri základnej škole na hranici katastra s Nededom, určené najmä pre občiansku vybavenosť nekomerčnú a komerčnú, pre budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta pre zhromažďovanie, parkové úpravy a pre obytné budovy vrátane k nim patriacich stavieb a zariadení.,

- zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy sa týka 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).

- výrobné územie, sú lokalizované pri Somole a pozdĺž trasy železničnej trate Šaľa-Neded. Tieto pozemky bezprostredne nadväzujú na navrhovanú preložku štátnej cesty II/573 a na súčasnú železničnú trať. Územia poľnohospodárskej výroby na PPF sú lokalizované na ornej pôde v celom katastrálnom území, kultúry : polia, lúky a pasienky (TTP), sady a záhrady.

- rekreačné územie, sa lokalizuje v lokalite Horná lúka – Dubové priamo v blízkosti vrtu termálnej vody pri ceste do Bufy pri prírodnej pamiatke Vlčianske mŕtve rameno, kde sa uvažuje hotel – wellness s

kúpaliskom s celoročným využitím a apartmánová časť ubytovania, ihriskové komplexy, verejný park, pešie trasy a plochy, dopravné vybavenie s parkovaním, prislúchajúca technická infraštruktúra.

**V návrhu funkčného využitia územia obce ide o určenie prevládajúcich funkcií a o určenie:**

- prípustného,
- obmedzujúceho,
- zakazujúceho funkčného využitia.

**■ Zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou (jadro obce)**

Prípustné podmienky:

Dostavanie objektov vybavenosti verejného a trhového charakteru, rozšírenie a ochrana plôch zelene, výstavba dvojpodlažných obytných objektov s min. 38° sedlovou strechou.

Obmedzujúce podmienky:

Obmedzenie viac ako dvojpodlažnej výstavby nad úrovňou terénu, obmedzenie objektov poľnohospodárskej produkcie v CÚ.

Vylučujúce podmienky:

Chov hydiny na dvoroch rodinných domov, zakladanie skleníkov a fóliovníkov, [výstavba samostatných objektov bývania v záhradách existujúcich RD](#).

**■ Obytné územie (súčasnú a rozšírenú zastavanú územie obce) - vid' výkres č. 3 a 4 a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy**

sa týka polyfunkčného územia bývania, občianskej vybavenosti, malých a stredných výrobných prevádzok a skladových plôch a intenzívnej poľno-produkcie, ktoré je lokalizované v celom súčasnom zastavanom území (poľnohospodárske fóliovníky a skleníky v záhradách domov).

Prípustné podmienky:

Výstavba dvojpodlažných izolovaných rodinných domov, výstavba objektov vybavenosti trhového charakteru, záhrady a dvory za rodinnými domami, fóliovníky a skleníky v záhradách, prestavba súčasných rodinných domov, využitie prieluk pre výstavbu rodinných domov a trhovú vybavenosť, chov hydiny a ošipaných v hospodárskych prístavkoch rodinných domov, prestavba rodinných domov na trhovú vybavenosť, nepochybné súčasnej parcelácie, v prípade zmeny parcelácie - je potrebné vypracovať ÚPP alebo ÚPD podložený súhlasom vlastníkov pozemkov.

Obmedzujúce podmienky:

Obmedzenie viac ako dvojpodlažnej výstavby nad úrovňou terénu, dodržanie súčasných a navrhovaných regulačných čiar, objekty bývania s parcelami do 1 000 m<sup>3</sup>.

Vylučujúce podmienky:

[Výstavba samostatných objektov bývania v záhradách existujúcich RD](#).

**■ Rekreačné územie**

Prípustné podmienky:

Výsadba zelene, výstavba vodných plôch, kúpeľnej vybavenosti, športovo-rekreačných zariadení apartmánového a hotelového bývania, občianskej vybavenosti, parkovacích plôch a potrebnej technickej vybavenosti.

Obmedzujúce podmienky:

Obmedzenie viac ako trojpodlažnej výstavby nad úrovňou terénu, dodržanie rozloženia vnútorných plôch a funkcií.

Vylučujúce podmienky:

Chov hydiny a drobných domácich zvierat, zeleniny, zakladanie fóliovníkov. Vylúčenie plochých striech.

**■ Výrobné územie**

Obmedzujúce podmienky:

Vypúšťanie exhalátov (do ovzdušia a kanalizácie), ktoré negatívne ovplyvňujú životné prostredie, obmedzenie výšky konštrukcií objektov výstavby do 12 m.

Vylučujúce podmienky:

Výstavba bytových a rodinných domov.

### ■ Územie verejnej zelene – vid' výkres č. 3

Väčšie plochy ochrannej verejnej zelene v hraniciach intravilánu sa v návrhu ÚPN-O navrhujú medzi železnicou a súčasnými rodinnými domami - zelený pás je na pozemkoch obce a železnice. Plochy verejnej zelene - pás široký 12 m - sa navrhujú pozdĺž pravej strany cesty II/573 od jej vstupu na územie katastra Vlčian od Šale po križovatku do Bufy pri objekte prečerpávacej stanice a obojstranne okolo cesty do Bufy od križovatky s cestou II/573 po železnicu.

Priestorovo a funkčne sa zastavané územie (intravilán obce) bude využívať ako zmiešané územie, obytné územie, rekreačné územie a výrobné územie. Vymedzenie týchto území je vo výkrese č. 2 a 3.

### Intenzita využitia územia

V obsahu územného plánu zóny podľa § 13 sa uvažuje v ods. 10 – koeficient zastavanosti, ods. 11 - index podlažných plôch a ods. 12 - koeficient stavebného objemu.

Tieto hodnoty nepatria do § 12 ale v nových navrhovaných plochách sa orientačne uvádzajú.

Intenzita využitia územia nových navrhovaných častí A1, A2, B, C, D, E1, E2, F, G, I, K, L, stavebných pozemkov pre rodinné domy v prelukách v intraviláne obce, H1, H2 a H3 sa bude pohybovať (pri použití koeficientu zastavanosti, indexu podlažných plôch a koeficientu stavebného objemu), % zastavanosti stavebného pozemku v nasledovných hodnotách:

- koeficient zastavanosti (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku).

Za vzor sa berie "ideálny pozemok" 20x40 m a zastavaná plocha 250 m - KZ = 0,312,

- index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku) IP = 0,37,

- koeficient stavebného objemu (udáva koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustných umiestniť na 1 m<sup>2</sup> pozemku) - KS = 1,25.

**- 30 - 40 % stavebného pozemku by malo byť zastavaného stavbami a 60-70 % stavebného pozemku by mala tvoriť záhrada alebo zeleň (aby sa predišlo prílišnému „zapečateniu“ (sealing) povrchu pôdy, neprípustnému z hľadiska trvalo udržateľného rozvoja).**

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"> <li>• dvojpodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• sezónne využitie územia pred objektom</li> <li>• stavebné využitie záhrad pre rozšírenie bývania a trhovej vybavenosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
Ostatný intravilán	Bývanie a občianska vybavenosť (komerčná a nekomerčná)			<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>

<b>A1</b>	Rekreácia s občianskou vybavenosťou (komerčná a nekomerčná)			<ul style="list-style-type: none"> <li>• dvojpodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• sezónne využitie územia pred objektom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>A2</b>	Zmiešané územie s bývaním v rodinných domoch s prechodným ubytovaním, občianskou vybavenosťou, športovou a rekreačnou vybavenosťou (komerčná a nekomerčná)			<ul style="list-style-type: none"> <li>• dvojpodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• sezónne využitie územia pred objektom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>A3</b>	Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (komerčná a nekomerčná)		24b.j BD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trojpodlažné objekty nad terénom</li> <li>• sezónne využitie územia pred objektom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>B</b>	Bývanie (RD)	21 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>C</b>	Bývanie (RD)	20 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>D</b>	Bývanie (RD)	27 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>E1</b>	Bývanie a občianska vybavenosť (nekomerčná a komerčná)	9 RD	85b.j BD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bytové (polyf.) domy</li> <li>• dvojpodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• rodinné domy</li> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• sezónne využitie územia pred objektom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>E2</b>	Bývanie (RD)	56 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>F</b>	Bývanie (RD)	7 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>G</b>	Bývanie (RD)	52 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>

				zajace	
<b>I</b>	Bývanie (RD)	8 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>J</b>	Občianska vybavenosť (nekomerčná) rozšírenie cintorína				
<b>K</b>	Bývanie (RD)	20 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>L</b>	Bývanie (RD)	24 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>H1</b>	H1 Výroba a technické služby (poľnohospodárstvo), časť 51 -priemyselná zóna na energetické využitie, pre budovanie alternatívnych zdrojov výroby energie, fotovoltaická elektrárne.			•	•
<b>H2</b>	H2 Výroba a technické služby (poľnohospodárstvo)			•	•
<b>H3</b>	Výroba a technické služby (poľnohospodárstvo)			•	•
	Bývanie (RD) rodinné domy v prelukách v intraviláne obce	135 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ploché strechy</li> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>573A</b>	Doprava variant preložky št. cesty II /573 A			•	•
<b>4/Z1</b>	Bývanie (RD) rodinné domy v prielukách v intraviláne obce	1 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažný objekt nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové, valbové, ploché, kombinované strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>4/Z2</b>	Bývanie a občianska vybavenosť (nekomerčná a komerčná)		8 b. j. BD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2-jpodlažné objekty nad terénom</li> <li>• sedlové, valbové, kombinované strechy</li> <li>• sezónne využitie územia pred objektom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>4/Z3</b>	Plochy občianskej vybavenosti – obchod, služby (komerčná)			<ul style="list-style-type: none"> <li>• dvojpodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chov hydiny a úžitkových zvierat</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• sedlové, valbové, kombinované strechy</li> <li>• sezónne využitie územia pred objektom</li> </ul>	
4/Z4	Bývanie (RD)	4 RD		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jednopodlažné objekty nad terénom plus podkrovný priestor</li> <li>• sedlové, valbové, kombinované strechy</li> <li>• chov hydiny (sliepky, zajace)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chov úžitkových zvierat</li> </ul>
<b>Celkom</b>	<b>Spolu</b>	<del>379</del> <b>384</b> <b>b. j.</b>	<del>409</del> <b>117</b> <b>b. j.</b>	•	•

## REGULAČNÝ LIST

### A1 – Zmiešané územie ZÚ-1 Horná lúka - Dubové

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

Predmetná lokalita musí byť spracovaná do úrovne ÚPN-Z podľa § 13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001.

#### Charakteristika územia

Rekreačné územie lokalizované v lokalite Horná lúka – Dubové priamo v blízkosti vrtu termálnej vody pri ceste do Bufy pri prírodnej pamiatke (PP) Vlčianske mŕtve rameno.

Plocha určená pre rekreačno-relaxačné územie wellness s prechodným ubytovaním, občianskou vybavenosťou, rekreačnou a športovou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- hotel – wellness s celoročne využitelným kúpaliskom s prístupom pre verejnosť,
- apartmánová časť ubytovania,
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby),
- športoviská,
- malý hippodrom,
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene zodpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám,
- verejný park,
- pešie trasy a plochy,
- šetrné spôsoby zakladania stavieb bez podpivničenia s minimalizovaným negatívnym vplyvom na vodný režim PP Vlčianske mŕtve rameno.

#### Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- poľnohospodárske využitie pozemkov a chov domácich zvierat,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.
- bývanie v rodinných domoch,
- bývanie v bytových domoch.

#### Podmienky pre spôsob zástavby

#### Dominantný spôsob zástavby

- pavilónový typ,
- šikmé sedlové strechy symetrické 38-42o (určí ÚPN-Z),
- hotel wellness a apartmánová časť ubytovania – 5 %
- rekreačné vodné plochy kryté a otvorené – 12%
- športoviská (futbal, tenis, volejbal, basketbal, atď. so zázemím – 19%
- malý hippodrom - 8%
- komunikácie a parkoviská – 8%
- parková zeleň – 40%

#### Prípustný spôsob zástavby

- upresní sa na základe územného plánu zóny.

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie objektovej štruktúry zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie objektov, na zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### Celková výmera pozemkov celej lokality

- 20 ha,

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 40% celkovej výmery pozemkov celej lokality.

#### Minimálny podiel zelene

- min. 40 % z celkovej výmery pozemkov celej lokality.

#### Maximálna podlažnosť objektov

- podlažnosť objektov – max. 3 nadzemné podlažia .

#### Odstupové vzdialenosti

- stavebná čiara neprekročiteľná - priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary (hrany pravostranného chodníka popri ceste) zo Somoly do Budy.

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- šikmá strecha so sklonom 38- 42o.

## REGULAČNÝ LIST

### A3 – Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti

#### Charakteristika územia

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

- obytná funkcia s trojpodlažnými polyfunkčnými domami a zeleň. Nachádza sa medzi ulicami Hlavná, Nová Ves, Nemessor a Starý rad.
- trhovú funkciu s parkoviskami a komunikáciami.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie s občianskou vybavenosťou, OV umiestňovaná v parteri a na 2 NP,
- bývanie v bytových a polyfunkčných domoch, bytové domy do 3 NP,
- 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, fitnes, posilňovne,
- zeleň plošná a líniová,
- izolačná zeleň,
- pešie komunikácie,
- odstavné státa a parkoviská, parkinggaráže,
- komunikácie vozidlové,
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia,
- čerpacia stanica pohonných hmôt so sprievodnými prevádzkami,
- zariadenia obchodu a služieb,
- zariadenia verejného stravovania.

#### Obmedzene - prípustné funkčné využitie

- nákupné strediská, obchodné domy, supermarkety,
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu a voľného času,
- multifunkčné zariadenia,
- zariadenia pre kultúru, zábavné zariadenia,
- základné umelecké školy, jazykové školy,
- domovy a penzióny dôchodcov,
- zariadenia nezávadných drobných prevádzok výroby a služieb,
- drobné zariadenia občianskej vybavenosti pre obsluhu územia,

#### Nepripustné funkčné využitie

- 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,
- záhradkárske 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.

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

### 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 rímasy 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 rímasy a pod.

### Minimálny podiel zelene

koeficient zelene min. 0,25

koeficient stavebného objemu - neurčený

## REGULAČNÝ LIST

### B - Obytné územie OÚ-1 Palántáš

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu so samostatne stojacimi rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou v severovýchodnej časti obce v dotyku s pätou hrádze na ukončení ulice Palántáš. Tvorí jej nezastavané ukončenie s nárokom na prirodzené rozšírenie hranice intravilánu obce.

Lokalita obsahuje verejnoprospešnú stavbu - komunikáciu a celú infraštruktúru (voda, kanalizácia, elektrické rozvody).

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch bez podpivničenia,
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

##### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

##### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy.

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 700 m<sup>2</sup>,

##### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 21 m.

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku,

##### Minimálny podiel zelene

- min. 40 % z celkovej výmery pozemku.

##### Maximálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P).

##### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),  
- min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m),
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 5 m od chodníka.

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 1000 m<sup>2</sup>,

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 24 m,

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25-30 %.
- koeficient zastavanosti max, KZ=0,3,
- index podlažných plôch max. IPP=0,4,
- koeficient stavebného objemu - KS=1,25.

### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %.

### Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia.

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38-42° .
- orientácia strechy - štítová alebo s odkvapom do ulice (za podmienky min. u troch objektov za sebou zjednotená),

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,
- stavebná čiara – 6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## REGULAČNÝ LIST

### C – Obytné územie OÚ-2 Vetrová ulica

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre bytovú zástavbu so samostatne stojacimi rodinnými domami, zoskupenými do dvoch obytných hniezd (jeden z možných variantov).

Je situovaná v severnej časti obce pod Somolou na Vetrovej ulici (časť Doplnkového honu). Tvorí nezastavanú prieluku v dotyku s intravilánom obce.

Obsahuje odbočku cesty s obrátkami a vodovodnú, plynovodnú, kanalizačnú odbočku s prípojkami k pozemkom.

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v izolovaných rodinných domoch zoskupených do dvoch obytných hniezd ,
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže, stravovacie zariadenie, spoločenské vybavenie),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

##### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

##### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

#### Podmienky pre spôsob zástavby

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy bez podpivničenia, (alt.max.½ zapusteného podlažia)

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy– min. 800 m<sup>2</sup>,

##### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku cca 26 m,

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 30% celkovej výmery pozemku.

##### Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku.

##### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy– max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P),

##### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),
  - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m),
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od hrany chodníka.

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 1200 m<sup>2</sup>.

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku premenlivá - cca 26 m.

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 30-35 %.
- koeficient zastavanosti max, KZ=0,3,
- index podlažných plôch max. IP=0,4,
- koeficient stavebného objemu - KS=1,2 - 1,4.

### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %.

### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie, bez podpivničenja.

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38-42o ,
- orientácia strechy – ľubovoľná.

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,
- stavebná čiara – 5-6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## REGULAČNÝ LIST

### D - Obytné územie OÚ-3 Marhajáro

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu so samostatne stojacimi rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou je situovaná v západnej časti obce ako okrajová časť v predĺžení ulice Marhajáro. Vyžaduje zmenu hranice intravilánu.

Verejnoprospešnú komunikáciu a infraštruktúru je potrebné spevniť a dobudovať.

Lokalita obsahuje jednostrannú líniovú plochu verejnej zelene 8 m širokú medzi obrubníkom cesty a ľavým obrubníkom chodníka na pravej strane cesty Marha járo smerom od centra obce k časti Želiarsky hon. .

##### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch bez podpivničenia,
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

##### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

##### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy bez podpivničenia.

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 700 m<sup>2</sup>,

##### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 15 m.

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku,

##### Minimálny podiel zelene

- min. 50 % z celkovej výmery pozemku.

##### Maximálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P).
- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),
  - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m),
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary (od hrany chodníka).

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 1000 m<sup>2</sup>,

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 24 m,

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25-30 %.  
- koeficient zastavanosti max, KZ=0,3,  
- index podlažných plôch max. IPP=0,4,  
- koeficient stavebného objemu – KS=1,24.

### Optimálny podiel zelene

- 50- 60 %.

### Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie.

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38-42o .  
- orientácia strechy - štítová alebo s odkvapom do ulice po troch po sebe nasledujúcich domoch, vystriedať, (za podmienky min. u troch objektov za sebou zjednotená).

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,  
- stavebná čiara – 6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## REGULAČNÝ LIST

### E1 – Zmiešané územie ZÚ-2 Školská ulica

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

Na lokalitu bude potrebné vypracovať územný plán zóny podľa § 13 vyhlášky č. 55/2001 v mierke 1:1 000.

#### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre nízkopodlažnú zástavbu. Navrhovaná funkcia je zmiešané územie:

= obytná funkcia s trojpodlažnými bytovými domami bez výťahu a zeleň - 2,0 ha. Nachádza sa v obkolesení areálu školy od Školskej ulice až po katastrálnu hranicu medzi Vlčanmi a Nededom. Vyžaduje si zmenu hraníc intravilánu.

= obytná funkcia so samostatne stojacimi rodinnými domami. Nachádza sa v južnej časti obce v dotyku areálu školy na Školskej ulici. Uzatvára zastavanosť druhej strany ukončenia Školskej ulice okrem medzery pre navrhovanú miestnu komunikáciu vo vzdialenosti 110m až 125m od západného rohu pozemku základnej školy. Nevyžaduje si zmenu hraníc intravilánu.

= trhovú (nadobecnú občiansku vybavenosť) funkcia s parkoviskami a komunikáciami – 4,5 ha. Vyžaduje zmenu hranice intravilánu.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch,
- bývanie v rodinných domoch,
- parkové námestie s parkom,
- nadobecná občianska vybavenosť s trhovou funkciou,
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

#### Dominantný spôsob zástavby

- bytové domy so suterénmi, využitými na garážovanie, (alt.½ zapusteného podlažia),
- izolované rodinné domy bez podpivničenia, (alt.max.½ zapusteného podlažia),
- parkové námestie a park so šetrnými spôsobmi spevnenia plôch vodopriepustným spôsobom, napr. dláždením s využitím prírodných materiálov,
- trhovú funkcia s pavilónmi, radová zástavba (upresní sa podľa ÚPN-Z).

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 700 m<sup>2</sup>,

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 15 m.

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku,

#### Minimálny podiel zelene

- min. 50 % z celkovej výmery pozemku.

#### Maximálna podlažnosť objektov

- bytové domy – max. 3 nadzemné podlažia  
- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia

#### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),  
- min. 10 m od susedného objektu,  
- stavebná čiara pre bytové domy a samostatne stojace rodinné domy  
- priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary.

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

#### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy –1000 m<sup>2</sup>,

#### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20 m,

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25-30 %.  
- koeficient zastavanosti RD - KZ=0,3,  
- index podlažných plôch RDmax. IP=0,4,  
- koeficient stavebného objemu - KS=1,25.

#### Optimálny podiel zelene

- 30- 40 %.

#### Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 2 nadzemné podlažia .

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38-42o .  
- orientácia strechy - štítová alebo s odkvapom do ulice.

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,  
- stavebná čiara – 6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## REGULAČNÝ LIST

### E2 - Obytné územie OÚ-4 Školská ulica

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

Na lokalitu bude potrebné vypracovať územný plán zóny podľa § 13 vyhlášky č. 55/2001 v mierke 1:1 000.

#### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu so samostatne stojacimi rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou je situovaná v južnej časti obce ako okrajová časť. Nachádza sa v obkolesení areálu školy od Školskej ulice cez ochranné pásmo železnice Šaľa-Neded (s navrhovaným pásmom izolačnej zelene cca 25m širokým medzi železnicou a navrhovaným obytným územím) až po katastrálnu hranicu medzi Vlčanmi a Nededom. Vyžaduje zmenu hranice intravilánu.

Verejnoprospešné komunikácie a infraštruktúru je potrebné vybudovať.

Lokalita obsahuje navrhovaný pás izolačnej zelene min. 25m široký medzi železnicou a navrhovaným obytným územím.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch bez podpivničenia,
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

#### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy bez podpivničenia, (alt.max.½ zapusteného podlažia).

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 700 m<sup>2</sup>,

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 15 m.

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku,

#### Minimálny podiel zelene

- min. 50 % z celkovej výmery pozemku.

#### Maximálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia .

#### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),
  - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m),
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary.

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

##### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 1000 m<sup>2</sup>,

##### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20 m,

##### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25-30 %.
- koeficient zastavanosti max, KZ=0,3,
- index podlažných plôch max. IPP=0,4,
- koeficient stavebného objemu - KS=1,25.

##### Optimálny podiel zelene

- 50- 60 %.

##### Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 2 nadzemné podlažia.

##### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38-42°.
- orientácia strechy - štítová alebo s odkvapom do ulice po troch po sebe nasledujúcich domoch, vystriedať, (za podmienky min. u troch objektov za sebou zjednotená).

##### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,
- stavebná čiara – 6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## REGULAČNÝ LIST

### F - Obytné územie OÚ-5 Kompa

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu so samostatne stojacimi rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou je situovaná vo východnej časti obce ako okrajová časť obce Vlčany na ulici "Ku kompe". Tvorí prirodzený uzáver uličného domoradia, zovretý pôvodnou zástavbou rodinnými domami. Hranica intravilánu bude posunutá tak, aby bola preluka zahrnutá v intraviláne obce. Neobsahuje žiadnu verejnoprospešnú stavbu.

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch bez podpivničenia,
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám,
- každý rodinný dom má predsunutú garáž na úroveň stavebnej čiary - 6 m,
- možné radové garáže - 4 garáže.

##### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

##### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy bez podpivničenia.

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 700 m<sup>2</sup>,

##### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 10 m.

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku,

##### Minimálny podiel zelene

- min. 50 % z celkovej výmery pozemku.

##### Maximálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia ( 1+ podkrovia).

##### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),
  - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m),
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary.

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 1000 m<sup>2</sup>,

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 10 m,

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25-30 %.  
- koeficient zastavanosti max, KZ=0,3,  
- index podlažných plôch max. IPP=0,4,  
- koeficient stavebného objemu - KS=1,25.

### Optimálny podiel zelene

- 50- 60 %.

### Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 1 nadzemné podlažie + podkrovia.

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38-42° ,  
- orientácia strechy - s odkvapom do ulice.

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,  
- stavebná čiara – 6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## REGULAČNÝ LIST

### G - Obytné územie OÚ-6 Želiarsky hon

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu so samostatne stojacimi rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou. Nachádza sa v západnej okrajovej časti obce v priestore vymedzenom predĺžením ulíc Mlynská štvrť II, Hatháza a ochranné pásmo železnice. Nevyžaduje zmenu hranice intravilánu. Lokalita nie je dotknutá ochrannými pásmami. Od priemyslu a areálu zberných surovín a železnice ho oddeľuje vysoká verejná zeleň. Okrajom susedí s areálom zberných surovín.

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- samostatne stojace rodinné domy v uličnej a sčasti v hniezdovej zostave,
- bývanie v rodinných domoch bez podpivničenia,
- každý RD má garáž aj parkovacie miesto,
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

##### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

##### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy bez podpivničenia.

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 850 m<sup>2</sup>,

##### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m.

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku,

##### Minimálny podiel zelene

- min. 50 % z celkovej výmery pozemku.

##### Maximálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P).

##### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),
  - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m),
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary (od hrany chodníka).

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy —1450 m<sup>2</sup>,

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20 m,

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25-30 %.  
- koeficient zastavanosti max, KZ=0,3,  
- index podlažných plôch max. IPP=0,4,  
- koeficient stavebného objemu – KS=1,4.

### Optimálny podiel zelene

- 50- 60 %.

### Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie.

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom max. 42° .  
- orientácia strechy - štíťová alebo s odkvapom do ulice po troch po sebe nasledujúcich domoch, vystriedať, (za podmienky min. u troch objektov za sebou zjednotená).

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,  
- stavebná čiara – 6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## REGULAČNÝ LIST

### I - Obytné územie OÚ-7 Záhrady

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu so samostatne stojacimi rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou. Nachádza sa v juhovýchodnej okrajovej časti obce v lokalite Záhrady medzi ulicami Kerthely u.I. a Kerthely u.II. Vyžaduje zmenu hranice intravilánu. Lokalita nie je dotknutá ochrannými pásmami.

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- samostatne stojace rodinné domy bez podpivničenia,
- každý RD má garáž aj parkovacie miesto,
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

##### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

##### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy bez podpivničenia.

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 850 m<sup>2</sup>,

##### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m.

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 30% celkovej výmery pozemku,

##### Minimálny podiel zelene

- min. 50 % z celkovej výmery pozemku.

##### Maximálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P).

##### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),
  - min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m),
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary (od hrany chodníka).

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 1100 m<sup>2</sup>,

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20 m,

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25-30 %.  
- koeficient zastavanosti max, KZ=0,3,  
- index podlažných plôch max. IPP=0,4,  
- koeficient stavebného objemu – KS=1,4.

### Optimálny podiel zelene

- 50- 60 %.

### Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie.

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38- 42° .  
- orientácia strechy – štítová alebo s odkvapom do ulice po troch po sebe nasledujúcich domoch, vystriedať, (za podmienky min. u troch objektov za sebou zjednotená).

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,  
- stavebná čiara – 6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## **REGULAČNÝ LIST**

**J - Územie občianskej vybavenosti  
ÚOV-1 Rozšírenie cintorína**

**Podmienky pre funkčné využitie územia**

### Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť s kultúrno-spoločenským zameraním - rozšírenie cintorína v jeho južnej časti.

## REGULAČNÝ LIST

### K – Obytné územie OÚ-8 – Ulica Silváš

#### Podmienky pre funkčné v užitie územia

Na lokalitu je nutné vypracovať územný plán zóny podľa § 13 vyhlášky č. 55/2001 v mierke 1:1 000.

#### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru, mierne zvlnená, zvažujúca sa k ramenu, v zadných častiach záhrad rodinných domov na ulici Silváš, na brehu vo vnútornom oblúku Mŕtveho ramena Váhu. V Mŕtvom ramene je kolísavá hladina vody, čo môže mať negatívny dopad na stabilitu brehu, tvoreného sedimentami Váhu, najmä pieskom !

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch,
- bývanie v rodinných domoch s prenajímateľným apartmánovým ubytovaním (rekreačná funkcia),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže, stravovacie zariadenie, spoločenské vybavenie),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

#### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

#### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

#### Podmienky pre spôsob zástavby

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy bez podpivničenia,

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

#### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 1000 m<sup>2</sup>,

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku cca 20 m,

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 30% celkovej výmery pozemku.

#### Minimálny podiel zelene

- min. 50% z celkovej výmery pozemku.

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P),

#### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),  
- min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m),
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od hrany chodníka.

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

##### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 1300 m<sup>2</sup>.

##### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku premenlivá – cca 26 m.

##### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 30-35 %.
- koeficient zastavanosti max, KZ=0,3,
- index podlažných plôch max. IP=0,4,
- koeficient stavebného objemu – KS=1,2 .

##### Optimálny podiel zelene

- 50- 60 %.

##### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie, bez podpivničenia.

##### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38-42o ,
- orientácia strechy – štítová alebo s odkvapom do ulice po troch po sebe nasledujúcich domoch, vystriedať, (za podmienky min. u troch objektov za sebou zjednotená).

##### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,
- stavebná čiara – 5- 6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## REGULAČNÝ LIST

### L – Obytné územie OÚ-9– Ulica Ostál

#### Podmienky pre funkčné v užitie územia

Na lokalitu je nutné vypracovať územný plán zóny podľa § 13 vyhlášky č. 55/2001 v mierke 1:1 000.

#### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru, mierne zvlnená, zvažujúca sa k ramenu, v zadných častiach záhrad rodinných domov na ulici Ostál, na brehu vo vonkajšom oblúku Mŕtveho ramena Váhu. V Mŕtvom ramene je kolísavá hladina vody, čo môže mať negatívny dopad na stabilitu brehu, tvoreného sedimentami Váhu, najmä pieskom !

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch,
- bývanie v rodinných domoch s prenajímateľným apartmánovým ubytovaním (rekreačná funkcia),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže, stravovacie zariadenie, spoločenské vybavenie),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

#### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

#### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

#### Podmienky pre spôsob zástavby

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy bez podpivničenia,

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 1000 m<sup>2</sup>,

##### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku cca 20 m,

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- max. 30% celkovej výmery pozemku.

##### Minimálny podiel zelene

- min. 50% z celkovej výmery pozemku.

##### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P),

#### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m),  
- min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m),
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od hrany chodníka.

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

##### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 1300 m<sup>2</sup>.

##### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku premenlivá – cca 26 m.

##### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 30-35 %.
- koeficient zastavanosti max, KZ=0,3,
- index podlažných plôch max. IP=0,4,
- koeficient stavebného objemu – KS=1,2 .

##### Optimálny podiel zelene

- 50- 60 %.

##### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie, bez podpivničenia.

##### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38-42°,
- orientácia strechy – štítová alebo s odkvapom do ulice po troch po sebe nasledujúcich domoch, vystriedať, (za podmienky min. u troch objektov za sebou zjednotená).

##### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami,
- stavebná čiara – 5-6m od uličnej čiary (hrany chodníka).

## REGULAČNÝ LIST

**H – Výrobné územie**

**VÚ -1 – Priemysel Somola**

**H – Výrobné územie**

**VÚ -2 – Priemysel Kapustové záhrady- JAV**

**H – Výrobné územie**

**VÚ -3 – Priemysel Kapustníská- za cintorínom**

### Charakteristika

Plochy pre výrobné a technické služby, sklady. Sú umiestnené v západnej časti obce.

Plochy sú rovinatého charakteru, poľnohospodársky využívané

Lokalita H1 v nadväznosti na pôvodný poľnohospodársky areál v severnej časti, ktorý je v susedstve miestnej časti Somola pri ceste II / 573 a ceste zo Somoly do Bufy.

Lokalita H2 a H3 sú umiestnené za železničnou traťou a tvoria súvislý pás s dvoma existujúcimi priemyselnými zónami.

### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- medzi verejnými komunikáciami II/573 a ceste zo Somoly do Bufy a lokalitou H1 realizovať 20 m široký pás izolačnej verejnej zelene,
- navrhovaná funkcia priemyselná (potravínárska výroba).
- poľnohospodárska výroba (bez veľkokapacitnej živočíšnej výroby), nezávadná z hľadiska vplyvov na životné prostredie,
- výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, sklady obchodného charakteru, technické služby,
- administratíva a vybavenosť súvisiaca s prevádzkami,
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

Doplniť záväzný regulatív pre lokalitu H1 podľa ZaD č.2/2009:

- v lokalite H1 - výrobné územie - VÚ-1, priemysel Somola využiť časť plochy (č.51) pre priemyselnú zónu na energetické využitie - pre budovanie alternatívnych zdrojov výroby energie - fotovoltickú elektrárň.

### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

### Nepripustné funkčné využitie

- bývanie,
- rekreácia a šport,
- veľkokapacitná živočíšna výroba.

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

Fotovoltická elektrárň - lokalita č.51

- umiestnenie slnečných kolektorov na oceľovej konštrukcii na teréne - dočasná stavba bez budovania trvalých základov.

### Dominantný spôsob zástavby

- výrobné a skladové zariadenia a súvisiaca administratíva.

### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa.

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa.

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa.

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- 60 %.

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 20 % z celkovej výmery pozemku.

#### Maximálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia,
- maximálna výška výrobných hál - 5,5 - 7,2 m
- podlažnosť administratív. a obsluž. objektov (bez suterénu) max. 3 nadzemné podlažia,
- administratívne objekty – max. 2 nadzemné podlažia a podkrovia.

#### Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.,
- stavebná čiara – nestanovuje sa.

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

#### Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa.

#### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa.

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- koeficient zastavanosti KZ = 0,3
- index podlažných plôch IP = 0,35.

#### Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %.

#### Optimálna podlažnosť objektov

- výrobné a skladové zariadenia – 1 - 2 nadzemné podlažia a podkrovia,
- administratívne objekty – 1- 2 nadzemné podlažia a podkrovia.

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- zastrešenie - ploché strechy s osvetľovacími svetlíkmi so šikmými rovinami 38-42° alebo polkruhovými kopulami dopĺňujúce objekty na pozemkoch z podl. strechy 38-42°
- je povolená dominanta 7,2 x 7,2 m s výškou od ± 0,00 (reklamný pútač) 10 m

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.,
- stavebná čiara – nestanovuje sa.

## REGULAČNÝ LIST

### Centrálna zóna obce - námestie

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

Na centrum sa navrhuje vypracovať územný plán zóny podľa § 13 vyhlášky č. 55/2001 v mierke 1:1 000.

#### Charakteristika územia

Rovinatá plocha, sčasti zastavaná objektami, so spevnenými plochami námestia a zeleňou, určená pre zmiešanú funkciu bčianskej vybavenosti a bývania.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- navrhovanou funkciou je zmiešané územie s komerčnými i nekomerčnými funkciami obchodnými, trhovými, obytnými, samosprávnymi, ubytovacími, obslužnými, reštauračnými a kultúrnymi, s vysokou a nízkou zeleňou ako zjednocujúcim spojivom,
- bývanie v rodinných domoch (príp. s apartmánmi),
- penziónové ubytovanie,
- základná občianska vybavenosť (obchod a služby),
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

#### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.
- **výstavba samostatných objektov bývania v záhradách existujúcich RD.**

### Podmienky pre spôsob zástavby

#### Dominantný spôsob zástavby

- architektonický princíp musí vychádzať z historických regionálnych archetypov regiónu.
- Neprípustné sú širšiemu regiónu cudzie prvky a sklony striech .

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa.

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- zastrešenie - tvary striech - sedlové, symetrické so sklonom 38-42° ,
- orientácia striech a ostatné parametre musia byť overené v územnom pláne zóny podľa §13 vyhlášky č. 55/2001 v mierke 1:1 000,

#### Optimálna podlažnosť objektov

- podlažnosť je stanovená maximálne dve nadzemné podlažia plus podkrovný priestor (3P).

### Podmienky pre rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce – záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Centrum sa bude rozvíjať dvoma základnými spôsobmi:

1. prístavbami k existujúcim objektom,
2. nadstavbami nad existujúcimi objektami,

Rozhodujúcim kritériom pre rekonštrukciu a prístavby a nadstavby existujúcich domov musí byť zachovanie historickej parcelácie, historického rázu a miery zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo.

Cieľom je scelovanie objektovej sústavy tak, aby nenarúšala existujúce dominanty a architektúru (okolie katolíckeho a protestantského kostola, pamätníky obetiam vojen, hasičskú vežu, vežové ukončenia objektov reštaurácie "Pod vežami"),

Rozvojová lokalita centra musí byť spracovaná do úrovne ÚPN-Z.

## REGULAČNÝ LIST

### 4/Z1 – Rodinné domy v prielukách – ostatná plocha obce

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Rovinatá plocha, zastavaná objektami RD so záhradami, určená pre funkciu bývania v rodinných domoch

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- navrhovanou funkciou je územie s obytnými plochami,
- doplnková vybavenosť (garáže),
- dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy statickej dopravy na pozemku staviteľa),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

##### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

##### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

#### Podmienky pre spôsob zástavby

##### Dominantný spôsob zástavby

- architektonický princíp musí vychádzať z historických regionálnych archetypov regiónu.
- Neprípustné sú širšiemu regiónu cudzie prvky.

##### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa.

##### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- zastrešenie - tvary striech - sedlové, symetrické so sklonom 38-42°, valbové, pultové, ploché, kombinované

##### Optimálna podlažnosť objektov

- podlažnosť je stanovená maximálne dve nadzemné podlažia,

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m.

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku,
- parkovacie a odstavné plochy na vlastnom pozemku.

##### Minimálny podiel zelene

- min. 25 % z celkovej výmery pozemku.

##### Maximálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia (2NP. 1 NP + podkrovia, 1NP + ustúpené podlažie ).

#### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 2 m od hranice pozemku ,
  - min. 7 m od susedného objektu,
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary (hranice parcely), resp. dodržať existujúcu líniu.

## REGULAČNÝ LIST

### 4/Z2 – Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti

#### Charakteristika územia

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

- obytná funkcia s 2 - podlažnými objektami a zeleň (rodinné domy, bytové domy).
- plocha parkovísk a komunikácií.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie s občianskou vybavenosťou, OV umiestňovaná v parteri
- bývanie v polyfunkčných domoch, bytové domy do 2 NP,
- diskont, supermarket (1 nadzemné podlažie, plochá strecha)
- zariadenia pre administratívu, správu a riadenie,
- zariadenia polície,
- materská škola,
- zariadenia ambulantnej a lekárskej starostlivosti,
- lekárne,
- ihriská, fitnes, posilňovne,
- zeleň plošná a líniová,
- izolačná zeleň,
- pešie komunikácie,
- odstavné státa a parkovisko, parkinggaráž,
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia,
- zariadenia obchodu a služieb,
- zariadenia verejného stravovania.

#### Obmedzene - prípustné funkčné využitie

- bytovacie zariadenia cestovného ruchu a voľného času,
- multifunkčné zariadenia,
- zariadenia pre kultúru, zábavné zariadenia,
- základné umelecké školy, jazykové školy,
- domovy a penzióny dôchodcov,
- zariadenia nezávadných drobných prevádzok výroby a služieb,
- drobné zariadenia občianskej vybavenosti pre obsluhu územia,

#### Nepripustné funkčné využitie

- 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.

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarinej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

### Výška a tvar zástavby

Objekty do 2 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 - sedlové, valbové, manzardové, ploché - kombinované

### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- koeficient zastavanosti max 0,40 (do zastavanosti sa nazapočítavajú spevnené plochy a komunikácie)
- index podlažných plôch (IPP) na zástavbu max. 1,2
- parkovacie a odstavné plochy na vlastnom pozemku.

### Minimálny podiel zelene

koeficient zelene min. 0,20

koeficient stavebného objemu – neurčený

### Návrh zástavby

Pri návrhu akejkoľvek zástavby je potrebné vypracovanie príslušných posudkov na preukázanie dopravnej zaťaženia, hluku, emisií, svetlotechniky stavby, v závislosti od druhu stavby a účelu využitia pozemkov v konaniach o povolení podľa ustanovení stavebného zákona.

## REGULAČNÝ LIST

### 4/Z3 - Centrálna zóna obce

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Rovinatá plocha, sčasti zastavaná objektami určenými na asanáciu, určená pre funkciu občianskej vybavenosti – obchod, služby.

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- navrhovanou funkciou je zmiešané územie s obytnými, obchodnými a obslužnými plochami, s vysokou a nízkou zeleňou ako zjednocujúcim spojivom,
- základná občianska vybavenosť (obchod a služby),
- doplnková vybavenosť (garáž, služobný byt),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy),
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

##### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

##### Neprípustné funkčné využitie

- bývanie,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

#### Podmienky pre spôsob zástavby

##### Dominantný spôsob zástavby

- architektonický princíp musí vychádzať z historických regionálnych archetypov regiónu.
- Neprípustné sú širšiemu regiónu cudzie prvky a sklony striech .

##### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa.

##### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- zastrešenie - tvary striech - sedlové, symetrické so sklonom 38-42°, kombinované s plochou, pultové

##### Optimálna podlažnosť objektov

- podlažnosť je stanovená maximálne dve nadzemné podlažia ,

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- koeficient zastavanosti max 0,40 (do zastavanosti sa nazapočítavajú spevnené plochy a komunikácie)
- index podlažných plôch (IPP) na zástavbu max. 1,2
- parkovacie a odstavné plochy na vlastnom pozemku.

##### Minimálny podiel zelene

koeficient zelene min. 0,20

koeficient stavebného objemu - neurčený

## REGULAČNÝ LIST

### 4/Z4 - Obytné územie

#### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Plocha rovinatého charakteru určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu so samostatne stojacimi rodinnými domami je situovaná v južnej časti obce ako okrajová časť. Nachádza sa v nezastavanom území, pri križovaní ulíc Veľká Baláta a Malá Baláta.

Vyžaduje zmenu hranice intravilánu.

Verejnoprospešnú komunikáciu a infraštruktúru nie je potrebné vybudovať – je súčasťou pôv. UPN-O 2006

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch bez podpivničenia,
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže),
- plochy statickej dopravy na pozemkoch staviteľov,
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám.

##### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa.

##### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky.

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy bez podpivničenia, (alt.max. 1/2 zapusteného podlažia).

#### Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie domovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 500 m<sup>2</sup>,

##### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m.

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 40% celkovej výmery pozemku,
- parkovacie a odstavné plochy na vlastnom pozemku.

##### Minimálny podiel zelene

- min. 25 % z celkovej výmery pozemku.

##### Maximálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia .

##### Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy - min. 2 m od hranice pozemku,
  - min. 7 m od susedného objektu,
- stavebná čiara - priama s min. vzdialenosťou 6 m od uličnej čiary.

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - doporučujúce**

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20 m,

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25-30 %.
- koeficient zastavanosti max,  $KZ=0,3$ ,
- index podlažných plôch max.  $IPP=0,4$ ,
- koeficient stavebného objemu -  $KS=1,25$ .

### Optimálny podiel zelene

- 25 %.

### Optimálna podlažnosť objektov

- rodinné domy – 2 nadzemné podlažia.

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - šikmé sedlové strechy symetrické so sklonom 38-42°, valbové, pultové, alebo kombinované s plochou strechou.

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- stavebná čiara – 6m od uličnej čiary, resp. dodržať existujúcu líniu.

## C) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3 a 4)

Pre rozvoj zariadení občianskej vybavenosti (OV) sa stanovujú nasledovné zásady:

Verejná občianska vybavenosť sa sústreďuje v jadrovom území obce, obchodná vybavenosť a služby v rozptyle medzi rodinnými domami. Navrhované pôdorysné a výškové usporiadanie obce a jej vnútorných priestorov sa prispôsobuje regionálnemu archetypu, ako dôsledku historického vývoja v tomto prostredí a súčasnému stavu obce.

Sú to plochy v centre na námestí obce a v budúcom centre pri základnej škole na hranici katastra s Nededom, určené najmä pre občiansku vybavenosť nekomerčnú a komerčnú, pre budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta pre zhromažďovanie, parkové úpravy a pre obytné budovy vrátane k nim patriacich stavieb a zariadení. V tomto území nie je prípustný chov domácich zvierat. Postupne treba obmedzovať intenzívne poľnohospodárske využitie pozemkov a zvýrazniť okrasnú funkciu zelene. Na predmetné lokality je potrebné vypracovať Územný plán zóny.

### Nekomerčná OV

- V oblasti sociálnej je potrebné rozvoj kapacít pre starostlivosť o seniorov riešiť vhodnou dostavbou v väzbe na existujúce zariadenie v centre obce.

- V oblasti kultúry je potrebné rozvoj a komplexnosť kapacít pre kultúrno-spoločenské aktivity riešiť vo vhodnom objekte v obci, (napr. v starom objekte dnešného Obecného úradu alebo v objekte starého mlyna pri cintoríne) je potrebné zriadiť netradičnou formou informačné centrum obce o možnostiach podnikania – prevádzkovanie stabilnej internetovej stránky obce Vlčany s propagačnými informáciami o možnostiach podnikania, vytváranie permanentného informačného systému o území obce, o remeslách, o miestnych tradíciách, o možnostiach turizmu a rekreácie aj vo vzťahu k využitiu termálneho vrtu a rozšíreniu ponuky v oblasti agroturistiky (lov, rybolov, jazda na kočoch a koňoch, rekreačné sledovanie života vtákov a ostatných zvierat, člnkovanie, vodné bicykle na Mŕtvom ramene Váhu, turistické chodníky a cyklistické trasy s potrebnou vybavenosťou a pod.) a k cykloturistickým návštevníkom a hosťom, prichádzajúcim na športových lodiach po Váhu, v ponukách pozemkov pre výstavbu rodinných domov, penziónov, apartmánov, bytových domov, zariadení občianskej vybavenosti a technickej infraštruktúry pre miestnych záujemcov a prípadne bohatšiu poproduktívnu klientelu,

- V udržiavaní a zveľaďovaní príťažlivosti životného prostredia - krajinného obrazu celého katastrálneho územia obce Vlčany (vodné toky a plochy, mokrade, vlhké lúky a kosené lúky, úrodné polia, lužné lesy, poľné remízky, aleje, vetrolamy, dominantné stromy, „salaše“ v krajine, veľké záhrady so vzrastlými stromami v intraviláne obce, udržiavané domy a objekty, kultúrne a estetické verejné a poloverejné priestory v obci (námestia, ulice, dvory- dlažby, vodné plochy, výsadby zelene, uličný mobiliár –lavičky, odpadkové koše, informačné tabule, orientačný plán obce a celého katastrálneho územia so širším záujmovým územím Neded, Palárikovo, Selice, Dolný Chotár..),

- Muzeálnu expozíciu s galériou na propagáciu unikátnych prírodných, archeologických, kultúrno - historických, etnických, folklórnych a novodobých pamätihodností a zvykov Vlčianskej komunity.

### Komerčná OV

- Komerčnú OV celoobecného charakteru je potrebné sústreďovať do centrálnej časti obce,  
- Pre umiestňovanie základnej OV (obchod a drobné nevýrobné služby) je potrebné vytvárať podmienky pre rovnomerné rozmiestnenie v primeranej pešej dostupnosti.

V ponuke rozvoja nadobecných wellness –rekreačno-relaxačných, turistických a športových služieb sa uvažuje s umiestnením areálu s napojením na predpokladaný cestný obchvat obce II / 573 v priestore nadväzujúcom na vrt termálnej vody v blízkosti prírodnej pamiatky (PP) Vlčianske mŕtve rameno pri ceste zo Somoly do Bufy.

V budúcom centre pri základnej škole na hranici katastra s Nededom vytvorenie centrálneho zhromažďovacieho priestoru trhoviska.

D) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3, 4, 5, 6 a 7)  
Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť - záväzné

Doprava

- pre novú výstavbu zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami,
- pre nové objekty vybavenosti budovať dostatočne kapacitné parkoviská podľa požiadaviek platných STN,
- cyklistické trasy - viď výkres č. 2 a 5.
- doplnené podľa ZaD č.1/2008 o lokalitu č.50 -zberný dvor separovaných zložiek odpadu, drobná výroba + rezerva pre rozšírenie ČOV a časť doprava - upresniť a doplniť:
- pre novú výstavbu zabezpečiť komunikácie s vyznačenými kategóriami vrátane chodníkov,
- dobudovať chodníky po oboch stranách cesty II/573 a III/05731. Taktiež vybudovať chodníky pozdĺž novonavrhovaných komunikácií v novej zástavbe a dobudovať chodníky pozdĺž existujúcich komunikácií, kde to priestorové usporiadanie umožňuje.
- rešpektovať trasu existujúcej cesty II/573,
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede MZ2 v zmysle STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest,
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 9,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
- rešpektovať ochranné pásmo cesty II. triedy mimo zastavané územie 25 m od osi vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- rešpektovať minimálnu vzdialenosť križovatiek nových napojení na cestu II. triedy v zmysle STN 736110:2024 Projektovanie miestnych ciest a STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
- rešpektovať všetky požiadavky odboru strategických činností, oddelenia územného plánovania a životného prostredia Úradu Nitrianskeho samosprávneho kraja
- v rámci riešeného územia je potrebné v plnej miere rešpektovať ochranné pásma ciest II. a III. triedy prechádzajúcich katastrálnym územím obce Vlčany v zmysle ustanovenia § 11 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len cestný zákon).
- akékoľvek nové, rozšírené alebo zrušené pripojenie (vjazdy/výjazdy) z miestnych/účelových komunikácií alebo súkromných pozemkov na cesty II. a III. triedy musí byť v ďalšom stupni projektovej prípravy odsúhlasené a povolené cestným správnym orgánom.
- napojenia musia rešpektovať platné normy pre návrh križovatiek v zmysle STN 736110.
- pri realizácii stavieb v blízkosti ciest II. a III. triedy (vrátane inžinierskych sietí) je potrebné zabezpečiť, aby nedošlo k obmedzeniu alebo ohrozeniu plynulosti a bezpečnosti cestnej premávky. Ak dôjde k nutnosti uzávierky, bude to riešené v samostatnom konaní o povolení uzávierky ( prípadne rozhodnutí o zvláštnom užívaní predmetnej cesty ).

Technická vybavenosť

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- rešpektovať hlavné trasy vzdušných a podzemných inžinierskych sietí, tj. Nadradené sústavy elektriny, plynu vodovodu a telekomunikácií a ich ochranné pásma,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré sú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- navrhované plochy pre technickú vybavenosť a jej zariadenia (napr. posilovacie stanice vodovodu, prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu) a líniové stavby rezervovať ako plochy pre verejnoprospešné stavby,
- všetky vzdušné vedenia, najmä v zastavanom území obce postupne nahrádzať kábelovými vedeniami,
- vypracovať Program odpadového hospodárstva pre obec Vlčany podľa zákona č. 233/2001 Z.z. o odpadoch,
- pre účel ochrany vodohospodárskych záujmov a v záujme zamedzenia vzniku migračných bariér, škôd a porúch na vodných tokoch, ako i zabezpečenia riadnej údržby vodných tokov (v zmysle § 48 a § 49 zákona č.364/2004 Z.z. o vodách), správca vodných tokov požaduje nové dopravné a technické riešenie územia, miestne komunikácie resp. dopravné vybavenie akéhokoľvek druhu, ktoré budú križovať vodný tok, navrhovať:
  - ako jednotnú zbernú komunikáciu pre ucelenú oblasť (urbanistický obvod, lokalitu a pod.) v súbehu s vodným tokom a s následným (jedným spoločným) križovaním vodného toku, umiestneným vo vhodnom profile vodného toku,

- ako dopravné a technické riešenie, ktoré bude prednostne využívať už vybudované mostné objekty,
- križovanie s vodnými tokmi technicky riešiť v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“, STN 73 6201 „Projektovanie mostných objektov“,
- za účelom optimalizácie a regulácie nových mostných objektov, križujúcich vodné toky, návrh situovania (umiestnenia) pred zahájením spracovania podrobnejšej dokumentácie odsúhlasit' správcom vodných tokov a povodia

#### Špeciálna vybavenosť – CO, PO

- z hľadiska riešenia záujmov civilnej ochrany (CO) v rámci rozvojových zámerov sa doporučuje hlavne v obytných územiach budovanie ochranných stavieb – úkrytov budovaných svojpomocou (ÚBS) v pivničných priestoroch rodinných domov (dvojúčelové zariadenia),
- z hľadiska civilnej ochrany dodržiavať záujmy civilnej ochrany v súlade so zákonom č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacích vyhlášok
- v prípade riešenia stálych alebo havarijných úkrytov a ich umiestnenia (§ 13 ods. 8 písm. f) vyhlášky č. 55/2001 Z.z.) v stupni ÚPN-Z je potrebné ich zaradenie do kategórie verejnoprospešných stavieb,
- problematika požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty bude riešená podľa platných STN,
- návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy sa navrhujú podľa § 81-83 vyhlášky č. 288/2000 Z.z. nasledovne:
- prístupová komunikácia na protipožiarne zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby, pri rodinnom dome 50 m od objektu,
- prístupová komunikácia nemusí byť samostatne vybudovaná k stavbe, ak by náklady na jej budovanie boli neúmerne vysoké, alebo ak sa budova nachádza na ťažko prístupnom alebo odľahlom mieste,
- prístupové komunikácie musia mať trvalo voľnú šírku min. 3 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť min. 80 kN (do trvalo voľnej šírky sa nazapočítava parkovací pruh),
- vjazd na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať min. šírku 3,5 m a výšku min. 4,5 m,
- nástupná plocha musí byť vybudovaná pre stavby o výške nad 9 m,
- nástupná plocha musí byť široká min. 3,5 m, mať sklon max. 2%, mať únosnosť rovnakú ako prístupová komunikácia, byť trvalo voľná, označená dopravnou značkou zákaz státiat',
- zásobovanie požiarou vodou riešiť hydrantami z miestnej vodovodnej siete.

E) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTŤARANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE (vid' výkres ÚPN-O VIčany č. 1,2,3 a 6)

#### Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- Dôsledné uplatňovanie Uznesenia vlády SR č. 14/1991 Zb., ktorým boli prijaté opatrenia na realizáciu „Konceptie záchranu kultúrneho dedičstva SR“.
- Rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce ako vidieckeho sídla a dominantné znaky krajinného prostredia a regionálnych tradičných výrazových prostriedkov a charakteristických znakov v ľudovej architektúre.
- Krajský pamiatkový úrad (KPÚ) odporučil uplatniť v ÚPN-O princíp revitalizácie tradičných urbanisticko-architektonických vzťahov a zachovať charakter historických urbanistických priestorov a ich väzby na prírodné prostredie. Novú výstavbu odporučil limitovať jednoposchodovými stavbami s tradičným typom striech a materiálov a možným využitím podkrovia. V spracovanom materiáli požaduje uplatnenie § 30 zákona č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu. Obec charakterizuje ako hromadnú cestnú dedinu pred brodom cez Váh. Za historicky zaujímavé označuje domy č. 71, 78, 347, 253, 449, 1047, 1048 a 1072. V SÚPSOP eviduje objekty pamiatkového záujmu - rímsko-katolícky kostol sv. Jozefa (z r. 1803) a kostol evanjelický reformovaný z r. 1785.

Do kultúrno-historických hodnôt sa zaraďujú:

V záväzných zásadách ÚPN-O zvyrazňuje ochranu dominant kostolov (rímskokatolícky kostol sv. Jozefa - 1803 a evanjelický reformný kostol - 1785) a ich okolia s úpravou a rozšírením verejnej, poloverejnej parkovej zelene a súkromnej zelene. Je potrebné chrániť ostatné pamiatkové objekty – pamätníky a artézsku studňu.

ÚPN-O navrhuje obnovu a ochranu architektúry fasád a dvorových častí domov č. 71, 78, 347, 253, 449, 1047, 1048 a 1072.

Obec Vlčany 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.

Najstaršia časť obce sa preto nachádza okolo bývalého koryta Váhu (Mŕtve rameno Váhu) s centrálnou umiestneným jadrom. K historickému jadrú sa zbiehalo 5 obostavaných uličných radiál.

### **Objekty kultúrohistorickej hodnoty v obci , navrhované do Súpisu pamätihodností obce:**

- Protestantký kostol z rokov 1783-1785.
- Rímsko-katolícky kostol - jeho výstavba sa začala v roku 1803 s podporou grófa Józsefa Károlyiho. Po jeho smrti dala stavbu dokončiť jeho manželka Alžbeta Waldstein-Wartenberg v roku 1808. Nad vchodom do kostola sa nachádzajú erby oboch rodín Károlyi a Waldstein.
- Rímsko-katolícka fara - bola postavená v roku 1814, jej stavbu podporoval gróf Károlyi Ľudovít. Križ, nachádzajúci sa vedľa kostola pochádza z roku 1774 a bol postavený na pamiatku obetiam moru.
- Parný mlyn postavený v roku 1920 namiesto 12-tich vodných mlynov, ktoré boli situované ešte na začiatku 20. stor. na meandri Váhu na pontónoch (na mieste súčasných rybníkovzvyšok meandra Váhu). Mlynárstvo bolo v kraji tradičným remeslom.
- Pamätník obetiam I. svetovej vojny - bol postavený v roku 1929 (198 padlých).
- Pamätník obetiam II. svetovej vojny - bol postavený v roku 1993, ale len horná časť, podstavec bol postavený v roku 1939.
- Budova obecného úradu - postavená na konci 19 storočia (1895).
- Železničná stanica z roku 1909.
- Hasičská zbrojnica - postavená v roku 1937 podľa plánov Jánosa Feketeházyho mladšieho.
- Pošta - postavená v roku 1940.
- Artézska studňa na námestí - postavená v roku 1907.
- Budova novej školy reformovanej cirkvi na námestí, dnešná materská škola - postavená v roku 1932 podľa plánov komárňanského architekta Ľudovíta Kluga.
- Budova železničnej stanice.
- Niektoré kúrie a domy v zastavanom území ( napr. reštituovaný objekt bývalého kultúrneho domu na rohu Hlavnej ulice a ulice K starému Váhu.), objekty č. 71, 78, 347, 253, 449, 1047, 1048 a 1072.,
- Štruktúra a tvar pozemkov v obci, spôsob a intenzita zastavania pozemkov objektami, parcely s veľkými záhradami, staré stromy, orechové aleje.
- Krajinný obraz lužnej tradične poľnohospodárskej (vhodne) využívanej krajiny so zastúpením stromovej a krovitej vegetácie v okolí vodných tokov a plôch, trvalých trávnatých porastov (lúk a pasienkov), ornej pôdy a záhrad so sieťou poľných ciest.
- Podľa údajov Archeologického ústavu SAV v Nitre sú evidované v katastri obce Vlčany významné archeologické lokality – sídliskové nálezy mladšej (cca 5 000 rokov) a neskorej doby kamennej (neolit-eneolit) pr. kataster, sídliskové nálezy zo staršej/strednej/mladšej doby bronzovej pr. kataster, sídliskové nálezy a pohrebisko z mladšej doby železnej (laténu) pr. kataster, sídliskové nálezy a hrobové nálezy z rímsko-provinciálneho prostredia pr. kataster, sídliskové a hrobové nálezy zo slovanského osídlenia a včasného stredoveku pr. kataster.

V ÚPN-O sa uvedené požiadavky akceptujú. Avšak ich výraznejšie vyjadrenie vo výkrese mierky 1:5 000 je menej čitateľné. V mierke 1:2 000 (1:1000) navrhuje ÚPN-O vypracovať Územný plán zóny pre priestorové usporiadanie jadra obce, alebo Urbanistickú štúdiu, kde sa navrhne jeho hmotové dotvorenie a zvýraznenie centra v štruktúre obce.

Uvedené kultúrno-historické hodnoty treba v rámci vyznačených prevádzkových a turistických trás na mieste označiť tabuľami so stručným textom histórie a zahrnúť ich do informácií a propagácie pre súčasnú a predpokladanú klientelu návštevníkov termálnych kúpeľov a pre turistov.

### **Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene**

- Rešpektovať navrhované prvky RÚSES, ktoré vyžadujú vlastné fyzické dotvorenie napríklad revitalizáciou zregulovaných častí tokov, revitalizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšením podielu trávnatých porastov.
- Priame napĺňanie zámerov je nutné realizovať podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách.

## Ochrana prírody

-V riešenom území sa nenachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územie.

V katastrálnom území obce Vlčany sú vyhlásené maloplošné chránené územie 2 prírodné pamiatky (PP), katalógovými listami chráneného územia (5. stupeň ochrany).

Vlčianske mŕtve rameno pod evidenčným číslom 188 v kategórii PP, v pôsobnosti ŠOP-S-CHKO Dunajské luhy. Vyhlásená PP nie je súčasťou VCHÚ. Celková výmera je 8,23 ha, z toho lesná pôda je 6, 470 ha, vodné plochy 1,38 ha a ostatné plochy 0,38 ha. Územie predstavuje jednu z posledných ukážok mŕtvych ramien Váhu s pomerne dobre zachovaným pásom brehových porastov, s typickými hydrofilnými biocenózami.

Bábske jazero pod evidenčným číslom 5 v kategórii PP, v pôsobnosti ŠOP-S-CHKO Dunajské luhy. Vyhlásené územie nie je súčasťou k VCHÚ. Celková výmera je 3,52 ha, z toho vodné plochy 3,25 ha. Lokalita je jedným z posledne pomerne dobre zachovalých mŕtvych ramien Váhu s otvorenou vodnou hladinou a s výskytom typickej flóry a fauny. Stromový porast okolo vodnej plochy je prirodzeným vetrolamom.

Okrem uvedených plôch v katastrálnom území obce Vlčany chránené územia nie sú. Obidve PP nemajú vyhlásené ochranné pásmo. Katastrálne územie je evidované z hľadiska ochrany stupňom ochrany č. 1. Katastrálne územie obce nie je vymedzené v územiach Natura 2000.

## Prírodné zdroje

- V riešenom území sa nachádza vrt - prírodný zdroj termálnej vody, pre ktorý zatiaľ nie je vyhlásené ochranné pásmo a bude potrebné ho vymedziť.

- V zastavanom území obce Vlčany sa nachádzajú 2 artézske studne (na námestí - postavená v roku 1907 a v ulici Lóger - postavená na začiatku 70-tych rokov). Výdatnosť artézskych studní je:

- na námestí 0,315 l/s,
- na ulici Lóger 0,062 l/s.

- Tretia artézska studňa sa nachádza pri areáli Agrisem za Váhom smerom na Selice. Okrem uvedených zdrojov pitnej vody je v obci niekoľko lokálnych zdrojov (studní pri dvoroch).

## Ekologicky významné segmenty

- vodné plochy,
- vodné toky,
- lesné porasty,
- sprievodné líniové porasty kanálov a aleje,
- plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území,
- všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie (NDV) a trvalých trávnatých porastov v častiach využívaných na poľnohospodárske účely.

## Ekologicky významné lokality

V rámci ochrany a tvorby krajiny bude potrebné vyhlásiť:

ÚPN-O navrhuje vyhlásiť podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny:

- za nadregionálny biokoridor (NrBk) rieku Váh v katastrálnom území Vlčany (potenciálne porasty, ktoré tvoria zoskupenie mäkkého luhu, ostro prechádzajúce do poľnohospodárskej krajiny),
- za regionálne biocentrum Bábsky hon (RBc) územie biotopov medzi Somolou a Váhom (fytocenózy vysokokmenných vrbovo-topoľových lesov, krovitých vrb a ich vývojových štádií),
- za miestny biokoridor (MBk) širšiu líniu Vlčianskeho mŕtveho ramena (lesné a krovité porasty a TTP s líniou vodnej plochy, menšie jazierka, mokrade).

Vo výkresovej časti 2, 3 a 6 sú vyznačené mokrade, rašeliniská a vodné plochy s rybníkom, ktoré je potrebné chrániť (rybník po regulácii Váhu, prstenec mokradí na východnej strane zastavaného územia obce a ďalšie, ktoré treba ochraňovať a neznečisťovať). Je potrebné zachovať súčasnú stromovú a krovitú vegetáciu, ktorá slúži ako vetrolamy okolo poľných ciest.

## F) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie obce sú zamerané predovšetkým na:

1. bezprostredné zlepšenie kvality priestorov pre obyvateľov obce (obytné prostredie bytových a rodinných domov), stavby, dvory, záhrady, technické vybavenie - vodovod, kanalizácia, zvýšenie hygieny životného prostredia,

2. eliminácia pôsobenia výraznejších stresových faktorov, znehodnocovanie (znečisťovanie) ovzdušia - zápach a hlučnosť,

3. zlepšenie pôsobenia pôvodných prírodných prvkov krajiny.

ad 1. - Kvantifikácia zlepšenia obytného prostredia sa týka:

- zlepšenia stavu v hraniciach súčasného zastavaného územia (asanácia 53 domov, rekonštrukcia 182 domov, horizontálna izolácia voči hladine spodnej vody a povodniam cca 250 rodinných domov),
- sformovanie záväzných častí zásad a regulatívov v nových častiach obytných zón (B, C, D, E2, F, G, I, K, L):
- šírka parciel 18-20 m,
- hĺbka parciel 40 m,
- dve nadzemné podlažia s využitím podkrovia,
- predzáhradky 6,0 m,
- garáž alebo plocha pre parkovanie,
- bezprostredné napojenie na technickú infraštruktúru (voda, kanalizácia, prístupová cestná komunikácia, elektrina, plyn).

ad 2. - Vylúčenie súčasnej lokalizácie výroby, ktoré spôsobujú zápach:

- zníženie hlučnosti, prašnosti a vibrácií preložkou komunikácie č. II / 573 mimo zastavané územie obce.

ad 3. - Oficiálne vyhlásenie navrhnutého zatriedenia biocentier, biokoridorov a interakčných prvkov podľa zásad a regulatívov ochrany prírody a krajiny a ekologickej stability

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia je potrebné dodržiavať nasledovné opatrenia a zásady:

#### Znižovanie znečistenia ovzdušia

- plynifikácia obce,
- z energetického hľadiska potenciálne vybudovať bio-energetické centrum (geotermálnu energiu z vrtu využiť na tepelné čerpadlo, kogenerácia - spaľovanie bionafty s metanizáciou, solárne panely a pod.),
- dodržiavať zásady umiestňovania zdrojov znečisťovania ovzdušia a zásady uplatňovania odstupových vzdialeností podľa prílohy č. 10 k vyhláske MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.
- pri umiestňovaní malých zdrojov znečisťovania ovzdušia – rodinných domov s vykurovacím telesom, je potrebné zobrať do úvahy okolitú zástavbu.
- podľa prílohy č. 9 k vyhláske MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia dodržiavať požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok

#### Ochrana znečistenia vôd

- zabránenie priesakom znečisťujúcich látok do podzemných a povrchových vôd,
- technickým riešením objektov a zariadení a zavádzaním nových technológií pri výstavbe,
- dobudovanie kanalizácie s čistením odpadových vôd,
- návrh odvádzania a čistenia odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z. z. a NV SR č.269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd,
- realizovať opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok tak, aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente, v súlade s ustanovením § 36 odst. 17 zákona č.364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a v zmysle požiadaviek NV SR č.269/2010 Z. z. podľa § 9.

#### Hospodárenie so zrážkovou vodou

- na rozvojových plochách, v rámci všetkých plánovaných aktivít, dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na zavlažovanie pozemkov,
- kontrolované a v minimálnom množstve vodu vypúšťať do recipientu až po odznení prívalovej zrážky,
- odvádzanie dažďových vôd zo stavby RD riešiť v rámci pozemku investora,

- komplexne riešiť odtokové pomery v povodiach s dôrazom na spomalenie odvedenia povrchových vôd z územia, v súlade s ekologickými limitmi využívania územia a ochrany prírody.

#### Ochrana negatívnych vplyvov dopravy a výroby

- realizácia spomaľujúcich prvkov v trase štátnej komunikácie č. II / 573 v zastavanom území obce a v blízkosti územia výroby (smerové vybočenia, ostrovčeky a retardér rýchlosti na námestí a pod.) a vytváranie protihlukových bariér,  
- výsadba pásov dvojetážovej izolačnej zelene.

#### Minimalizácia vzniku a využívanie a správne zneškodňovanie odpadov

- kompostovanie organického odpadu,  
- separovaný zber komunálneho odpadu.

#### Zmena technológie poľnohospodárskej veľkovýroby

- zmenšovanie honov,  
- vytváranie pásov pôdoochrannej vegetácie dvojetážové v šírke cca 5 – 10m,  
- vytváranie plôch NDV tzv. remízok,  
- pestovanie viacročných kultúr na plochách postihnutých vodnou a veternou eróziou,  
- zmenenie kultúry z ornej pôdy na TTP, hlavne v okolí tokov, biocentier a biokoridorov,  
- dodržiavanie agrotechnických a agrochemických opatrení.

#### Optimalizovanie priestorovej štruktúry

- rešpektovanie a akceptovanie ľudskej miery a základných kompozično-priestorových fenoménov územia,  
- dotváranie životného prostredia na ekologických princípoch podľa kostry ekologickej stability MÚSES (lokálneho ÚSES),  
- zachovanie a zvyšovanie plochy zelene  
- pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových zón na IBV je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

### G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Riešené územie je vymedzené katastrálnymi hranicami obce Vlčany s rozlohou 3 946 ha. Zastavané územie je vymedzené rozvojovými hranicami vo výkresoch č. 2 až 9, a to na západnej strane hranicami navrhovaného priemyselného pásma, na severnej osadou Somola, na východnej strane ochrannou hrádzou a hranicami súčasného zastavaného územia lokality Záhradište, na južnej strane katastrálnou hranicou medzi obcami Vlčany a Neded.

Zastavané územie sa rozširuje o časti A1 (ZÚ), A2 (ZÚ), B (RD), C (RD), D (RD), čiast. E1 (ZÚ), E2 (RD), F (RD), I (RD), J (OV-cint.), H1, H2 a H3 (VÚ), - doplnené podľa ZaD č.1/2008 o lokalitu č.50.

- podľa ZaD č.4/2025:

- doplnené o lokalitu 4/Z1 - Rodinné domy v prielukách
- doplnené o lokalitu 4/Z2 - Zmiešané plochy bývania a OV
- doplnené o lokalitu 4/Z3 - Plochy OV – obchod, služby
- doplnené o lokalitu 4/Z4 - Plochy pre rodinné domy

Ostatné hranice intravilánu sú totožné so súčasným stavom.

Návrh novej hranice zastavaného územia obce Vlčany je vyznačená v grafickej časti dokumentácie ako záväzný regulatív (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3 a 4).

### H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)

Vymedzenie ochranných pásiem podľa osobitných predpisov. Do týchto pásiem patrí:

- cesta II. triedy 25 m od osi krajného jazdného pásu mimo obce,  
- cesta III. triedy 20 m od osi krajného jazdného pásu mimo obce,  
- miestne komunikácie 6 m od okraja vozovky,  
- železnica 60 m od osi krajnej koľaje.  
- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 22 kV – 10 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča,

- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN 110 kV – 20 m na obe strany – kolmo na vedenie od krajného vodiča,
- ochranné pásma vodných tokov – 5 a 10 m na každú stranu toku z dôvodov údržby a kontroly,
- ochranné pásma ostatných zariadení technickej infraštruktúry podľa osobitných predpisov (trafostanice, regulačné stanice plynu, ČOV, čerpacia stanica vody),
- ochranné pásmo ČOV 50 m od hranice zastavaného územia ČOV,
- ochranné pásmo plynovodu zo Šale do obcí Vlčany a Neded 20 m od osi plynovodu,
- ochranné pásmo prívodu vody do čerpacej stanice Vlčany 3 m od osi vodovodu,
- pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov podľa osobitného predpisu,
- ochranné pásmo pravej a ľavej strany hrádze pozdĺž rieky Váh je 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze,
- pásmo hygienickej ochrany cintorína – 50 m,
- pásmo hygienickej ochrany od objektov živočíšnej výroby – 250 m.
- Rbc - regionálne biocentrum Bábsky hon,
- MBc - miestne biocentrum (lokálneho významu) Vlčianske mŕtve rameno,
- NrBk - nadregionálny biokoridor rieky Váh v katastrálnom území Vlčany,
- genofondové lokality – toky potokov, vodných plôch, plochy nelesnej stromovej a krovitej vegetácie,
- PPF,
- prírodné hodnoty a prvky ekologickej stability MÚSES,
- historické a kultúrne pamiatky, archeologické náleziská.

Na PP ani na navrhované biocentrá a biokoridory neboli vyhlásené ochranné pásma. Koncept ÚPN-O predpokladá ostré prechody uvedených ekologických prvkov do poľnohospodárskej krajiny.

Plochy ekologickej stability (biocentrá a biokoridory vid'. Výkres ÚPN-O Vlčany č. 2 a 8 v mierke 1:10000).

I) PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY (vid' výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3, 4 a 8)

Podľa tohto plochy verejnoprospešných stavieb a zoznam verejnoprospešných stavieb obce Vlčany budú:

- hygienicky chránené pásma cintorína a ČOV,
- plochy okolo návrhu preložky štátnej cesty č. II / 573,
- plochy ciest a chodníkov jestvujúcich a navrhovaných uličných komunikácií v obci a častiach A1 (ZÚ), A2 (ZÚ), B (RD), C (RD), D (RD), čiast. E1 (ZÚ), E2 (RD), F (RD), G (RD), I (RD), K (RD), L (RD) H1,H2 a H3 (VÚ).
- plochy chodníkov pozdĺž novonavrhovaných komunikácií v novej zástavbe a plochy pre chodníky pozdĺž jestvujúcich komunikácií, kde to priestorové usporiadanie umožňuje.
- plochy chodníkov v časti Somola.
- rozšírenie vodovodu v obci najmä v častiach časti A1 (ZÚ), A2 (ZÚ), B (RD), C (RD), D (RD), čiast. E1 (ZÚ), E2 (RD), F (RD), G (RD), I (RD), K (RD), L (RD), H1,H2 a H3 (VÚ).
- rozšírenie rozvodov plynu v častiach časti A1 (ZÚ), A2 (ZÚ), B (RD), C (RD), D (RD), čiast. E1 (ZÚ), E2 (RD), F (RD), G (RD), I (RD), K (RD), L (RD), H1,H2 a H3 (VÚ).
- rozšírenie elektrických vedení od transformačných staníc v navrhovaných uličných vedeniach,
- rekonštrukcia - TS č.08 47-019 v ČOV - zvýšenie výkonu.
- zachovanie kultúrnych pamiatok a okolia rímsko-katolíckeho a protestantského kostola, objektu starého mlyna a objektu železničnej stanice,
- rozšírenie cintorína,
- rozvod telekomunikačnej siete do častí A, B, C, D, E, F, G, H,
- ochranné protipovodňové hrádze okolo brehov rieky Váh.

Na stred obce, časť A1, K, L a E1 je však potrebné vypracovať územné plány zóny v mierke 1:1 000 podľa § 13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001.

### **Plochy pre verejnoprospešné stavby**

ÚPN-O navrhuje zablokovanie plôch pre výstavbu verejnoprospešných stavieb (VPS) a plôch pre líniové stavby, vymedzených v grafickej časti ( výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3, 4, 5 a 8).

Podľa kritérií VPS riešiť nasledovné stavby:

- zariadenia občianskej vybavenosti – nekomerčné,

- dopravné a technické vybavenie obce – komunikácie, vodohospodárske zariadenia, zariadenia energetiky a spojov.
- prvky ekologickej stability NÚSES, RÚSES a MÚSES.

### **Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov** (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 3 a 4)

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené ÚB 1 - 3 vyznačené v grafickej časti.

### **Plochy na asanáciu**

Štruktúra zástavby, ako aj jednotlivé objekty v obci podľa prieskumu v roku 2004:

- na asanáciu je vhodných 53 domov – medzi ulicami Hlavná, Vám Koz a Pekárska, a v neprehľadnej pravotočivej zákrute Hlavnej ulice za odbočkou cesty III/5731 Liptai Koz v smere zo Somoly do Nedeđu (viď výkres č.4).
- na rekonštrukciu je vhodných 182 domov.

### **Plochy pre chránené časti krajiny**

ÚPN-O vymedzuje tieto plochy pre chránené časti krajiny:

- RBc - regionálne biocentrum Bábsky hon,
- MBc - miestne biocentrum (lokálneho významu) Vlčianske mŕtve rameno,
- NrBk - nadregionálny biokoridor rieky Váh v katastrálnom území Vlčany,
- genofondové lokality – toky potokov, vodných plôch, plochy nelesnej stromovej a krovitej vegetácie,
- PPF,
- prírodné hodnoty a prvky ekologickej stability MÚSES.

Návrh plôch pre chránené časti krajiny je vyznačený v grafickej časti (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3, 4, 8 a 9).

### **J) URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU**

V záujme cieľavedomého rozvoja obce Vlčany areálu je potrebné obstarat' a pripomenkovať územný plán zóny podľa § 13 vyhlášky č. 55/2001 v mierke 1:1 000 so zámerom upresnenia zásad a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia na lokality:

#### **- Centrálna zóna obce – námestie**

**- L – Obytné územie**  
**OÚ-9 – Ulica Ostál**

**- K – Obytné územie**  
**OÚ-8 – Ulica Silváš**

**- E2 - Obytné územie**  
**OÚ-4 Školská ulica**

**- E1 – Zmiešané územie**  
**ZÚ-2 Školská ulica**

**- A1 – Zmiešané územie**  
**ZÚ-1 Horná lúka – Dubové**

### **K) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB** (viď výkres ÚPN-O Vlčany 1, 2, 4 a 8)

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti:

- Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, telekomunikačné rozvody).
- Navrhované zariadenia technickej vybavenosti (napr. posilňovacie stanice vodovodu, prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu).
- rekonštrukcia TS č.08 47-019- v ČOV,
- hygienicky chránené pásma cintorína a ČOV,
- plochy okolo návrhu preložky štátnej cesty č. II / 573,

- plochy ciest a chodníkov navrhovaných uličných komunikácií v častiach časti A1 (ZÚ), A2 (ZÚ), A3 (ZÚ), B (RD), C (RD), D (RD), čiast. E1 (ZÚ), E2 (RD), F (RD), G (RD), I (RD), K (RD), L (RD) H1,H2 a H3 (VÚ).
- plochy ciest jestvujúcich komunikácií navrhnutých na rekonštrukciu a zlepšenie parametrov v zmysle STN - odstránenie bodových a líniových závad.
- plochy chodníkov pozdĺž novonavrhovaných komunikácií v novej zástavbe a plochy pre chodníky pozdĺž jestvujúcich komunikácií, kde to priestorové usporiadanie umožňuje.
- rozšírenie vodovodu v obci najmä v častiach časti A1 (ZÚ), A2 (ZÚ), A3(ZÚ), AB (RD), C (RD), D (RD), čiast. E1 (ZÚ), E2 (RD), F (RD), G (RD), I (RD), K (RD), L (RD), H1,H2 a H3 (VÚ).
- rozšírenie rozvodov plynu v častiach časti A1 (ZÚ), A2 (ZÚ), A3 (ZÚ), B (RD), C (RD), D (RD), čiast. E1 (ZÚ), E2 (RD), F (RD), G (RD), I (RD), K (RD), L (RD), H1,H2 a H3 (VÚ).
- rozšírenie elektrických vedení od transformačných staníc v navrhovaných uličných vedeniach,
- zachovanie kultúrnych pamiatok a okolia rímsko-katolíckeho a protestantského kostola, objektu starého mlyna a objektu železničnej stanice,
- rozšírenie cintorína,
- rozvod telekomunikačnej siete do častí A, B, C, D, E, F, G, H,
- ochranné protipovodňové hrádze okolo brehov rieky Váh,
- revitalizácia Mŕtveho ramena Váhu,
- revitalizácia prstenca mokradí na východnom okraji obce,
- revitalizácia odvodnenia časti Baláta – Žihľavový kanál,
- artézske studne
- občianska vybavenosť (OV) nekomerčná, zberný dvor,
- obecné trhovisko s vybavenosťou ( hygiena...).
- lokalita č.50- zberný dvor separovaných zložiek odpadu + rozšírenie ČOV
- lokalita č.51 - fotovoltaická elektrárň - vyvedenie výkonu do verejnej siete -22 kV ved.
- prvky ekologickej stability NÚSES, RÚSES a MÚSES – biocentrá a biokoridory:
- RBc - regionálne biocentrum Bábsky hon,
- MBc - miestne biocentrum (lokálneho významu) Vlčianske mŕtve rameno,
- NrBk - nadregionálny biokoridor rieky Váh v katastrálnom území Vlčany,
- genofondové lokality – toky potokov, vodných plôch, plochy nelesnej stromovej a krovitej vegetácie,
- PPF,
- prírodné hodnoty a prvky ekologickej stability MÚSES.

Návrh plôch pre chránené časti krajiny je vyznačený v grafickej časti (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3, 4, 8 a 9) – výkres ZaD č.3 – výkres č.8

#### L) NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 2, 3, 4 , 5 a 8)

Stavebná uzáver sa ustanovuje na navrhovaný koridor preložky cesty II / 573 a na koridor trasy štátnej cesty R 7 .

#### M) SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASTI RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (viď výkres ÚPN-O Vlčany č. 4, – výkres ZaD č.4 – 8a, 8b)

- doplniť o lokalitu č.50 -zberný dvor separovaných zložiek odpadu
- v lokalite H1 doplniť plochy priemyselnej zóny na energetické využitie -lokatita č.51
- doplniť o lokalitu A3 - Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- doplniť o lokalitu 4/Z1 - Rodinné domy v prielukách
- doplniť o lokalitu 4/Z2 - Zmiešané plochy bývania a OV
- doplniť o lokalitu 4/Z3 - Plochy OV – obchod, služby
- doplniť o lokalitu 4/Z4 - Plochy pre rodinné domy

Lokality pre jednotlivé funkcie sú záväzné. Zmeny a doplnky č. 4/2025 nemenia ÚPN-O Vlčany spracovaný v roku 2006, vrátane ZaD č.1/2008, ZaD č.2/2009 a ZaD č. 3/2020, len ho upresňuje a dopĺňa.

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 4/2025:

- lokalita 4/Z1 - Rodinné domy v prielukách
- lokalita 4/Z2 - Zmiešané plochy bývania a OV
- lokalita 4/Z3 - Plochy OV – obchod, služby
- lokalita 4/Z4 - Plochy pre rodinné domy

## **5. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY - ÚPN-O VLČANY – ZMENY A DOPLNKY Č.3/2020**

### **5.1. Zmena a doplnok č. 4/2025 k ÚPN-O VLČANY 2006.**

Predmetom riešenia ZaD č. 4/2025 sú lokality **4/Z1, 4/Z2, 4/Z3 a 4/Z4** .

**Lokalita 4/Z1** - Jedná sa o zmenu funkčného využitia časti lokality **Ostatná časť obce** v severnej časti obce, navrhutej v ÚPN - O 2006, v nadväznosti na nové požiadavky predložené zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Vlčany.

Má za cieľ navrhnuť preklasifikovanie vymedzenej časti územia (Plochy rodinných domov so záhradami), na nové využitie **Rodinné domy v prielukách**.

**Lokalita 4/Z2** - Jedná sa o zmenu funkčného využitia časti lokality **Ostatná časť obce** v severnej časti obce, navrhutej v ÚPN - O 2006, v nadväznosti na nové požiadavky predložené zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Vlčany.

Má za cieľ navrhnuť preklasifikovanie vymedzenej časti územia (Plochy rodinných domov so záhradami) na nové využitie **Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti**.

**Lokalita 4/Z3** - Jedná sa o zmenu funkčného využitia južnej časti lokality **Centrálna zóna obce**, navrhutej v ÚPN - O 2006, podľa nových požiadaviek predložených zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Vlčany.

Má za cieľ navrhnuť preklasifikovanie vymedzenej časti územia (Plochy asanácie a využitia na verejnú zeleň) na nové využitie **Plochy občianskej vybavenosti – obchod, služby**.

**Lokalita 4/Z4** - Jedná sa o zmenu funkčného využitia časti lokality **ležiacej v nezastavanom území južnej časti obce**, navrhutej v ÚPN - O 2006, podľa nových požiadaviek predložených zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Vlčany.

Má za cieľ navrhnuť preklasifikovanie vymedzenej časti územia (Orná pôda), na nové využitie **Plochy pre rodinné domy**.

ÚPN-O Vlčany spracovaný v roku 2006, Doc.Ing.arch.Húsenicová,PhD. a kol., bol schválený OcZ Vlčany dňa 20.12.2006 č. uzn. OcZ 25/02/2006.

**Návrh ZaD č.4/2025 uvažuje so záberom PPF nad rámec schválený v ÚPN-O 2006 v lokalite 4/Z2 a 4/Z4.**

**4/Z2** - je časť lokality **Ostatná časť obce** ktorá sa nachádza v severnej časti obce, v jej zastavanom území, v kontakte s existujúcou zástavbou, pri krížovaní ulice Býčia so štátnou cestou II/573,. Riešené územie je v súčasnosti využívané ako zastavané plochy a nádvorcia, záhrady.

**4/Z4** - leží na južnom okraji obce, nachádza sa v **nezastavanom území** (orná pôda), v priamom kontakte s existujúcou zástavbou, pri krížení ulíc Nová Baláta a Veľká Baláta

**Rozsah územia lokalita 4/Z1 – Rodinné domy v prielukách:**

Č parcely	Druh pozemku	Výmera
1179/4	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0395 ha
1180/1	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0698 ha
1180/3	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0142 ha
1180/4	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0018 ha
1441/71	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0154 ha
<b>Spolu</b>		<b>– 0,1569 ha</b>

Rozloha poľnohospodárskej pôdy na vymedzenom území lokality 4/Z1, ktorá bude využívaná na iný účel je 0 ha.

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 4/2025 - lokalita č. **4/Z1** – Rodinné domy v prielukách.

Lokalita je vymedzená:

V – jestvujúca IBV + jestvujúca komunikácia ulice Medzikosie + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality

**Ostatná časť obce**

Z – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

S – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

J – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

Navrhnutá lokalita kontinuálne nadväzuje na plochy riešené v ÚPN-O 2006. Jedná sa o prirodzené pokračovanie jestvujúcej zástavby a zhodnotenie časti plochy navrhutej v ÚPN-O 2006 v znení ZaD č. 1, 2 a 3 pre iné funkčné využitie, podľa zámeru a požiadavky obce z pohľadu potrieb roku 2025.

#### Rozsah územia lokalita 4/Z2 – Zmiešané plochy bývania a OV:

Č parcely	Druh pozemku	Výmera
1437	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0062 ha
1438/2	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0730 ha
1438/3	záhrada	– 0,0224 ha
1438/4	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0184 ha
1438/5	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,1546 ha
1438/6	záhrada	– 0,0518 ha
1438/7	záhrada	– 0,0024 ha
1438/8	záhrada	– 0,0002 ha
1438/9	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0400 ha
<b>Spolu</b>		<b>– 0,3690 ha</b>

Rozloha poľnohospodárskej pôdy na vymedzenom území lokality 4/Z2, ktorá bude využívaná na iný účel je nasledovná:

1438/3	záhrada	– 0,0224 ha
1438/6	záhrada	– 0,0518 ha
1438/7	záhrada	– 0,0024 ha
1438/8	záhrada	– 0,0002 ha
<b>Spolu</b>		<b>– 0,0768 ha</b>
<b>Záber PPF celkom</b>		<b>– 0,0768 ha</b>

Rozloha poľnohospodárskej pôdy na vymedzenom území lokality 4/Z2, ktorá bude využívaná na iný účel je 0,0768 ha.

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 4/2025 - lokalita č. **4/Z2** - Zmiešané plochy bývania a OV.

Lokalita je vymedzená:

JV – jestvujúca komunikácia ulice Býčia + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

JZ – jestvujúca komunikácia II/573 + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

SV – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

JV – jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

Navrhnutá lokalita kontinuálne nadväzuje na plochy riešené v ÚPN-O 2006. Jedná sa o prirodzené pokračovanie jestvujúcej zástavby a zhodnotenie časti plochy navrhutej v ÚPN-O 2006 v znení ZaD č. 1, 2 a 3 pre iné funkčné využitie, podľa zámeru a požiadavky obce z pohľadu potrieb roku 2025.

#### Rozsah územia lokalita 4/Z3 – Plochy OV – obchod, služby:

Č parcely	Druh pozemku	Výmera
499	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0180 ha
500	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0245 ha
502	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0183 ha
503	zastavaná plocha a nádvorie	– 0,0334 ha
<b>Spolu</b>		<b>– 0,0942 ha</b>

Rozloha poľnohospodárskej pôdy na vymedzenom území lokality 4/Z3, ktorá bude využívaná na iný účel je 0 ha.

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 4/2025 - lokalita č. **4/Z3** – Plochy občianskej vybavenosti – obchod, služby

Lokalita je vymedzená:

V – jestvujúca komunikácia II/573 + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Centrálna zóna obce**

J – jestvujúca komunikácia ulice Káприя + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Centrálna zóna obce**

Z – jestvujúca komunikácia ulice Káприя + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Centrálna zóna obce**

S – časť lokality **Centrálna zóna obce**, určená na asanáciu a verejnú zeleň

Navrhnutá lokalita kontinuálne nadväzuje na plochy riešené v ÚPN-O 2006. Jedná sa o prirodzené pokračovanie jestvujúcej zástavby a zhodnotenie časti plochy navrhutej v ÚPN-O 2006 v znení ZaD č. 1, 2 a 3 pre iné funkčné využitie, podľa zámeru a požiadavky obce z pohľadu potrieb roku 2025.

#### Rozsah územia lokalita 4/Z4 – Plochy pre rodinné domy:

Č parcely	Druh pozemku	Výmera
7029/2	orná pôda	– 0,2000 ha (z celk. 0,7186 ha)
<b>Spolu</b>		<b>– 0,2000 ha</b>

Rozloha poľnohospodárskej pôdy na vymedzenom území lokality 4/Z4, ktorá bude využívaná na iný účel je nasledovná:

7029/2	orná pôda	– 0,2000 ha
<b>Spolu</b>		<b>– 0,2000 ha</b>
<b>Záber PPF celkom</b>		<b>– 0,2000 ha</b>

Rozloha poľnohospodárskej pôdy na vymedzenom území lokality 4/Z4, ktorá bude využívaná na iný účel je 0,2 ha.

Označenie vo výkrese podľa urbanistického návrhu ZaD č. 4/2025 - lokalita č. **4/Z4** – Plochy pre rodinné domy.

Lokalita je vymedzená:

S – jestvujúca komunikácia ulice Nová Baláta + jestvujúce IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

J – orná pôda

V – plánovaná komunikácia (ÚPN-O 2006) ulice Veľká Baláta + plánované IS + jestvujúca IBV lokality **Ostatná časť obce**

Z – orná pôda

Navrhnutá lokalita kontinuálne nadväzuje na plochy riešené v ÚPN-O 2006. Jedná sa o prirodzené pokračovanie jestvujúcej zástavby a zhodnotenie časti plochy navrhutej v ÚPN-O 2006 v znení ZaD č. 1, 2 a 3 pre iné funkčné využitie, podľa zámeru a požiadavky obce z pohľadu potrieb roku 2025.

## **OBSAH – grafickej časti:**

### ÚPN-O VLČANY - Zmeny a doplnky č.4/2025 – výkresová dokumentácia :

- 01. Výkres širších vzťahov (výrez) 1 : 50 000
- 02a. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 02b. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 03a. Výkres verejného dopravného vybavenia - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 03b. Výkres verejného dopravného vybavenia - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 04a. Výkres vodného hospodárstva - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 04b. Výkres vodného hospodárstva - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 05a. Výkres energetika - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 05b. Výkres energetika - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 06a. Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb územia a rozvojových lokalít - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 06b. Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb územia a rozvojových lokalít - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 06a. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 06b. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely - návrh (výrez) 1 : 5 000
- 10. Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (komplexný územný plán) - návrh 1 : 5 000