

EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava
Tel./fax.: 02/207 45 115, Mobil. 0905 628 155
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

OBYTNÁ ZÓNA VIŠTUK – NAD JAZEROM

A. Textová časť

ČISTOPIS

<p>Obecné zastupiteľstvo obce Vištuk Uznesenie č. 03/06/2015 zo dňa 09.06.2015</p> <p>Ľubomír Jelínek starosta obce</p>	
---	--

OBJEDNÁVATEL:

EASTFIELD Development, s.r.o.
Ventúrska 1, 811 01 Bratislava

OBSTARÁVATEL:

Obec Vištuk
Obecný úrad, Vištuk

SPRACOVATEL:

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD. – autorizovaný architekt
EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

OBSAH ÚLOHY:

A. Textová časť

A.1. Základné údaje

- A.1.1. Hlavné ciele a úlohy
- A.1.2. Prehľad východiskových podkladov

A.2. Návrh urbanistickej štúdie

- A.2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov
- A.2.2. Opis riešeného územia
- A.2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN obce Vištuk
- A.2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia
 - A.2.4.1. Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia
 - A.2.4.2. Ochranné pásma
 - A.2.4.3. Chránené územia
 - A.2.4.4. Stavebné uzávery
 - A.2.4.5. Limity technického vybavenia
 - A.2.4.6. Ochrana PPF
 - A.2.4.7. Ochrana LPF
 - A.2.4.8. Ochrana prírody a krajiny
 - A.2.4.9. Ochrana kultúrnych pamiatok
- A.2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb
 - A.2.5.1. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti
 - A.2.5.2. Riešenie verejnej technickej vybavenosti
- A.2.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia
- A.2.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- A.2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia
- A.2.9. Chránené časti krajiny
- A.2.10. Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby
- A.2.11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

B. Grafická časť

- | | | |
|-------|--|-----------|
| B.01. | Výkres širších vzťahov | M 1:2 000 |
| B.02. | Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia | M 1:1 000 |
| B.03. | Výkres verejnej dopravnej vybavenosti | M 1:1 000 |
| B.04. | Výkres verejnej technickej vybavenosti | M 1:1 000 |
| B.05. | Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia | M 1:1 000 |
| B.06. | Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok | M 1:1 000 |
| B.07. | Výkres záberov poľnohospodárskej pôdy | M 1:2 000 |

A.1. Základné údaje

Názov úlohy:

Urbanistická štúdia Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom

Miesto:

Katastrálne územie Vištuk, lokalita Nad jazerom)

Okres:

Pezinok

Kraj:

Bratislavský

Objednávateľ:

EASTFIELD Development, s.r.o.
Ventúrska 1, 811 01 Bratislava

Spracovateľ:

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD. – autorizovaný architekt

Obstarávateľ:

Obec Vištuk

A.1.1. Hlavné ciele a úlohy

Urbanistická štúdia Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom je spracovaná podľa Zadania v zmysle §4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Vištuku dňa 03.06.2014 uznesením č. 14/06/2014.

Urbanistická štúdia jej prerokovaní, súhrnnom vyhodnotení pripomienok obce a schválení príslušným samosprávnym orgánom – Obecným zastupiteľstvom vo Vištuku, v zmysle platnej legislatívy (§4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov), bude podkladom pre nové členenie a funkčno-priestorové usporiadanie riešeného územia a pre spracovanie následných stupňov dokumentácie pre územné a stavebné konanie sietí technickej infraštruktúry, komuniácií, verejných priestorov a zelene i jednotlivých objektov RD a občianskeho vybavenia na vyčlenených plochách a pozemkoch.

Urbanistická štúdia bola po jej prerokovaní v zmysle platnej legislatívy schválená Obecným zastupiteľstvom vo Vištuku dňa 09.06.2015 uznesením č. 03/06/2015.

Určenie hlavných cieľov riešenia:

Potrebu spracovania Urbanistickej štúdie Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom určujú príslušné ustanovenia záväznej časti územného plánu obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012.

Riešenie funkčno-prevádzkového usporiadania zóny vytvára podmienky pre kvalitnú štruktúru obytného územia s nízkopodlažnou ekologickou zástavbou zohľadňujúcou podmienky atraktívneho krajinného prostredia.

Urbanistická štúdia je spracovaná v komplexnom rozsahu a štruktúre pre ÚPD zóny:

A. Textová a tabuľková časť

A.1. Základné údaje

A.2. Návrh riešenia

s definovaním najmä:

- urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania územia, funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov stavieb, riešenie podnikateľských aktivít a občianskeho vybavenia, zelene, priestorovej kompozície a organizácie územia
- začlenenia stavieb do príľahlej zástavby
- určenia pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- zastavovacích podmienok na umiestnenie jednotlivých stavieb, s určením možného zastavania a únosnosti využívaného územia
- chránených častí krajiny
- etapizácie, vecnej a časovej koordinácie výstavby
- pozemkov na verejnoprospešné stavby.

B. Grafická časť

B.01. Výkres širších vzťahov

M 1:2 000

B.02. Výkres komplexného urbanistického návrhu

M 1:1 000

B.03. Výkres dopravnej vybavenosti (zásady dopravného riešenia)

M 1:1 000

B.04. Výkres technickej vybavenosti (zásady riešenia komplexnej technickej infraštruktúry)

M 1:1 000

B.05. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia

M 1:1 000

B.06. Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov

M 1:1 000

B.07. Výkres záberov poľnohospodárskej pôdy

M 1:2 000.

A.1.2. Prehľad východiskových podkladov

Pre riešené územie nebola spracovaná žiadna územno-plánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni.

Základnou príslušnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je Územný plán obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012.

Príslušné ustanovenia záväznej časti ÚPN obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012 sú premietnuté i do návrhu Urbanistickej štúdie Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom.

UŠ Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom je spracovaná v súlade:

- so Zadaním urbanistickej štúdie Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom, schváleným ObZ vo Vištuku dňa 03.06.2014
- s jestvujúcou platnou územno-plánovacou dokumentáciou – Územným plánom obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012
- s výsledkom a závermi z prerokovania stanovenej koncepcie UŠ Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom s Obcou Vištuk v rozpracovanosti (záznam zo dňa 02.03.2015).
- s definovanými požiadavkami objednávateľa UŠ.

Pri spracovaní UŠ boli použité najmä nasledovné podklady:

- polohopisné a výškopisné zameranie územia poskytnuté investorom
- Územný plán obce Vištuk (2008)
- Zmena 01/2012 ÚPN obce Vištuk
- Zadanie pre spracovanie UŠ Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom (2014)
- stanoviská a požiadavky vyplývajúce z prerokovania UŠ s obcou Vištuk
- reambulácia riešeného územia.

A.2. Návrh urbanistickej štúdie

A.2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov

Riešené územie Urbanistickej štúdie Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom je vymedzené najmä:

- plochou parcel č. 1063, 1007/1 (sčasti), 1003/1 (sčasti), 1704 (sčasti), 3414, 3412, 3413, 3408, 3407, 3411, 3415 (sčasti), 3404/2, 3405/2, 3406/2 (sčasti), v k.ú. Vištuk.

Záujmové územie riešenej zóny je vymedzené v rozsahu najmä:

- príľahlých parcel na ktorých je predpoklad využitia pre účely vodných športov a rekreácie (napr. parc.č. 1704),
- príľahlých parcel s potenciálom vytvárania kvalitného krajinného prostredia a potenciálneho priestorového zázemia navrhovanej obytnej funkcie v podmienkach špecifického vinohradníckeho regiónu – parc.č. 3404/1 (sčasti), 3405/1 (sčasti), 3406/1 (sčasti),
- plôch potrebných pre predpokladané napojenie územia riešenej obytnej zóny na jestvujúcu i navrhovanú cestnú sieť a siete TI podľa požiadaviek príslušných správcov jednotlivých sietí technického vybavenia – parc.č. 789/1, 788/2, 680/1, 344/3, 302/2, 286/4, 286/1, 285/1, 280/2, 607/1, 1708/2, 1710/30, 1710/29, 789/3, 1710/31, 789/2, príp. 789/4, 789/5. .

v k.ú. Vištuk.

A.2.2. Opis riešeného územia

Riešené územie je v súčasnosti obhospodarovaná poľnohospodárskou pôdou nachádzajúcou sa v extraviláne v dotyku s hranicami zastavaného územia v bezprostrednom kontakte s vodnou nádržou. Predmetné územie je možné hodnotiť z hľadiska členitosti terénu ako málo zvlnené so miernym sklonom k vodnej nádrži.

Riešené územie je vymedzené:

- na severnom okraji brehom vodnej nádrže
- na východnom okraji cestou III/06110
- na južnom okraji pásom jestvujúcej krajinej zelene a poľnohospodárskou pôdou ako aj ovhranným pásom jestvujúceho vzdušného VN vedenia 22 kV
- na západnom okraji poľnohospodárskou pôdou a TTP.

Na vymedzených riešených plochách nie sú vybudované siete technického vybavenia ani komunikácie určené pre urbanizovanie riešeného územia.

A.2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN obce Vištuk

Základnou príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je Územný plán obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012.

Príslušné ustanovenia záväznej časti ÚPN obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012 sú premietnuté i do návrhu Urbanistickej štúdie Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom.

Urbanistická štúdia Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom je vypracovaná v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012, ktorá pre riešené územie stanovuje záväzné limity a regulatívy, najmä:

- zabezpečiť priestorové podmienky pre novú bytovú výstavbu v návrhovej etape do r. 2028 formou nízkopodlažného bývania RD na nových záberových plochách na juhozápadnom okraji mimo ZÚ obce, v lokalite Nad vodnou nádržou (obytná zóna s možnosťou vytvorenia vyššieho štandardu bývania v kvalitnom prírodnom prostredí),

- pre ďalší rozvoj obce v návrhovom období do r. 2028 vytvoriť priestorové podmienky pre rozvoj občianskej vybavenosti najmä na záberových rozvojových plochách mimo zastavaného územia v lokalite Nad vodnou nádržou – vytvorenie územnopriestorových podmienok pre športovorekreačnú a oddychovorelaxačnú zónu (priestor) na JZ okraji VN Vištuk – od cesty III/06110,
- v oblasti rekreácie a cestovného ruchu:
 - využiť vodnú nádrž Vištuk a zapojiť ju do aktivít cestovného ruchu a turistiky pre účely:
 - rybárstva,
 - pobytu pri vode, vodné športy, vodná turistika, (po vyšetrení kvality vody – hydrogeologickom a hydrobiologickom posúdení vodnej nádrže, v prípade priaznivých výsledkov kvality vody i kúpanie návštevníkov),
 - orientovať zariadenia a areály rekreačných služieb a športu do priestoru JZ brehu VN Vištuk – na vymedzenom území,
 - vybudovať oddychovo-relaxačné trasy vo východnej časti lokality Nad vodnou nádržou – v dotyku s vodnou nádržou (na plochách určených pre športovo-rekreačnú funkciu),
- v lokalite obytnej zóny Nad vodnou nádržou vybudovať splaškovú kanalizáciu zaústenú do vlastnej zonálnej ČOV s recipientom Vodná nádrž Vištuk – Vištucký potok (do doby vybudovania prepojenia navrhovanej obecnej kanalizácie Vištuk na ČOV Báhoň).
- zabezpečiť spracovanie urbanistickej štúdie obytnej zóny Z1.12 a oddychovo-rekreačného areálu Nad vodnou nádržou, so zadaním a návrhom riešenia schvaľovanými obecným zastupiteľstvom).

Celkové riešenie Urbanistickej štúdie Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom plne v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012, vymedzuje v riešenej lokalite územie určené pre plochy obytnej funkcie – rodinných domov s vyšším podielom súkromnej zelene, s určeným kódom funkčného využitia:

A 06 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy vyššieho štandardu bývania v kvalitnom prírodnom prostredí
Základná charakteristika:

- územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov rezidenčného typu s dominantným podielom vysokej zelene parkového charakteru – koeficient zastavanej plochy parcely max. 0,25, s vyšším podielom zelene a vybavenia verejných priestorov.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch rezidenčného typu (max. 1 NP + podkrovie, príp. max. 1 NP + ustúpené podlažie v stanovenom rozsahu)
 - vhodné funkcie:
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
 - zeleň súkromných záhrad
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov
 - zeleň uličná líniová
 - športové plochy a ihriská
 - podmiennečne vhodné funkcie:
 - obchodné a kancelárske priestory ako súčasť budovy RD, nepresahujúce 30% podlažných plôch
 - zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové v limitovanom rozsahu
- neprípustné funkcie:
 - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania a parkových úprav záhrad
 - poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Dopĺňujúce ustanovenia:

- priem. výmera parciel vo vymedzenom funkčnom bloku dosiahne min. 850 m

- rozsah 2. NP – ustúpeného podlažia objektov RD s rovnou strechou nepresiahne max. 60% plochy ich 1. NP
- odstavné miesta pre bývajúcich i návštevníkov RD (rezidentov) sú riešené ako súčasť súkromných pozemkov RD a garáže budú započítané do max. prípustnej zastavanej plochy parcely rodinného domu
- stavby v záhradách riešiť len prízemné
- potrebné je zachovať a chrániť jestvujúcu krajinnú vysokú zeleň na vymedzenej ploche funkčného bloku
- doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú alej.

V juhovýchodnej časti riešeného územia Obytnej zóny Vištuk – Nad jazerom budú vymedzené plochy v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012 určené pre funkciu športu, resp. plochy športových areálov a zariadení v krajinnom prostredí, s určeným kódom funkčného využitia:

B 03 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu

Základná charakteristika:

- územie bloku slúži pre športové, rekreačné aktivity a CR.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - športová vybavenosť
 - zariadenia slúžiace potrebám rekreácie a cestovného ruchu vrátane potrebných parkovacích plôch
 - vhodné funkcie:
 - športové ihriská, služby, stravovanie, ubytovanie
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, s uprednostnením pešieho pohybu
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň, vrátane prírodných športovísk
 - agroturistika v komplexnom rozsahu
 - podmienične vhodné funkcie:
 - sociálne, kultúrne zariadenia
 - bývanie v pohotovostných bytoch pre obsluhu územia
 - neprípustné funkcie:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.
- Doplňujúce ustanovenia:
- parkovanie užívateľov zariadení športu a rekreácie musí byť riešené v rámci plochy zóny, resp. areálu.

alt. plochy občianskeho vybavenia s určeným kódom funkčného využitia:

B 01 – polyfunkčné územie a vybavenostná kostra obce

Základná charakteristika:

Územie blokov hlavnej ťažiskovej občianskej vybavenosti a polyfunkcie.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - štrukturovaná občianska vybavenosť orientovaná do priestoru hlavných verejných priestranstiev, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami – bývaním, verejnou zeleňou, športovou vybavenosťou, kultúrnymi zariadeniami
 - stavebné štruktúry vytvárajú charakteristickú siluetu a obraz obce, dotvárajú uličné priestory hlavných verejných priestranstiev
 - vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, kultúry, kostolov, nevýrobných služieb pre obyvateľov a návštevníkov obce
- odstavné miesta pre rezidentov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, obvykle ako súčasť objektov
- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s oddelením a zvýraznením pešieho pohybu, zastávky autobusovej dopravy
- parkovo upravená plošná a líniová zeleň
- bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku
- podmiennečne vhodné funkcie:
 - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich prostredie verejných priestranstiev a životné prostredie obytných priestorov v území
- neprípustné funkcie:
 - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- dlhodobé parkovanie užívateľov a prevádzkovateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene.

A.2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

A.2.4.1. Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia

V riešenom území ani vymedzenom záujmovom území sa nenachádzajú prírodné zdroje limitujúce celkový potenciál využitia územia.

A.2.4.2. Ochranné pásma

Do riešeného územia ako i do vymedzeného záujmového územia zasahujú ochranné, bezpečnostné pásma a pásma hygienickej ochrany v rozsahu:

- jestvujúce línie dopravných koridorov:
 - trasa cesty III/06110
 - OP 20 m od osi komunikácie
 - trasa cesty III/5041 (v príp. záujmovom území)
 - OP 20 m od osi komunikácie
- jestvujúce a navrhované línie a zariadenia regionálnych a lokálnych sietí technického vybavenia:
 - VTL plynovod DN 100 (v príp. záujmovom území)
 - BP 20 m od potrubia
 - STL plynovod
 - BP 2 m od potrubia
 - VN 22 kV vzdušné el. vedenie
 - OP 10 m od krajného vodiča
 - VN kábelové vedenie do 35 kV
 - OP 1 m
 - vodovod verejný
 - OP 1 m
 - splašková kanalizácia

- OP 1,5 m od potrubia
- recipient ČOV
- OP 1,5 m od potrubia
- ČOV
 - OP vymedzené hranicou areálu
- dažďová kanalizácia
 - OP 1,5 m
- diaľkový optický kábel
 - OP 1 m
- miestna kábelová telekom. sieť
 - OP 1 m
- kábelová sieť a zariadenia VO
 - OP 1 m
- Vištucký potok
 - OP 5 m od brehovej čiary
- vodná nádrž Vištuk
 - OP 5 m od max. hladiny a v mieste prehradenia dvojnásobok výšky hrádze.

Návrh priestorového rozvoja UŠ stanovuje priestorovú ochranu jestvujúcich prírodných zdrojov stanovením minimálnej vzdialenosti nadzemných objektov na vymedzených parcelách v rozsahu:

- vodná nádrž Vištuk
 - OP 30 m od max vodnej hladiny
 - jestvujúca vysoká krajinná zeleň
 - OP 10 m od koruny stromov.

A.2.4.3. Chránené územia

Na riešenom území obytnej zóny v lokalite Vištuk – Nad jazerom nie je žiadne chránené prírodné územie. Budúca výstavba nezasahuje do jestvujúcich chránených území ani ich ochranných pásiem.

A.2.4.4. Stavebné uzávery

Do vymedzeného riešeného a záujmového územia zasahujú plochy vymedzené a definované platným ÚPN obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012, ktoré limitujú ďalší rozvoj predmetného územia v rozsahu:

- Plochy s aktívnym zosúvaním svahu
 - návrh UŠ v tomto území nepripúšťa budovanie nadzemných objektov
 - v nevyhnutnom rozsahu sa predpokladá iba trasovanie líniových vedení technického vybavenia územia a pozemných komunikácií v nevyhnutnom rozsahu za podmienky overenia riešenia podrobným IGP dotknutého územia.
- Plochy s vhodnou geologickou štruktúrou (v prípade aktivácie svahového pohybu potreba sanačných opatrení)
 - návrh UŠ predpokladá stanovenie kritérií a postupu novej výstavby v následných stupňoch predprojektovej a projektovej prípravy.
- Plochy s vhodnou základovou pôdou presadavé (s potrebou jednoduchých stavebných úprav odtokových pomerov pri základovej konštrukcii objektov)
 - návrh UŠ predpokladá, že bude súčasťou dokumentácie územného a stavebného konania dotknutých objektov.

Návrh UŠ pri stanovení funkčno-priestorovej koncepcie rozvoja tieto skutočnosti zohľadňuje v potrebnom rozsahu, prípadné úpravy riešenia bude potrebné overiť na základe riadneho IGP územia v ďalších etapách predprojektovej a projektovej prípravy.

A.2.4.5. Limity technického vybavenia

Zásobovanie územia obytnej zóny Vištuk – Nad jazerom jednotlivými médiami technickej infraštruktúry je možné zabezpečiť s nasledovnými limitujúcimi faktormi pre ďalší rozvoj územia:

- Zásobovanie el. energiou:
 - z navrhovanej NN el. siete spoločnej pre celú lokalitu Nad jazerom, ktorá bude napojená na jestvujúcu TS č. 10 s výkonom 630 kVA, s možnosťou jeho rozšírenia v 2. etape rozvoja podľa potreby.
- Zásobovanie zemným plynom:
 - z navrhovaného spoločného STL plynovodu pre lokalitu Nad jazerom, ktorý bude napojený pri ukončení jestvujúceho STL plynovodu DN 100 v priestore pri prepúšťacom kanáli z VN Vištuk
 - v prípade nedostatočnej kapacity STL plynovodu DN 100 bude potrebné riešenie lokality zásobovať STL plynovodom napojeného na jestvujúci STL plynovod DN 150 v priestore Hlavnej ul.
 - v prípade nedostatočnej kapacity STL plynovodu na Hlavnej ul. bude potrebné riešenie lokality zásobovať novým STL plynovodom z jestvujúcej RS VTL/STL na okraji obce
 - v návrhovej etape bude potrebné zaistiť dodávky zemného plynu podľa rozvojovej koncepcie stanovenej dodávateľom SPP.
- Zásobovanie vodou:
 - z navrhovaného spoločného verejného vodovodu pre lokalitu Nad jazerom napojenom na jestvujúcu vodovodnú sieť na južnom okraji obce v priestore cesty III/06110 z ktorého bude voda prečerpávaná výtlačným potrubím do akumulačnej nádrže lokalizovanej v najvyššej časti obytnej zóny, z ktorej bude voda gravitačne privádzaná zokruhovanými vodovodnými vetvami k jednotlivým parcelám.
- Odvádzanie splaškových vôd:
 - splaškové vody budú odvádzané gravitačnou kanalizáciou do miesta navrhovanej ČS, z ktorej výtlačkom budú prečerpávané do navrhovanej ČOV v určenej lokalite obytnej zóny a po prečistení odvádzané gravitačne do recipienta – Vištuckého potoka.
- Odvádzanie dažďových vôd:
 - odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch verejných komunikácií v riešenom území sa predpokladá dažďovou kanalizáciou zaústenou do vsakov na vymedzených plochách.
 - pre stanovenie výslednej koncepcie odvádzania dažďových vôd zo spevnených plôch obytnej zóny Nad vodnou nádržou bude potrebné pred spracovaním príslušných DÚR technickej infraštruktúry vypracovať inžiniersko-geologický a hydrogeologický prieskum
 - podrobnejšie riešenie bude predmetom následných stupňov dokumentácie a bude vychádzať so záverov vykonaného IGP a hydrogeologického prieskumu.

Koncepcia napojenia zóny na sieť T.I. je definovaná v kap. A.2.5.2. a vo výkrese B.04.

Priestorové limity jestvujúcich koridorov technického vybavenia vymedzené ich ochrannými pásmami sú definované v kap. A.2.4.2 a nie sú limitom pre navrhovaný rozvoj a bytovú výstavbu.

A.2.4.6. Ochrana PPF

Riešené územie je v súčasnosti poľnohospodárskou pôdou, ktorá sa nachádza mimo hranice zastavaného územia obce Vištuk (extravilán):

- v rozsahu vymedzenom ÚPN obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012 v záberovej lokalite č. Z.1.12, ktorú tvorí orná pôda s BPEJ 0145202 – 4. skupina,

a

- v malom rozsahu v záberovej lokalite N/21 v znení ÚPN obce Vištuk na východnom okraji riešenej obytnej zóny, ktorú tvorí aj orná pôda s BPEJ 0154972 – 8. skupina

bez vybudovaných závlah a odvodnení.

A.2.4.7. Ochrana LPF

Na území obytnej zóny v lokalite Trnava – Rybník sa nenachádza chránený lesný pôdny fond. Počas predpokladanej výstavby nedôjde k záberu LPF.

Návrh územnopriestorového rozvoja v lokalite zachováva jestvujúcu vysokú krajinnú zeleň.

A.2.4.8. Ochrana prírody a krajiny

Rozvojové plochy obytnej zóny v lokalite Vištuk – Nad jazerom sú v zmysle platnej legislatívy zaradené do územia v 1. stupni ochrany.

A.2.4.9. Ochrana kultúrnych pamiatok

Pre navrhovanú stavbu nie sú stanovené žiadne podmienky orgánu pamiatkovej starostlivosti a ochrany prírody.

V riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené.

Usporiadanie navrhovaných stavebných fondov a ich výškové členenie nenaruší celkové merítko krajiny a obce v danej lokalite.

V zmysle platnej legislatívy, Krajský pamiatkový úrad v územnom konaní vydá stanovisko k pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (stavby technického vybavenia, budovanie komunikácií) tak, aby stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami nedošlo k prípadnému narušeniu archeologických nálezísk alebo k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

A.2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb

Obytná zóna v lokalite Nad jazerom je koncipovaná v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD – Územného plánu obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012.

Plocha riešeného územia je 39 ha, pričom sú do neho začlenené na južnom okraji aj samostatné plochy, ktoré by sa mohli využívať v prípade záujmu na poľnohospodárske pestovateľské aktivity jednotlivých majiteľov RD (vinohradníctvo, ovocinárstvo), spojené s oddychovo-relaxačnými aktivitami.

Rozsah navrhovanej výstavby vymedzuje plochy pre 203 rodinných domov lokalizovaných v jednotlivých funkčných celkoch s vymedzenými blokmi zástavby.

Prezentovaný počet parcelier RD v konkrétnych blokoch je maximálny, doporučené hranice parcelier RD (v dosiahnutej šírke min. 20 m) je možné upravovať podľa potreby, pričom sa však počet vymedzených parcelier úpravami nemôže zvyšovať a parcely mať menšie výmery ako určujú stanovené regulatívy.

Navrhovaná výstavba obytnej zóny v lokalite Nad jazerom je navrhovanými verejnými priestormi komunikácií členená na vymedzené funkčno-priestorové bloky I - XXXI.

Funkčné využitie, rozsah jednotlivých parcelier a intenzita zástavby je nasledovná:

Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom

1.etapa

Funkčný celok zástavby (m2)	Číslo vytvorenej parcely	Výmera (m2)	Možnosť pričlenenia poľn. pôdy	Funkčné využitie	Koeficient zastavaných plôch – max. (x)	Max. zastavanosť pozemku (xx) – m2	Koeficient zelene (min.)	Max. podlažnosť (xxx)	Pozn.
I. plocha celkom (m2) 5 718 m2	RD 001	3 491		RD	0,25	0,4	0,6	2	les, country, voda
	RD 002	1 021		RD					les, country
	RD 003	1 151		RD					les, country
	Blok RD 001-003 spolu	5 663							
II.	RD 004	804		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 005	815		RD					
	RD 006	881		RD					

plocha celkom (m2) 5 320 m2	RD 007	800		RD					
	RD 008	721		RD					
	RD 009	727		RD					
	Blok RD 004-009 spolu	4 748							
III. plocha celkom (m2) 5 060 m2	RD 010	727		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 011	721		RD					
	RD 012	810		RD					
	RD 013	817		RD					
	RD 014	835		RD					
	RD 015	611		RD					
	Blok RD 010-015 spolu	4 521							
IV. plocha celkom (m2) 8 579 m2	RD 016	602		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 017	819		RD					
	RD 018	1 009		RD					
	Blok RD 016-018 spolu	2 430							
	RD 019	640		RD					
	RD 020	620		RD					
	RD 021	820		RD					
	RD 022	820		RD					
	RD 023	820		RD					
	RD 024	1 400		RD					
	Blok RD 019-023 spolu	3 720							
	Blok RD 024	1400							
	Bloky RD 016-024 spolu	7 550							
V. plocha celkom (m2) 13 630 m2	RD 025	620		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 026	640		RD					
	RD 027	820		RD					
	RD 028	820		RD					
	RD 029	820		RD					
	Blok RD 025-029 spolu	3 720							
	RD 030	1 408		RD					
	RD 031	1 152		RD					
	RD 032	1 141		RD					
	RD 033	1 221		RD					
	RD 034	817		RD					
	RD 035	820		RD					
	RD 036	820		RD					
	RD 037	624		RD					
	RD 038	600		RD					
	Blok RD 030-038 spolu	8 603							
	Bloky RD 025-038 spolu	12 323							
VI. plocha celkom (m2) 13 630 m2	RD 039	814		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 040	820		RD					
	RD 041	820		RD					
	RD 042	817		RD					
	RD 043	1 370		RD					
	RD 044	1 180		RD					
	RD 045	1 141		RD					
	RD 046	1 201		RD					
	Blok RD 039-046 spolu	8 163							

plocha celkom (m2) 12 985 m2	RD 047	817		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 048	820		RD					
	RD 049	820		RD					
	RD 050	618		RD					
	RD 051	600		RD					
	Blok RD 047-051 spolu	3675							
	Bloky RD 039-051 spolu	11 838							
VII. plocha celkom (m2) 7 039 m2	RD 052	600		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 053	778		RD					park, námestie
	RD 054	880		RD					park, námestie
	RD 055	864		RD					park, námestie
	RD 056	809		RD					park, námestie
	Blok RD 052-056 spolu	3 931							
	RD 057	1 164		RD					voda, park, námestie
	RD 058	1 024		RD					voda, park, námestie
	Blok RD 057-058 spolu	2 188							
	Bloky RD 052-058 spolu	6 119							
VIII. plocha celkom (m2) 5 290 m2	RD 059	624		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 060	627		RD					
	RD 061	795	1 113	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 62	754	1 300	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 063	804	1 138	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 064	607		RD					
	RD 065	604		RD					
	Blok RD 059-065 spolu	4 815	3 551						
IX. plocha celkom (m2) 5 436 m2	RD 066	604		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 067	607		RD					
	RD 068	737	1 013	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 069	805	1 325	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 070	813	1 062	RD					krajinná zeleň, PP
	Blok RD 066-070 spolu	3 566							
	RD 071	682		RD					
	RD 072	673		RD					
	Blok RD 071-072 spolu	1 355	3 400						
	Bloky RD 066-072 spolu	4 921							
X. plocha celkom (m2) 5 436 m2	RD 073	673		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 074	682		RD					
	Blok RD 073-074 spolu	1 355							
	RD 075	800	1 038	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 076	800	1 275	RD					krajinná zeleň,

plocha celkom (m2) 5 476 m2	RD 077	800	1 087	RD					PP
	RD 078	607		RD					krajinná zeleň, PP
	RD 079	604		RD					
	Blok RD 075 spolu	3 611	3 400						
	Bloky RD 073-079 spolu	4 966							
plocha celkom (m2) 5 418 m2	RD 080	604		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 081	607		RD					
	RD 082	807	1 128	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 083	803	1 383	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 084	803	1 113	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 085	657		RD					
	RD 086	654		RD					
	Blok RD 080-086 spolu	4 935	3 624						
plocha celkom (m2) 4 626 m2	RD 087	697		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 088	605		RD					
	RD 089	834	1 130	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 090	804	1 125	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 091	627	1 000	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 092	622		RD					
	Blok RD 087-092 spolu	4 189	3 255						
plocha celkom (m2) 3 262 m2	RD 093	633		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 094	820	1 534	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 095	820	1 534	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 096	633		RD					
	Blok RD 093-096 spolu	2 906	3 068						
plocha celkom (m2) 4 884 m2	RD 097	622		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 098	627	1 000	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 099	804	1 125	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 100	864	1 130	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 101	637		RD					
	RD 102	889		RD					
	Blok RD 097-102 spolu	4 443	3 255						
I – XIV plocha celkom (m2) 92 723 m2	Bloky RD 001-102 spolu	83937	23 553						
XV.	rezort Country club 01	843		OV (RD)	0,35	0,55	0,5	2	alt. RD
	rezort Country club 02	913		OV (RD)					alt. RD
	rezort Country club 03	1105		OV (RD)					alt. RD

	Blok rezorty 01-03 spolu	2 861							
XVI.	sociálne služby	845		OV	0,4	0,6	0,4	2	
	obchod, správa	812							
	plocha celkom (m2) 1 657 m2	Blok OV spolu 1 657							
XVII.	plocha celkom (m2) 4 260 m2	športová vybavenosť	4 260					2	
XVIII.	plocha celkom (m2) 7 487 m2	Park OV	7 487						
XIX	RD 103	1150		RD	0,25	0,4	0,6	2	voda, park, námestie
	RD 104	1254		RD					voda, park, námestie
	Blok RD 103-104 spolu	2404		RD					
	RD 105	882		RD					námestie, park
	RD 106	920		RD					námestie, park
	RD 107	814		RD					námestie, park
	RD 108	630		RD					možná súčasť 2.etapy rozvoja
	Blok RD 105-108 spolu	3 246							
	plocha celkom (m2) 6 380 m2	Bloky RD 103-108 spolu	5 650						
I-XIII, XIX	plocha celkom (m2) 99 103 m2	Bloky RD v1.etape celkom	89 587	RD					
Country club	Blok 1	26742							
	Blok 2	25824			0	0	1	0	
ČOV		780							
Zeleň pri ČOV		708							

(x) – pomer plôch zastavaných nadzemnými objektami k celkovej výmere parcely

(xx) – pomer súčtu zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne k celkovej výmere parcely

(xxx) - max. počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia a ustúpeného podlažia (rozsah 2. NP – podkrovia/ustúpeného tvorí max. 60% plochy 1. NP)

Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom 2.etapa

Funkčný celok zástavby (m2)	Číslo vytvorenej parcely RD	Výmera (m2)	Možnosť pričlenenia poľn. pôdy	Funkčné využitie	Index zastavaných plôch (max.)	Max. zastavanosť pozemku (xx) – m2	Koeficient zelene (min.)	Max. podlažnosť (xxx)	Pozn.
XX.	RD 109	630		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 110	650		RD					
	RD 111	861		RD					

plocha celkom (m2) 11 300 m2	RD 112	858		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	Blok RD 109-112 spolu	2 999							
	RD 113	1 221		RD					voda
	RD 114	1 112		RD					voda
	RD 115	1 113		RD					voda
	RD 116	1 275		RD					voda
	RD 117	858		RD					
	RD 118	861		RD					
	RD 119	875		RD					
	Blok RD 113-119 spolu	7 315							
Bloky RD 109-119 spolu	10 314								
XXI. plocha celkom (m2) 11 478 m2	RD 120	875		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 121	861		RD					
	RD 122	858		RD					
	RD 123	1 295		RD					voda
	RD 124	1 153		RD					voda
	RD 125	1 163		RD					voda
	RD 126	1 274		RD					voda
	Blok RD 120-126 spolu	7 479							
	RD 127	858		RD					
	RD 128	861		RD					
	RD 129	650		RD					
	RD 130	630		RD					
	Blok RD 127-130 spolu	2 999							
	Bloky RD 120-130 spolu	10 478							
XXII. plocha celkom (m2) 11 931 m2	RD 131	630		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 132	650		RD					
	RD 133	861		RD					
	RD 134	858		RD					
	Blok RD 131-134 spolu	2 999							
	RD 135	1 284		RD					voda
	RD 136	1 175		RD					voda
	RD 137	1 166		RD					voda
	RD 138	1 262		RD					voda
	Blok RD 135-138 spolu	4 887							
	RD 139	858		RD					
	RD 140	861		RD					
	RD 141	1 165		RD					
	Blok RD 139-141 spolu	2 884							
Bloky RD 131-141 spolu	10 770								
XXIII.	RD 142	800		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 143	800		RD					
	Blok RD 142-143 spolu	1 600							
	RD 144	1 245		RD					voda
	RD 145	1 040		RD					voda
	RD 146	1 200		RD					voda
	RD 147	806		RD					

plocha celkom (m2) 6 454 m2	Blok RD 144-147 spolu	4 291							
	Bloky RD 142-147 spolu	5 891							
XXIV. plocha celkom (m2) 6 454 m2	RD 148	1 270		RD	0,25	0,4	0,6	2	voda
	RD 149	1 229		RD					voda
	RD 150	1 196		RD					voda
	RD 202	1 196		RD					voda
	RD 203	1 121		RD					voda
	Blok RD 148-150, 202-203 spolu	6 012							
XXV. plocha celkom (m2) 5 735 m2	RD 151	643	800	RD	0,25	0,4	0,6	2	PP
	RD 152	646	800	RD					PP
	RD 153	890	1 100	RD					PP
	RD 154	896	168	RD					PP
	RD 155	890	138	RD					PP
	RD 156	646							
	RD 157	646							
	Blok RD 151-157 spolu	5 257	3 006						
XXVI. plocha celkom (m2) 7 053 m2	RD 158	814		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 159	814		RD					
	RD 160	810	123	RD					
	RD 161	800	150	RD					
	RD 162	800	150	RD					
	RD 163	810	123	RD					
	RD 164	817		RD					
	RD 165	814							
	Blok RD 158-165 spolu	6 482	546						
XXVII. plocha celkom (m2) 6 748 m2	RD 166	600		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 167	665		RD					
	RD 168	848	132	RD					PP
	RD 169	859	188	RD					PP
	Blok RD 166-169 spolu	2 972							
	RD 170	859		RD					krajinná zeleň
	RD 171	848	390	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 172	665		RD					
	RD 173	600		RD					
	Blok RD 170-173 spolu	2 972	710						
	Blok y RD 166-173 spolu	5 944							
XXVIII. plocha celkom (m2) 5 425 m2	RD 174	604		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 175	607		RD					
	RD 176	848	744	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 177	832	1 254	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 178	848	1 100	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 179	607		RD					
	RD 180	604		RD					
	Blok RD 174-180 spolu	4 950	3 098						
XXIX. plocha celkom (m2) 5 425 m2	RD 181	604		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 182	607		RD					
	RD 183	816	1 050	RD					krajinná zeleň, PP

plocha celkom (m2) 5 531 m2	RD 184	816	1 275	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 185	821	1 075	RD					krajinná zeleň, PP
	Blok RD 181-185 spolu	3 664							
	RD 186	674		RD					
	RD 187	665		RD					
	Blok RD 186-187	1339							
	Bloky RD 181-187 spolu	5 003	3400						
XXX. plocha celkom (m2) 5 531 m2	RD 188	665		RD	0,25	0,4	0,6	2	
	RD 189	674		RD					
	Blok RD 188-189 spolu	1 339							
	RD 190	821	1 075	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 191	824	1 288	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 192	808	1 038	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 193	607		RD					
	RD 194	604		RD					
	Blok RD 190-194 spolu	3 664							
Bloky RD 188-194 spolu	5 003	3 401							
XXXI. plocha celkom (m2) 5 497 m2	RD 195	604		RD					
	RD 196	607		RD					
	RD 197	872	1 138	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 198	864	1 350	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 199	830	1 063	RD					krajinná zeleň, PP
	RD 200	627		RD					
	RD 201	621		RD					
Blok RD 195-201 spolu	5 025	3 551							
XX-XXXI plocha celkom (m2) 89 137 m2	Bloky RD 109-203 spolu	81 129	11 547						

(x) – pomer plôch zastavaných nadzemnými objektami k celkovej výmere parcely

(xx) – pomer súčtu zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne k celkovej výmere parcely

(xxx) – max. počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia a ustúpeného podlažia (rozsah 2. NP – podkrovia/ustúpeného tvorí max. 60% plochy 1. NP)

(xxxi)

Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom 1 a 2.etapa spolu

Parcely RD 001-203	170 716 m2
Plochy funkčných celkov zástavby RD I – XXXI	188 240 m2

Hranice funkčných celkov s vymedzenými blokmi zástavby je určené - záväzné, členenie parcel pre výstavbu RD vo vymedzenom bloku zástavby je smerné, úprava vymedzenia parcel je možná so súhlasom obce. Počet vymedzených parcel však nie je možné zväčšovať ich delením.

Zlučovanie viacerých parciel do väčšieho celku je možné.
 Na každej vytvorenej parcele je možné umiestniť jeden rodinný dom.
 V jednotlivých rodinných domoch je možné umiestniť 1 b.j.

A.2.5.1. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti

Dopravné usporiadanie obytnej zóny je riešené v súlade s ÚPN obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012.

Návrh komunikačnej siete je definovaný vo výkrese B.03.

Cestná sieť

Základná kompozícia dopravnej kostry je tvorená komunikáciou funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,5/30 napojenou na cestu III/06110 novou okružnou križovatkou.

Na túto komunikáciu budú napojené komunikácie funkčnej triedy D1 kategórie zabezpečujúce prístup na jednotlivé parcely RD, ukončené otočom.

Pri návrhu dopravnej kostry budú budované stavebnotechnické opatrenia na zvýšenie bezpečnosti ale aj estetickú kvalitu verejných priestorov.

Navrhovanú účelovú komunikáciu na južnom okraji riešeného územia zabezpečujúcu obsluhu jednotlivých pozemkov s poľnohospodárskym využitím bude v prípade potreby počas výnimočných situácií možné využiť i na krátkodobú dopravnú obsluhu obytnej zóny.

Pešie trasy

Všetky pešie plochy a priestranstvá vo vymedzenom rozsahu bude potrebné riešiť ako bezkolízne, pre obyvateľov so zníženou mobilitou.

Návrh UŠ Obytnéj zóny Nad jazerom rieši jej prepojenie samostatným chodníkom pre chodcov pozdĺž cesty III/06110 s obcou Vištuk.

Súčasťou verejných komunikácií v obytnej zóne je samostatný min. jednostranný chodník.

Súčasťou návrhu je vybudovanie samostatného oddychovo-relaxačného chodníka pozdĺž brehu vodnej nádrže, pričom v úseku plôch s aktívnym zosúvaním svahu bude trasovaný na pontónoch uložených na vodnej hladine.

Samostatné oddychovo-relaxačné trasy budú vedené aj plochami navrhovaného parku v centrálnej polohe zóny a jestvujúcou krajinnou zeleňou pri VN.

Cyklistické trasy

V území obytnej zóny Nad jazerom vzhľadom na predpokladanú intenzitu dopravy a systém ukľudnených obytných ulíc a chodníkov nie sú navrhované samostatné cyklistické trasy.

Územný plán obce Vištuk vo výhľade predpokladá pozdĺž cesty III/06110 vybudovanie cyklotrasy. Návrh UŠ obytnej zóny vytvára priestorové podmienky pre jej vybudovanie.

Autobusová doprava (SAD)

V súlade s vyšším stupňom ÚPD návrh UŠ vytvára územné podmienky pre vybudovanie zastávky SAD v priestore napojenia obytnej zóny na cestu III/06110.

Parkovanie vozidiel

Parkovanie a odstavovanie vozidiel v zóne je riešené v súlade s regulatívami stanovenými príslušnou záväznou časťou ÚPN obce a platnými STN.

Parkovanie vozidiel návštevníkov a zamestnancov areálov a zariadení občianskeho vybavenia bude riešené na ploche jednotlivých areálov a zariadení, príp. na príľahlých vymedzených verejných priestranstvách min. v rozsahu predpísanom pre danú prevádzku prísl. STN (ako podmienka a súčasť budovania týchto zariadení).

Parkovanie rezidentov RD bude riešené na plochách jednotlivých parciel RD, príp. krátkodobé zastavenia môžu byť riešené i v rámci jednotlivých komunikácií funkčnej triedy C3 a D1. V priestore trás týchto komunikácií sú vytvorené podmienky pre vybudovanie pozdĺžnych parkovacích miest v potrebnom rozsahu v rámci pásu zelene širokého 2,2 m.

Dopravné riešenie je podrobne definované vo výkrese B.03.

A.2.5.2. Riešenie verejnej technickej vybavenosti

Územie Obytnej zóny v lokalite Vištuk – Nad jazerom bude napojené na verejné siete technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu:

- 22 kV VN + NN el. sieť
- STL plynovod
- verejný vodovod
- verejná kanalizačná sieť
- verejné osvetlenie
- elektronická komunikačná sieť

v súlade s celkovou koncepciou stanovenou príslušným vyšším stupňom ÚPD.

Návrh koncepcie rozvoja verejnej technickej vybavenosti rieši základné zásady komplexnej T.I.:

- vymedzenie miest prepojenia zóny s jestvujúcimi, príp. i pripravovanými a navrhovanými sieťami T.I.
- vymedzenie koridorov pre trasovanie sietí verejnej T.I. na verejných priestranstvách
- definovanie základných nárokov na rozsah kapacít T.I.

Ďalšie upresňovanie riešenia zásobovania územia obytnej zóny bude predmetom riešenia následných stupňov dokumentácie na základe podmienok stanovených jednotlivými správcami T.I.

A.2.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia

Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom sa nenachádza v blízkosti pamiatkovo chráneného územia. Povolená výška zástavby a intenzita zastavaných plôch zohľadňuje potrebu ochrany kvality krajiny na príľahlom území i pri charakteristických diaľkových pohľadoch a panoráme obce.

A.2.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Pozemky, ktoré na ploche Obytnej zóny Vištuk – Nad jazerom nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú verejné priestory:

- jestvujúcich verejných komunikácií v rozsahu ich vymedzeného dopravného priestoru
- na ktorých sú trasované jestvujúce vedenia verejného technického vybavenia územia, vrátane ich vymedzených ochranných pásiem
- určené pre trasovanie nových koridorov dopravy v rozsahu vymedzeného dopravného priestoru podľa výkresov B.03
- určené pre trasovanie nových vedení verejného technického vybavenia územia, vrátane ich ochranných pásiem podľa výkresu B.04
- plôch verejnej zelene (parkovej zelene, sprievodnej zelene komunikácií a izolačnej zelene), vymedzené vo výkrese B.02
- mimo plôch vymedzených blokov I - XXXI a plôch riešeného areálu country centra (podľa výkresu B.05) určených na zástavbu

a vymedzené plochy s aktívnym zosúvaním svahu.

Na vymedzených pozemkoch a plochách jestvujúcich a navrhovaných verejných priestorov je možné realizovať iba objekty T.I. a komunikácie v rozsahu určenom v návrhu riešenia, príp. objekty uličného mobiliáru, plochy parkovej zelene a verejnej zelene pridruženej ku komunikáciám.

A.2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

Hierarchické usporiadanie územia:

Územie zóny je hierarchicky usporiadané v 2 úrovniach:

- obytný súbor (zóna)
- regulačná jednotka – samostatný funkčný celok s vymedzenými blokmi zástavby.

Zóna:

- je vyčlenená hranicami riešeného územia.

Regulačná jednotka (samostatný funkčný celok s blokmi zástavby):

- je vyčlenená časť zóny, funkčne a priestorovo homogénna jednotka, určená na zastavanie.

Funkčná regulácia územia:

Predmetom funkčnej regulácie je určenie všetkých území pre jednotlivé funkcie.

Stanovenie druhu funkčného využitia je navrhnuté pre vymedzené regulačné jednotky (bloky), ktoré predstavujú pozemky na zastavanie, pričom sú stanovené prípustné, prípustné doplnkové a neprípustné druhy stavieb a ich účelové využitie.

Urbanistická štúdia Obytná zóna Vištuk – Nad jazerom vymedzuje v riešenom území v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD – ÚPN obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012 bloky výstavby s funkčnými regulatívmi ako:

- plochy obytného územia – nízkopodlažná zástavba (rodinné domy) s kódom funkčného využitia:
A.06 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy vyššieho štandardu bývania v kvalitnom prírodnom prostredí

a zčasti na východnom okraji a v centrálnej polohe zóny ako:

- plochy občianskeho vybavenia s kódom funkčného využitia:
B.03 – Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu
alt.
B.01 polyfunkčné územie a vybavenostná kostra obce

a zčasti ako:

- plochy obytného územia určené primárne pre ochranu a budovanie verejnej zelene realizované v návrhovej etape do r. 2025.

Príslušné limity a regulatívy pre jednotlivé kódy funkčného využitia sú definované v záväznej časti ÚPN obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012.

Priestorová regulácia územia:

Priestorová regulácia územia špecifikuje plochy územia na zastaviteľné a nezastaviteľné časti a rozmiestnenie priestorových javov v území.

Hranica vymedzenia blokov zástavby

- je čiara predpísaného vymedzenia bloku zástavby prostredníctvom vymedzených verejných priestorov, ktorá nemusí byť pre vymedzenie dominantnej a prípustnej funkcie dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená
- hranice vymedzenia blokov zástavby sú zadefinované vo výkrese B.05.

Hranica vymedzenia parciel rodinných domov

- je čiara doporučeného vymedzenia jednotlivých parciel RD v danom bloku zástavby definovaná príslušnými kótami, ktorá môže byť upravená so súhlasom vlastníkov a obce, pričom nie je možné zvyšovať počet parciel vo vymedzenom bloku.
- hranice vymedzenia parciel RD sú zadefinované vo výkrese B.05.

Hranica vymedzenia verejných priestorov

- je čiara predpísaného min. vymedzenia rozsahu jednotlivých verejných priestorov definovaná príslušnými kótami
- vymedzenie verejných priestorov je zadefinované vo výkrese B.05.

Určená uličná čiara

- je predpísanou hranicou minimálnej vzdialenosti medzi stavbou na parcele RD a hranicou parcely s uličným priestorom, ktorej vymedzenie zabezpečuje vytvorenie kvalitného uličného priestoru
- určené uličné čiary sú vymedzené vo výkrese B.06.

Plochy vymedzené pre zástavbu na parcelách rodinných domov

- určujú neprekročiteľnú stavebnú čiaru na parcelách RD vymedzenú kótami minimálnej vzdialenosti objektov RD od hranice parcely, príp. od objektov RD na susedných parcelách
- plochy vymedzené pre zástavbu na parc. RD sú definované vo výkrese B.06.

Plochy vymedzené pre zástavbu na parcelách občianskeho vybavenia

- určujú neprekročiteľnú stavebnú čiaru na parcelách OV vymedzenú kótami minimálnej vzdialenosti objektov OV od hranice parcely
- plochy vymedzené pre zástavbu na parc. OV sú definované vo výkrese B.06.

Intenzita využitia územia vymedzených blokov RD

- výstavba na plochách vymedzených blokov – výhradne ako samostatné RD
- index zastavaných plôch (max.):
predstavujúci pomer plôch zastavaných nadzemnými stavebnými objektami (nad úrovňou terénu) vo vymedzenom území (v m²) k celkovej výmere vymedzeného územia (pozemku)
 - 0,25 – na ploche vymedzených blokov RD
 - 0,35 – na ploche vymedzených rezortov country centra
 - 0,4 – na ploche vymedzených zariadení OV
- koeficient zelene (min.):
predstavujúci pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne (v m²) a celkovou výmerou vymedzeného územia, pozemku (v m²)
 - 0,6 – na ploche vymedzených blokov RD
 - 0,5 – na ploche vymedzeného bloku rezortov country centra
 - 0,4 na ploche vymedzeného bloku OV
- max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne):
 - max. 0,4 – na ploche vymedzených blokov RD
 - max. 0,55 – na ploche vymedzeného bloku rezortov country centra
 - max. 0,6 – na ploche vymedzeného bloku OV
- min. veľkosť novovzniknutých pozemkov pre RD:
 - min. 600 m², pričom priemerná výmera parciel vo vymedzenom bloku obytnej zóny musí byť min. 850 m²
- prípustná podlažnosť zástavby je 2 NP, pričom ÚP druhého podlažia tvoreného podkrovím alebo ustúpeným podlažím dosiahne max 60% ÚP 1. NP.

Doplňujúce limity regulácie územia:

- Vo verejných priestoroch obytnej zóny budú kvalitnou sprievodnou zeleňou upravené plochy vo vymedzenom rozsahu.
 - Oplotenie parciel RD:
 - oplotenie na uličnej strane:
 - max. výška oplotenia – 150 cm
 - max. výška sokla oplotenia – 30 cm
 - materiál oplotenia – priehľadný (pletivo, oceľ. mreža, drevený rošt) s doporučením kombinácie s vegetáciou (živý plot, kroviny)
 - v oplotení bude vytvorený priestor pre uloženie nádob separovaného zberu komunálneho odpadu
 - v oplotení bude vytvorený priestor pre meranie spotreby elektriny a zemného plynu z verejného priestranstva
 - oplotenie medzi jednotlivými parcelami RD:
 - max. výška oplotenia – 180 cm
 - max. výška sokla oplotenia – 50 cm
 - materiál oplotenia – priehľadný (pletivo, oceľ. mreža, drevený rošt) s doporučenou kombináciou s vegetáciou (živý plot, kroviny).
- Súčasťou DÚR a PSP jednotlivých RD, príp. BD v riešenom území musí byť projekt oplotenia a projekt sadových úprav.
- Výška zástavby vo vymedzených blokoch občianskeho vybavenia:
 - nepresahujúca max. povolenú výšku zástavby vo vymedzených blokoch zástavby RD.

A.2.9. Chránené časti krajiny

Na riešenom území nie je žiadne chránené prírodné územie. Budúca výstavba nezasahuje do jestvujúcich chránených území ani ich ochranných pásiem.

Na riešenom území sa nenavrhujú vyhlásiť žiadne chránené prírodné územie ani žiadne chránené časti krajiny.

Rozvojové plochy obytnej zóny sú v zmysle platnej legislatívy zaradené do územia v 1. stupni ochrany. V zábere pre navrhovanú výstavbu sa nevyskytuje žiadne ohrozené rastlinné spoločenstvo, ani nie sú v území registrované v súlade s Vyhláškou č. 24/2003 Z.z. príloha č. 4, ktorou sa vykonáva zákon 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, ani jeden druh európskeho a národného významu cievnatých rastlín, na ktorých ochranu sa vyhlasujú chránené územia. 93/1999 Z.z. .Taktiež v súlade s Vyhláškou č. 24/2003 Z.z. s prílohou č. 1 sa tu nevyskytuje žiadne rastlinné spoločenstvo národného či európskeho významu.

Stanovená koncepcia rozvoja nie je v rozpore so záujmami ochrany prírody a krajiny, pretože sa nachádza na plochách vyhradených platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre výstavbu rodinných domov a občianskeho vybavenia.

Navrhovaná koncepcia zachováva všetky jestvujúce prvky vysokej krajinnej zelene a ďalej ich dopĺňa a rozširuje tak, aby bolo zabezpečené a zvýraznené prepojenie zelenej kostry obytnej zóny s prvkami krajinnej zelene a územného systému ekologickej stability.

A.2.10. Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby

Predpokladaný prirodzený postup výstavby obytnej zóny možno členiť na:

- 1. etapu, v rozsahu územia na vymedzených funkčných celkoch s vymedzenými blokmi zástavby č.:
 - I. - XIV. - bývanie v RD
 - XV. - občianske vybavenie a bývanie v rezortoch, alt. RD
 - XVI. - občianske vybavenie

- XVII. - občianske vybavenie (športová vybavenosť)
- XVIII. - verejná parková zeleň a doplnková občianske vybavenosť
- XIX. - bývanie v RD
vrátane potrebného technického vybavenia v potrebnom rozsahu a hlavnej komunikácie funkčnej triedy C3 v rozsahu úsekov A.1 – A.12
- 2. etapu, v rozsahu územia na vymedzených funkčných celkoch s vymedzenými blokmi zástavby č.:
 - XX. - XXXI. - bývanie v RD.

Zariadenie County klubu bude budované priebežne v 1. aj 2. etape rozvoja.

Týmto postupom bude zabezpečená komplexnosť a kvalita obytnej zóny už v 1. etape rozvoja.

A.2.11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Pozemky pre verejnoprospešné stavby:

Za stavby verejnoprospešné možno v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD považovať v rozsahu Obytnéj zóny Vištuk – Nad jazerom stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia, podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia v rozsahu:

Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:

- zakladanie plôch verejnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií vo vymedzenom území v zmysle návrhu riešenia
- zakladanie plôch zelene, parkov a alejí pozdĺž komunikácií vo vymedzených verejných priestranstvách v zmysle návrhu riešenia
- zariadenia na zber komunálneho odpadu v rámci blokov určených na zástavbu.

Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:

- budovanie motoristických komunikácií na verejných priestranstvách v zóne podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia
- vybudovanie zastávky SAD na ceste III/06110 pri vstupe do obytnej zóny podľa vymedzenia
- vybudovanie verejných cyklistických trás v zóne a v priestore cesty III/06110 podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia
- vybudovanie komunikácií a plôch pre peších na vymedzených verejných priestoroch a na brehu vodnej nádrže podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia.

Verejnoprospešné stavby na úseku energetiky:

- rozvoj verejnej elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj verejnej plynovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie.

Verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:

- vybudovanie verejnej vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie
- vybudovanie verejnej kanalizačnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie.

Pozemky na stavebnú uzáveru:

V riešenom území je potrebné rešpektovať vymedzené plochy s aktívnym zosúvaním svahu.

Na týchto plochách nebude možné realizovať nadzemné objekty.

Trasovanie navrhovanej technickej infraštruktúry a komunikácií cez tieto plochy v nevyhnutnom rozsahu bude možné riešiť iba na základe podrobného IGP a geologického posúdenia podložia.

Pozemky na vykonanie asanácie:

V riešenom území sa nepredpokladá asanácia jestvujúcich objektov.