



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY VLČIE HÔRKY

ZADANIE (návrh)

november 2024



OBSTARÁVATEĽ:
Mesto Skalica
www.skalica.sk

SPRACOVATELIA ZADANIA:
Ing. arch. Jela Plencnerová
Ing. arch. Laura Jakabčíňová

Názov dokumentácie

Zadanie pre Územný plán zóny Vlčie hôrky

Obstarávateľ

Mesto Skalica

Námestie slobody 145/10, 909 01 Skalica

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Beáta Mikušová (reg. č. 418 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného Úradom pre územné plánovanie a výstavbu)

Spracovatelia Zadania Územného plánu zóny

Ing. arch. Jela Plencnerová

Ing. arch. Laura Jakabčíňová

Spracovateľ Územného plánu zóny

JELA, s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava

Ing. arch. Jela Plencnerová, autorizovaný architekt SKA (reg. č. 1052AA)

Obsah:

1	DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	4
2	URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA	4
3	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	5
4	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA	8
5	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	12
6	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ	13
7	POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE	14
8	POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE	14
9	POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV	14
10	POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELEHO PROSTREDIA	15
11	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIAТОK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU	15
12	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	16
13	ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB	16
14	POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE	16
15	POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	16
16	POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ	17
17	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	17

1 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Dôvodom na obstaranie Územného plánu zóny Vlčie hôrky (ďalej aj „ÚPN Z“) je potreba rozpracovania a spodrobnenia riešení obsiahnutých v Územnom pláne mesta Skalica (ďalej aj „ÚPN Skalica“), schváleného v roku 2008, v znení jeho zmien a doplnkov. Mierka a podrobnosť spracovania ÚPN Skalica (1:5 000) nie je pre reguláciu predmetného územia dostačujúca, a preto je potrebné spracovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia na zonálnej úrovni.

Územný plán mesta Skalica stanovuje vo svojej záväznej textovej časti, v kapitole B.10 potrebu obstaráť a schváliť územný plán zóny pre všetky nové rozvojové plochy v rámci regulačných blokov s označením R1, R2, R3, R4, R1 + B, B, O3, BO, BO2, BO3, BOŠ, BOR a OV, čo zahŕňa aj lokalitu Vlčie hôrky.

Územný plán zóny Vlčie hôrky sa obstaráva pre potreby územnoplánovacej praxe, z dôvodu potreby usmerňovania vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti v území.

Zadanie Územného plánu zóny Vlčie hôrky (ďalej len „ÚPN Z“) je spracované v zmysle §20 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení platnom do 31.3.2024 (ďalej len "stavebný zákon") v súčinnosti s § 40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v platnom znení.

Zadanie je vypracované v rozsahu a podrobnosti ustanovených v §8 ods.4 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia ŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Ako podklad pre spracovanie Zadania boli použité:

- Územný plán mesta Skalica (ďalej len „ÚPN M“) v znení neskorších zmien a doplnkov,
- aktuálny stav katastra nehnuteľností
- predbežný lokálny program väčšinového vlastníka pozemku

Na základe schváleného zadania ÚPN Z Vlčie hôrky, regulačný blok R2 bude vypracovaný návrh územnoplánovacej dokumentácie. Podľa §21 ods.2 stavebného zákona koncept riešenia ÚPN Z nie je potrebné vypracovať.

2 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA

Po vykonaní prieskumov a rozborov a určení problémov a stretov záujmov v zóne sú vstupné ciele rozvoja územia zóny stanovené nasledovne:

- vytvoriť kvalitnú územnoplánovaciu dokumentáciu využiteľnú pre proces územného rozhodovania a usmerňovania výstavby v zóne,
- návrhom funkčného využitia a priestorového usporiadania územia vytvoriť predpoklad pre trvalý súlad všetkých činností v území,
- zosúladiť komplexný rozvoj územia s koncepčnými dlhodobými zámermi mesta a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a prispôbiť tieto aktivity charakteru územia,
- zosúladiť individuálne a verejné záujmy v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií územia,
- vytvoriť predpoklady pre vznik kvalitného obytného prostredia, ktoré štruktúrou a mierkou zapadne do okolitého prostredia,
- zabezpečiť primerané zastúpenie plošnej a líniovej zelene, preveriť možnosti formovania verejných priestorov a plôch verejnej zelene v zóne,
- priestorové usporiadanie územia a výškovú reguláciu zástavby navrhnuť so zreteľom na zachovanie výhľadov na mesto z Rotundy sv. Juraja a Kalvárie,
- zabezpečiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- stanoviť základnú dopravnú kostru územia s cieľom zabezpečiť jeho primeranú dopravnú obsluhu,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy v zóne,
- stanoviť zásady riešenia a skvalitnenia technického vybavenia územia,
- vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,

- určiť verejnoprospešné stavby, definovať potrebné asanácie a prekládky stavieb technického vybavenia územia vrátane ich ochranných pásiem a stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.
- navrhnuť ekostabilizačné opatrenia a opatrenia na eliminovanie negatívnych dôsledkov zmeny klímy

3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie a územie širších vzťahov sa nachádzajú v meste Skalica, v k. ú. Skalica. Celková výmera riešeného územia je cca. 22 ha.

Riešené územie je vymedzené:

- zo severovýchodu ulicou Stračinská;
- z juhovýchodu ulicou Zlodejovce;
- z juhozápadu ulicou Koreszkova;
- zo severozápadu hranicou zástavby prislúchajúcej k Duklianskej ulici, ulicou Nad predmestím.

Územie pre širšie vzťahy je vymedzené:

- zo severu ulicami Predmestie a Nivky za starou tehelňou;
- z východu po hranici p. č. 8521 reg. „C“ k. ú. Skalica a jej predĺžením po ulicu Špety;
- z juhu Koreszkovou ulicou;
- z východu ulicami Hollého, Vinohradnícka a Jednoradová.

Tabuľka 1 Zoznam parciel registra "C" v riešenom území – k. ú. Skalica

7938/1-8
8134/1,2
14977/2,3
14978/2
14979/1-3
14980/2
14981/1
14982/1,4-7
14983/1-3
14984/1,5
17548/1,2,18-22,24,25,27-29,42,45,48,51-67,115
17550/1,4,8,9

V prípade akýchkoľvek zmien v parcelácii počas obstarávania a prerokovania územného plánu, pre vymedzenie riešeného územia je záväzná jeho grafické vymedzenie.

Presné vymedzenie riešeného územia a územia pre širšie vzťahy je zrejmé z priložených schém.

Schéma 1 Vymedzenie hranice riešeného územia
Podkladná mapa zdroj: www.zbgis.sk

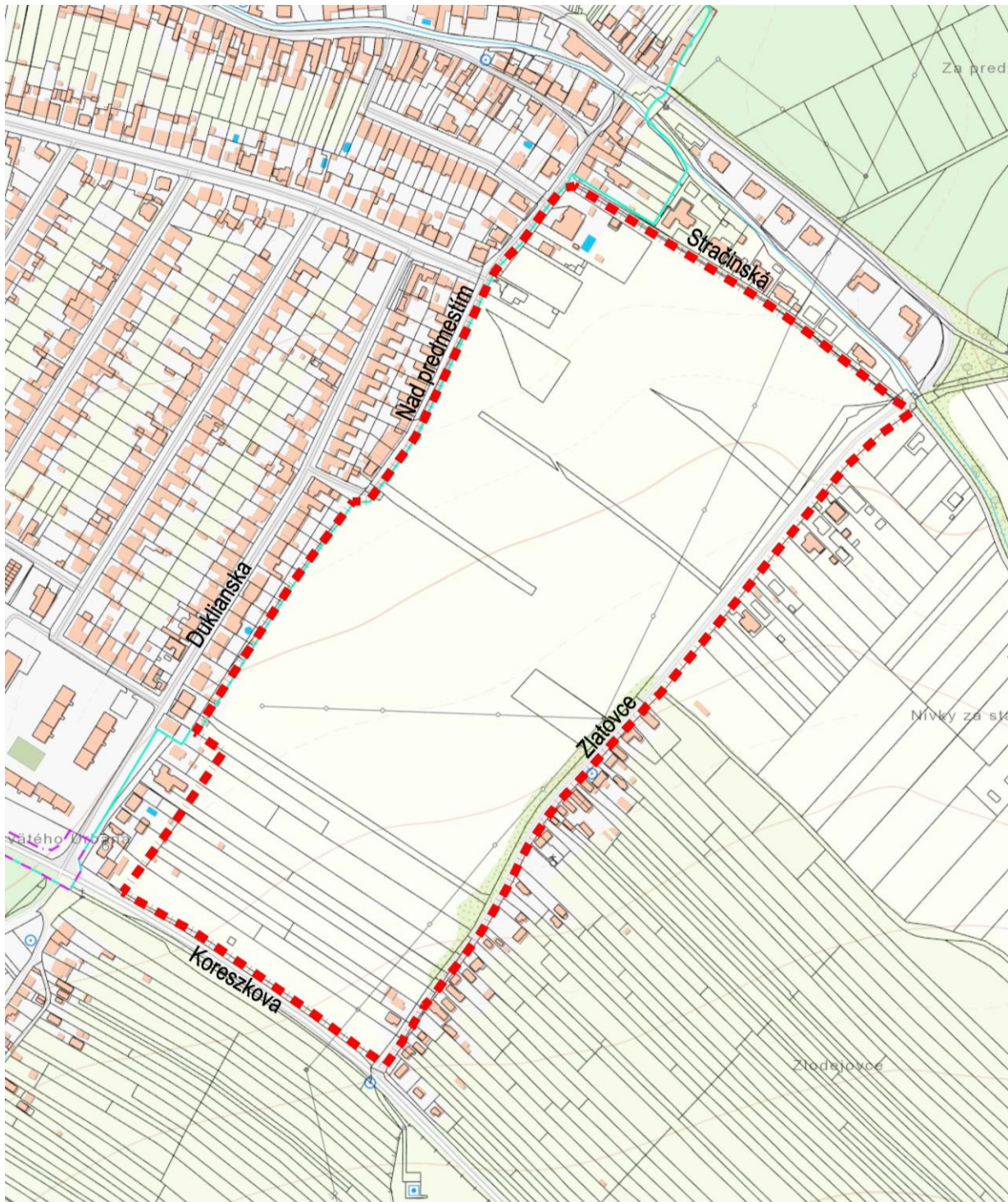
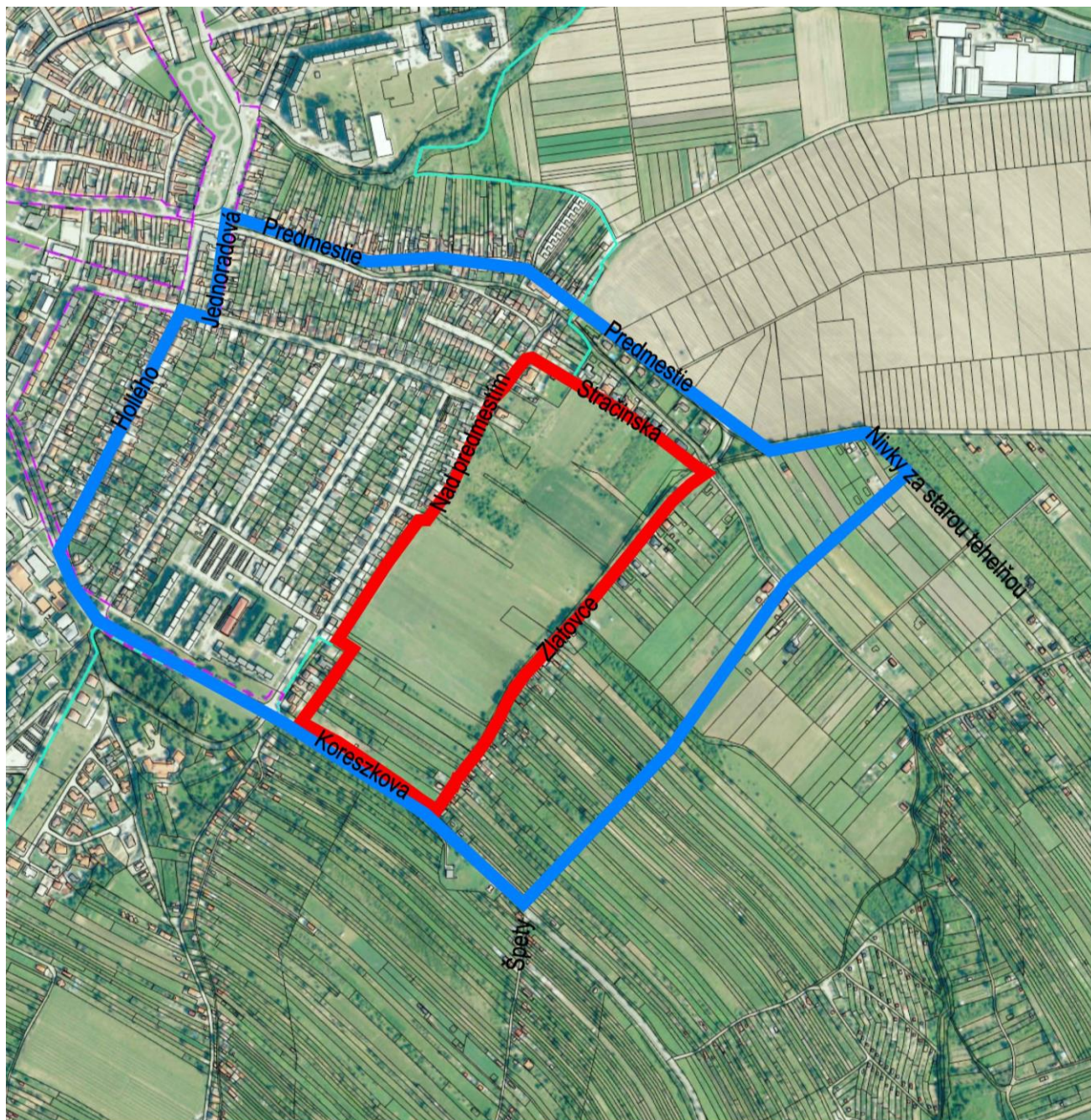


Schéma 2 Vymedzenie hranice riešeného územia a územia pre širšie vzťahy
Podkladná mapa zdroj: www.zbgis.sk



4 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

Na riešené územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán mesta Skalica (2008) v znení zmien a doplnkov.

ÚPN Skalica v znení zmien a doplnkov definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné využitie a reguláciu:

- plochy bývania v rodinných domoch – rozvojová plocha s reguláciou R2
- verejná a vyhradená zeleň - VZ
- plochy bývania v rodinných domoch – územie existujúcej zástavby

Schéma 3 ÚPN Skalica - grafická časť, výrez z výkresu 3.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – záväzná časť riešenia a VP stavby v znení zmien a doplnkov

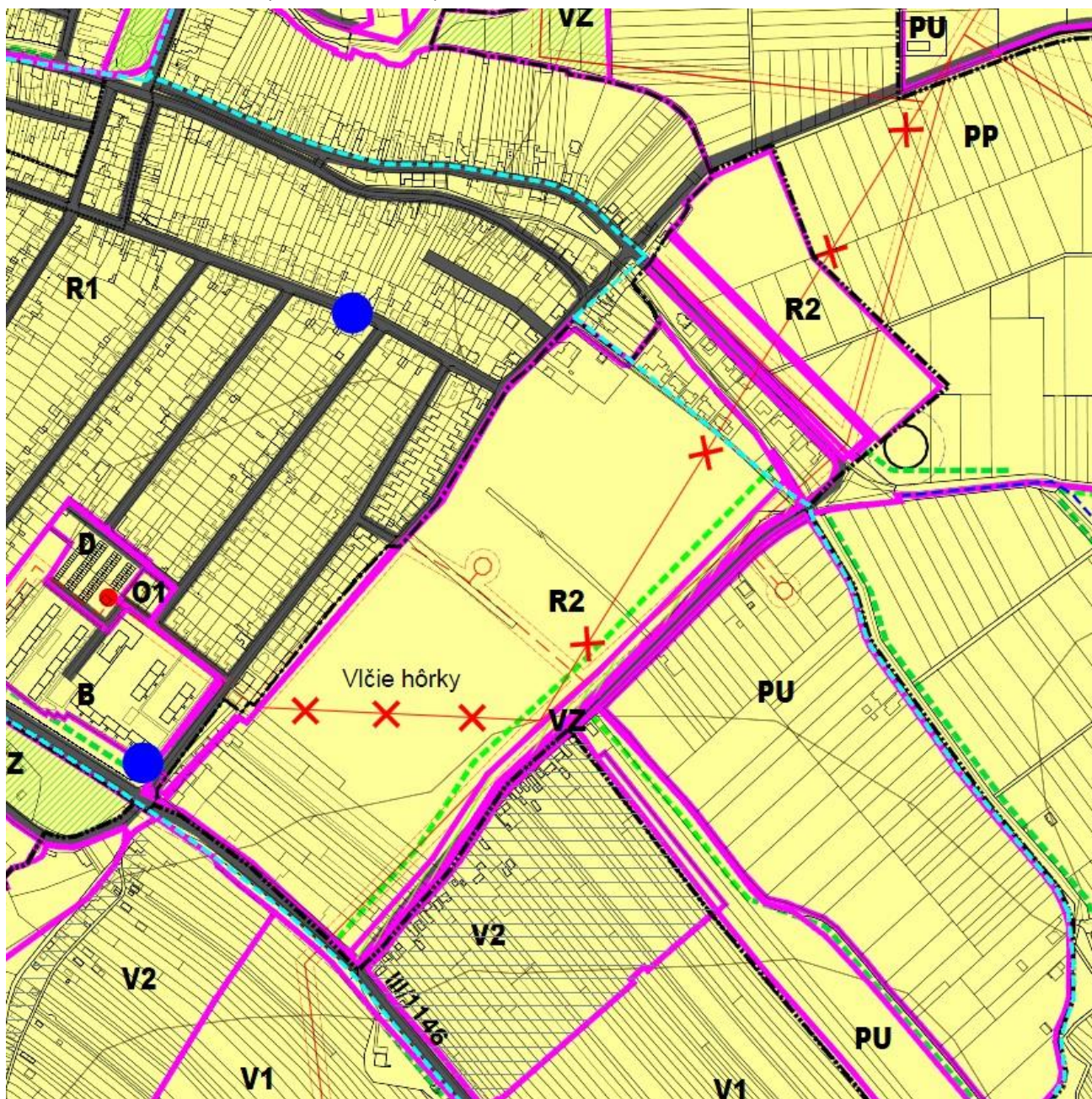
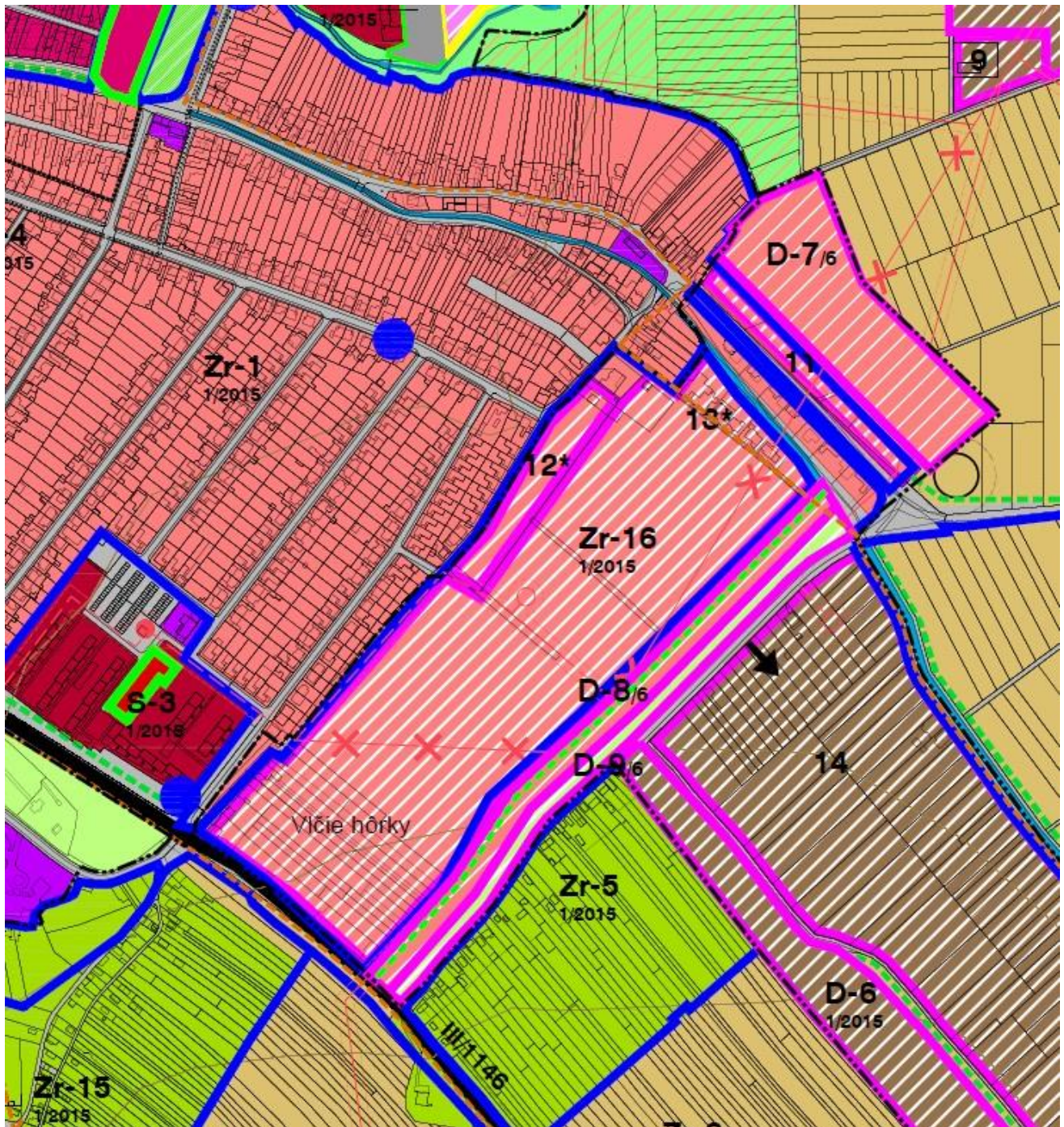


Schéma 4 ÚPN Skalica - grafická časť, výrez z výkresu 2.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia v znení zmien a doplnkov



Nižšie sú uvedené príslušné tabuľky **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN Skalica (2008) v znení zmien a doplnkov:

Regulačný blok	R2
Funkčné využitie:	
hlavné	– bývanie v rodinných domoch
doplňkové	– občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky) – nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselno-výrobné prevádzky, okrem neprípustných – poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat – šport a telovýchova - ihriská – rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy – verejná a vyhradená zeleň – príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
neprípustné	– nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselno-výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky – poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat) – technická vybavenosť nadlokálneho charakteru – dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t – prevádzky reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinární a herní (nevzťahuje sa na jestvujúce prevádzky) – v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných stavieb ako rodinných domov a stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu, okrem častí nachádzajúcich sa resp. navrhovaných v dotyku s frekventovanými komunikáciami funkčnej triedy B2, B3, C1 a okrem existujúcich stavieb – všetky ostatné nemenované funkcie
Priestorové usporiadanie:	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	1 NP
Max. miera zastavania (%)	60 % pre združené rodinné domy (radové, dvojdomy) 45 % pre samostatne stojace rodinné domy
Min. podiel zelene (%)	40 % pre združené rodinné domy (radové, dvojdomy) 55 % pre samostatne stojace rodinné domy
Špecifické regulatívy:	– parkovanie riešiť v zmysle platnej STN – výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (doprava – cesta III. triedy) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene v min. šírke 10 m – navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, v existujúcej zástavbe je stavebná čiara určená susednými objektmi, v novej zástavbe je stavebná čiara určená min. 6 m od hranice pozemku, v prípade okrajových častí lokalít s nepravidelným tvarom lokality, kde nie je možné z priestorových pomerov realizovať pravidelné rozdelenie pozemkov, umožniť i iné umiestnenie stavby na pozemku s riadnym odôvodením umiestnenia – v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných stavieb ako rodinných domov a stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu – v lokalite Vlčie Hôrky: - o realizovať zástavbu výškovým usmernením tak, aby boli priehľady od historických dominánt, Rotundy sv. Juraja a z Kalvárie čo najviac zachované, resp. nedotknuté, - o hlavný objekt bude od komunikácie smer plocha V2 osadený min. 40 m od cesty, - o oplotenie záhrad smer V2 bude riešené tak, aby bol zachovaný vizuálny krajinársky vhodný prechod medzi zónou RD a Vinohradov – v navrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov – oplotenie od výšky 0,6 m riešiť ako priehľadné s max. výškou 1,8 m od uličného pohľadu, v prípade rohového domu – od uličného pohľadu, v ktorom je riešený hlavný vstup

Regulačný blok	VZ
Funkčné využitie:	
- hlavné	– verejná a vyhradená zeleň
- doplnkové	– dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia (napr. odstavné plochy) – občianska vybavenosť - nekryté alebo polokryté reprezentačné priestory, priestory pre verejné vystúpenia – občianska vybavenosť - prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou (napr. kaviarne, verejné WC a pod.)
- neprípustné	– všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie
Priestorové usporiadanie:	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	1 NP
Max. miera zastavania (%)	10 %
Min. podiel zelene (%)	90 %
Špecifické regulatívy:	-

Územia existujúcej zástavby sú v záväznej časti ÚPN Skalica definované nasledovne:

- **územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy**
 - v zastavanom území mesta, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia
 - mimo zastavaného územia mesta, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách

V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

- **územie existujúcej zástavby predstavuje stabilizované územie mesta, kde územný plán nepredpokladá výraznú zmenu funkčného využitia ani výraznú zmenu priestorového usporiadania**

Aj v tomto území sú možné stavebné zásahy – regulatívy priestorového usporiadania (miera možných stavebných zásahov do tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov. Jedná sa v zásade o využitie podkroví, nadstavby, dostavby a prístavby objektov, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu vo voľných prielukách, výstavbu v nadmerných záhradách a pod. (okrem tých, ktoré sú určené regulatívmi iným spôsobom).

Na riešené územie sa okrem iných ďalej vzťahujú tieto záväzné regulatívy stanovené v ÚPN Skalica:

- vybudovať systém cyklotrás na území mesta v koridoroch vyznačených vo výkrese č. 3.1. a 3.2. - v zmysle záväznej grafickej časti sú cyklotrasy navrhované v kontakte s riešeným územím na uliciach Stračinská a Koreszkova,
- podporiť estetické kvality prostredia výsadbou stromoradií, alejí a parčíkov - v zmysle záväznej grafickej časti je stromoradie navrhované pozdĺž ulice Zlodejovce.

Záväzná časť Územného plánu mesta Skalica bude v riešení Územného plánu zóny Vlčie hôrky plne rešpektovaná.

5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Širšie vzťahy

- Urbanistickou štruktúrou zástavby nadviazať na existujúcu uličnú sieť mesta a prirodzené pešie koridory, riešiť cyklotrasy a chodníky prepájajúce zónu so susednými zónami,
- návrhom urbanistickej koncepcie zóny posilniť funkčné, prevádzkové a kompozičné väzby na nadväzujúce urbánne priestory,
- priestorové usporiadanie územia a výškovú reguláciu zástavby navrhnúť so zreteľom na zachovanie výhľadov na mesto z Rotundy sv. Juraja a Kalvárie, a v súlade s priestorovou reguláciou
- zohľadniť pripravované investičné zámery na úrovni platných územných rozhodnutí v zóne a jej okolí.

Doprava

- V návrhu riešenia ÚPN Z navrhnuť a rozpracovať dopravné riešenie podľa ÚPN Skalica,
- navrhnuť optimálne usporiadania uličných koridorov ciest vrátane ich dopravného pripojenia na okolité komunikácie a navrhnuť ich funkčné triedy a kategórie v zmysle STN 73 6110 v jej aktuálne platnom znení,
- rezervovať priestor pre komunikačné prepojenie v lokalite Vlčie Hôrky smer Lokalita D-7/6 tak, aby v juhovýchodnom priestore lokality D-7/6 ostal rezervovaný priestor pre dopravné zokruhovanie mesta východným smerom
- rešpektovať ustanovenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- zaoberať sa riešením statickej dopravy v území, zbilancovať nároky na statickú dopravu v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110, pre každý navrhovaný objekt zabezpečiť dostatočný počet odstavných a parkovacích stojísk na pozemku stavby,
- rešpektovať ochranné pásmo cesty III. triedy s ohľadom na vplyv hluku a prašnosti na navrhované obytné územie
- vyhodnotiť a navrhnuť organizáciu komunikácií pre peších, riešiť bezpečnú organizáciu pešej dopravy tak, aby pešie trasy spájali frekventované verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k najbližším zastávkam MHD,
- navrhnuť organizáciu cyklistickej dopravy, rešpektovať cyklistické trasy v zmysle ÚPN Skalica,
- pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov.
- podporovať budovanie peších komunikácií, najmä s ohľadom na skracovanie vzdialeností pešieho pohybu a kvalitu a bezpečnosť chodcov
- pri novo navrhovaných lokalitách vyžadovať jednoduchosť a logickú návaznosť pešieho pohybu na existujúce pešie trasy.
- budovať mesto krátkych vzdialeností (15 minútové mesto)
- nové cyklotrasy budovať v zásade mimo jestvujúcich cestných komunikácií pokiaľ sú v predmetnom území pre takúto realizáciu priestorové možnosti

Občianska vybavenosť

- V návrhu riešenia ÚPN Z stanoviť potrebu nekomerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva,
- na území zóny preveriť možnosť lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti – obchod, služby - pre potreby obyvateľov zóny a jej okolia.

Technická vybavenosť

- Rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradenej siete technickej infraštruktúry vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásem, predovšetkým:
 - energetické siete VN vedení,
 - existujúce trasovania plynovodov,
 - existujúce siete trasovania vodovodov a kanalizácie,
- v návrhu riešenia technickej infraštruktúry vychádzať z územnoplánovacej dokumentácie mesta.
- v rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách – vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- vybudovať splaškovú kanalizáciu pre existujúcu a navrhovanú zástavbu v čo najväčšom rozsahu podľa podrobnejších stupňov PD
- v nových rozvojových plochách budovať delenú kanalizáciu
- posúdiť potrebu preložiek, resp. rekonštrukcie el. sietí
- v priebehu prípravných prác v urbanistických štúdiách až po dokumentáciu pre územné rozhodnutie uvažovať s vhodným územím pre transformačné stanice tak, aby mohli byť prevedené do vlastníctva ZSE spolu s TS
- pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešené rozvojové plochy pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete
- navrhnúť technickéopatrenia na zabezpečenie požiadaviek vyplývajúcich z požiarnej ochrany:
 - t.j. zabezpečenie vody na hasenie požiaru prostredníctvom vodovodnej siete, alebo iným vhodným spôsobom
 - prístupové komunikácie musia mať trvale voľnú šírku najmenej 3,0 m, nachádzať sa vo vzdialenosti max. 50 m od každého navrhovaného rodinného domu a dimenzované na ťaž min. 80 kN, reprezentujúcu pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla - do šírky prístupovej komunikácie (min. 3,0 m) sa nesmie započítať parkovací pruh,
 - každá neprejazdná jednopruhovú prístupovú komunikáciu dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla
 - vnútorné a vonkajšie zásahové cesty sa nepožadujú v zmysle § 84 a § 86 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z.
- navrhnúť taký systém odvádzania dažďových (prálových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulčné zariadenia dažďovej vody)
- zariadenia civilnej ochrany navrhnúť v súlade s platnou legislatívou

6 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ

Z hľadiska obyvateľstva a bytového fondu je v návrhu riešenia ÚPN Z potrebné v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:

- počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
- bytový fond (počet, veľkosť, obložnosť),
- približnú odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku,
- ekonomicky aktívne obyvateľstvo.

7 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

Vzhľadom na charakter zóny a jej polohu v rámci mesta je z hľadiska urbanistickej kompozície potrebné predovšetkým:

- V urbanistickom usporiadaní vytvoriť verejné priestory alebo komunitné priestory,
- určenie kompozičných limitov hmotovej štruktúry zóny, ktoré zaručia zachovanie výhľadov na mesto z Rotundy sv. Juraja a Kalvárie,
- stanovenie stavebných čiar blokov, priestorových regulatívov a stanovenie regulatívov priečného profilu významných verejných priestorov,
- stanovenie regulatívov výšky zástavby s prihliadnutím na charakter a proporcie zástavby okolitých plôch,
- vytvorenie primeraného podielu zelene vo vzťahu k obostavanému priestoru zóny a počtu jej obyvateľov v súlade s platným znením UPN Skalica.

8 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

Územie zóny tvorí v súčasnosti prevažne orná pôda. V severnej časti riešeného územia sa nachádzajú tri rodinné domy a v južnej časti riešeného územia sa nachádza vinohradnícky dom a pivnica. Návrh riešenia by mal v maximálnej možnej miere rešpektovať existujúcu zástavbu.

V zmysle ÚPN Skalica sa v riešenom území nachádzajú vedenia VN, ktoré sú určené na odstránenie, resp. preloženie.

9 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV

Regulácia územia zóny bude stanovená v záväznej časti ÚPN Z Vlčie hôrky a bude obsahovať:

- regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb na nich,
- regulatívy priestorového usporiadania stavieb na pozemku,
- regulatívy verejných priestorov,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok,
- regulatívy z hľadiska pamiatkovej obnovy a ochrany,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia,
- regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia,
- regulatívy určenia nevyhnutnej vybavenosti stavieb (dopravná obsluha, technická infraštruktúra),
- verejnoprospešné stavby a stavby určené na asanáciu v riešenom území.

Funkčné využitie pozemkov a stavieb na nich bude definované podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) § 43, 43a - 43c.

Miera využitia pozemkov bude definovaná:

- indexom podlažných plôch, resp. koeficientom stavebného objemu,
- indexom zastavanosti,
- koeficientom zelene,
- počtom nadzemných podlaží, prípadne max. absolútnou výškou budovy.

Zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch budú určené:

- uličnými a stavebnými čiarami (vymedzujúcimi zároveň aj nezastavateľné plochy).

Záväzná časť ÚPN Z sa bude skladať z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň.

10 POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELÉHO PROSTREDIA

Životné prostredie a environmentálne posúdenie

- V návrhu primerane rešpektovať ustanovenia zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v platnom znení,
- zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch ako aj príslušné VZN mesta Skalica,
- rešpektovať ustanovenia zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene na doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 254/2023 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší,
- v súvislosti s odvádzaním vôd z povrchového odtoku rešpektovať hydrogeologické pomery riešeného územia, ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

Ochrana a tvorba prírody a krajiny, zeleň

- Riešené územie sa nachádza na území s prvým stupňom ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- v návrhu zabezpečiť optimálne množstvo zelene v riešenom území stanovením príslušných regulatívov tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej zóne,
- v návrhu riešiť mestskú parkovú zeleň ako súčasť verejných priestorov,
- podporiť estetické kvality prostredia výsadbou stromoradií, alejí a parčíkov, v zmysle záväznej grafickej časti ÚPN Skalica rešpektovať stromoradie navrhované pozdĺž ulice Zlodejovce,
- pri vypracovaní ÚPN Z je potrebné zohľadniť a implementovať adaptačné opatrenia nevyhnutné k zvýšeniu odolnosti voči dopadom zmeny klímy.

ÚSES

V návrhu rešpektovať RÚSES okresu Skalica a v oblasti ochrany prírody a krajiny platné znenie Územného plánu mesta Skalica (2008), v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorého súčasťou je aj MÚSES.

11 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU

Poľnohospodárska pôda, lesná pôda, prírodné zdroje

Na riešené územie bolo v rámci procesu schvaľovania ÚPN Skalica vydané súhlasné stanovisko s využitím územia na nepoľnohospodárske účely. V riešenom území sa nenachádzajú lesné pozemky, ani prírodné zdroje.

Kultúrne pamiatky, pamiatkovo chránené územia

V riešenom území sa nenachádzajú národné kultúrne pamiatky, pamätihodnosti, pamiatkovo chránené územia a nezasahujú sem ani ich ochranné pásma. V riešenom území nie sú evidované archeologické náleziská. Z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na celom území mesta Skalica je v riešení ÚPN Z potrebné rešpektovať zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Ochrana pred povodňami

Riešené územie nie je súčasťou inundačného územia.

Civilná ochrana, požiarne ochrana, obrana štátu

Civilná ochrana bude riešená samostatnou Doložkou civilnej ochrany.

V riešení ÚPN Z je potrebné rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi.

Na riešené územie nie sú z hľadiska obrany štátu kladené žiadne požiadavky.

12 POŽIADAVKY Z HLADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Na území zóny sa nenachádzajú žiadne objekty, na ktoré by sa vzťahovala ochrana ložísk nerastných surovín, alebo staré banské diela. V území nie je určené územie pre vyhradený nerast ani nie sú registrované zosuvy.

Trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia vrátane ich pásiem ochrany v zmysle ÚPN Skalica budú rešpektované ako limity.

13 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

V návrhu ÚPN Z je potrebné rešpektovať limity v území a to najmä:

- ochranné a bezpečnostné pásma technickej infraštruktúry podľa zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- koridory cyklistických trás podľa ÚPN Skalica,
- stromoradie popri ulici Zlodejovce podľa ÚPN Skalica,
- výhľady na mesto z Rotundy sv. Juraja a Kalvárie,
- pozemky, stavby a zariadenia súkromných vlastníkov pokiaľ neobmedzujú potenciálny priestorový rozvoj alebo dopravnú obsluhu zóny.

14 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE

V návrhu riešenia rešpektovať vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a aplikovať ustanovenia uvedenej vyhlášky predovšetkým pri tvorbe verejných priestranstiev a uličných koridorov.

15 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V návrhu riešenia definovať stavby a vymedziť pozemky pre verejnoprospešné stavby v zmysle zákona č. 50/1976 zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a tieto zahrnúť do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

16 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ

Riešenie ÚPN Z bude v etape Konceptu riešenia spracované v dvoch variantoch. Variantnosť riešenia bude spočívať predovšetkým v návrhu riešenia dopravy v území a v návrhu miery intenzity využitia územia.

Po prerokovaní Konceptu riešenia bude v etape Návrh riešenia a Upravený návrh riešenia spracovaný ÚPN Z ako invariantný.

17 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Územný plán zóny Vlčie hôrky bude v etape konceptu spracovaný v dvoch variantoch, ktoré overia priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia. Po prerokovaní konceptu bude výsledný variant spracovaný v etape návrhu ÚPN Z. Koncept a návrh ÚPN Z budú spracované v nasledovnej skladbe:

Dokumentácia územného plánu zóny sa bude členiť na textovú časť a grafickú časť; bude obsahovať smernú časť a záväznú časť.

Textová a tabuľková časť:

- A. základné údaje,
- B. riešenie územného plánu,
- C. doplňujúce údaje,
- D. dokladová časť, ktorá sa po skončení prerokovania návrhu priloží k dokumentácii o prerokúvaní.

V základných údajoch územného plánu zóny budú uvedené:

- a) hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši,
- b) údaje o súlade riešenia územia so zadáním.

Riešenie územného plánu zóny bude obsahovať:

- a) vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- b) opis riešeného územia,
- c) väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta,
- d) vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia potenciálu územia, ochranné pásma, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a mesta, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany prírody a krajiny,
- e) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- f) začlenenie stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny,
- g) určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- h) zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- i) chránené časti krajiny,
- j) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- k) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- l) návrh záväznej časti,
- m) doložka civilnej ochrany.

V doplňujúcich údajoch územného plánu zóny budú uvedené číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje, ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení ÚPN Z.

Záväzná časť územného plánu zóny bude obsahovať presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

Grafická časť:

Širšie územné vzťahy	M 1 : 5 000
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 1 000
Verejná dopravná vybavenosť	M 1 : 1 000
Verejná technická vybavenosť	M 1 : 1 000
Zeľeň a prvky ekologickej stability	M 1 : 1 000
Doložka civilnej ochrany	mierka podľa potreby
Hlavné výkresy - záväzná grafická časť ÚPN Z:	
Regulácia územia	M 1 : 1 000
Schéma verejnoprospešných stavieb	mierka podľa potreby