



ZMENY A DOPLNKY Č.2 **ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE** **RAKOVICE**

SCHVALOVACIA DOLOŽKA
SCHVALUJÚCI ORGÁN: OBEC RAKOVICE
Č. UZNES.: 58/2019 ZO DŇA 29.10.2019

.....
DUŠAN DALOŠ, STAROSTA

ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE RAKOVICE (čistopis)

Obstarávateľ:

Obec Rakovice

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Karol Ďurenc

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 335

Spracovateľ:

ECOCITIES, s.r.o. Piešťany

www.eco-cities.eu

Dátum spracovania:

máj 2019

schválené: 29. 10. 2019

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Odborná spolupráca:

Ing. Pavol Klúčik (doprava)

Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo)

Martin Brezovský (energetika)

Ing. Marta Copláková (environmentálne aspekty a poľnohospodárstvo)

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
2. Riešenie územného plánu obce	6
2.1 Vymedzenie riešeného územia	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	
3. Záväzná časť riešenia.....	14
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	
3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia	
3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	

- 3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- 3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt
- 3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- 3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce
- 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- 3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu
- 3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb
- 3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

B. Grafická časť

- 1. Výkres širších vzťahov, M 1: 50 000 (**bez zmien**)
- 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb), M 1: 10 000
- 3. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb), M 1: 2880
- 4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1: 2880
- 5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia, M 1: 2880
- 6. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1: 2880
- 7. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny (vrát. návrhu MÚSES), M 1: 10 000

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Návrh zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Rakovice je vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 2 územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. V úplnom znení je vypracovaný len text záväznej časti.

Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.12, 2.13, 2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na rozvojovú plochu doplnku, čo je vysvetlené v odôvodnení ku každej kapitole.

V záväznej časti sa zmeny týkajú kapitol 3.1, 3.7.

V grafickej časti v jednotlivých výkresoch sú vyznačené:

- rozvojová plocha doplnku D2 a jej navrhované funkčné využitie
- navrhovaná hranica zastavaného územia obce
- doplnenie návrhov verejného dopravného vybavenia (cyklotrasa, miestne komunikácie) a verejného technického vybavenia (inžinierske siete)
- zábery poľnohospodárskej pôdy, vrátane druhu pozemkov

Zmeny a doplnky sú zakreslené na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavujú jednotlivé výkresy v pôvodnom znení. Priesvitky s podkladom sú dodané v integrovanom tlačovom výstupe. Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Ťažiskom návrhu riešenia je zaradenie novej rozvojovej plochy doplnku D2, určenej pre obytnú funkciu. Z väčšej časti sa nachádza na pozemku vo vlastníctve obce.

Riešenie zmien a doplnkov ďalej obsahuje:

- navrhované doplnkové vetvy cyklickej trasy
- návrh verejného technického vybavenia a dopravného vybavenia, verejnoprospešných stavieb, súvisiaci s návrhom rozvojovej plochy doplnku D2

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Hlavným cieľom riešenia je vyhovieť novým nárokom na rozvoj územia, zhodnotiť pozemky vo vlastníctve obce vo výhodnej polohe pre obytnú funkciu. Ďalším cieľom je podporiť budovanie infraštruktúry udržateľných druhov dopravy, ktorú predstavuje cyklistická doprava.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Rakovice bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Rakoviciach č. 31/2010 dňa 28. 05. 2010. Zmeny a doplnky č. 1 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Rakoviciach č. 75/2017 dňa 14. 12. 2017.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna a doterajší stavebný vývoj ju rešpektoval. Navrhované zmeny a doplnky založenú koncepciu vhodným spôsobom dopĺňajú.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 2 územnoplánovacej dokumentácie nie je v rozpore s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Rakovice, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Rakoviciach č. 13/2009 dňa 29. 06. 2009.

Riešenie zmien a doplnkov pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia. Je tiež v súlade s požiadavkami na riešenie jednotlivých funkčných subsystémov obce a odvetvových koncepcii.

2. Riešenie územného plánu obce (smerná časť)

2.1 Vymedzenie riešeného územia

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Od posledných zmien a doplnkov ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

Bez zmien

(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce

Bez zmien

(Kapitola obsahuje aktuálne údaje; zmenami a doplnkami ÚPD nedochádza k podstatnej zmene demografických charakteristík a predpokladov rozvoja obce)

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce

V podkapitole Koncepcia kompozičného formovania sídla sa dopĺňa text:

Urbanistickú štruktúru vhodne doplní rozvojová plocha doplnku D2, navrhovaná v zmenách a doplnkoch č. 2 pre obytnú funkciu. Nadviaže na existujúcu a rozostavanú zástavbu v severozápadnej časti obce, pričom vhodne využije zvyškovú plochu v cípe medzi hranicou s k.ú. Borovce a Šteruským potokom. Odporúčaná regulatív minimálnej výmery stavebných pozemkov pre rozvojovú plochu doplnku D2 je min. 1000 m².

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Určenie funkčných územných zón sa dopĺňa text a tabuľka:

Rozvojová plocha doplnku D2, navrhovaná v zmenách a doplnkoch č. 2, sa zaraďuje do obytného územia.

Tab.: Prehľad rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 2

Označenie rozvoj. plochy doplnku	Výmera v ha	Funkčná územná zóna	Hlavná funkcia
D2	4,5641	obytné územie	bývanie v rodinných domoch

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa dopĺňajú regulatívy pre rozvojovú plochu doplnku D2:

Rozvojová plocha doplnku D2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselná-výrobné prevádzky)
- verejná zeleň
- nelesná drevinová vegetácia (krajinná zeleň)
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov

Na konci podkapitoly 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa text a tabuľka:

V zmenách a doplnkoch č. 2 sa navrhuje jedna rozvojová plocha doplnku (s označením D2), určená pre rozšírenie obytného územia. Rozvojová plocha má kapacitu pre cca 29 rodinných domov. Pri predpokladanej obložnosti 2,0 bude uvedený prírastok bytového fondu predstavovať prírastok 58 obyvateľov.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Na konci kapitoly sa dopĺňa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 1 územného plánu obce Rakovice sa vymedzuje zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať aj:

- rozvojovú plochu doplnku D2

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien

(Na riešené územie, vrátane zmien a doplnkov, sa vzťahujú ochranné pásma podľa doterajšej ÚPD)

2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Bez zmien

(Na riešené územie sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD)

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability/

Bez zmien

(Zmeny a doplnky ÚPD nemajú vplyv na návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability)

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Miestne komunikácie sa dopĺňa nasledovný text:

Pre dopravnú obsluhu navrhovanej rozvojovej plochy doplnku D2 je potrebné vybudovanie štyroch nových úsekov miestnych komunikácií s chodníkmi, vo funkčnej triede C3, v kategórii MO 6,5/30 a v celkovej dĺžke 775 m (403 m + 119 m + 50 m + 203 m).

V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Nemotorová doprava sa na konci dopĺňa nasledovný text:

Ďalej sa navrhujú sekundárne vetvy cyklistickej trasy Trebatice – Rakovice – Veselé po východnom okraji obce, zväčša v trase poľných ciest. Na hlavnú vetvu cyklistickej trasy budú v obci vyúsťovať v dvoch bodoch.

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Návrh zmien a doplnkov č. 2 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojovej ploche doplnku D2. Pre jej napojenie na verejný vodovod sa navrhuje vybudovanie rozvodných potrubí pitnej vody, v rovnakých parametroch ako v doterajšej ÚPD, t.j. z rúr DN 100. Cez predmetnú rozvojovú plochu vedie diaľkový vodovod Veľké Orvište - Jaslovské Bohunice DN 600. Jednotlivé pozemky rodinných domov je potrebné vyčleniť tak, aby nezasahovali do ochranného pásma diaľkového vodovodu.

Výpočet potreby vody je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií. Priemerná potreba vody Q_p vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 2 je 0,0901 l/s.

Tab.: Bilancia potreby vody – podľa zmien a doplnkov č. 2

	Potreba vody
Ročná potreba vody (m^3/r)	2858 m^3/r
Priemerná potreba vody Q_p (l/s) = 135 l/osoba/deň (= 135 x 58 l/deň)	7830 l/deň = 0,0901 l/s
Max. denná potreba vody Q_d (l/s) $Q_d = Q_p \times k_d$ (2,0)	0,181 l/s
Max. hodinová potreba vody Q_h (l/s) $Q_d \times k_h$ (1,8)	0,326 l/s

V kapitole 2.12.3 Vodné hospodárstvo, podkapitole Návrh splaškovej kanalizácie sa dopĺňa nasledovný text:

V súvislosti s návrhom zmien a doplnkov č. 2 – rozvojovej plochy doplnku D2 sa navrhuje predĺženie gravitačnej splaškovej kanalizácie v rovnakých parametroch ako v doterajšej ÚPD (z rúr DN 300). Množstvo splaškových odpadových vôd zodpovedá vypočítanej bilancii potreby pitnej vody.

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Na základe kapacít rozvojovej plochy doplnku D2, navrhovanom v zmenách a doplnkoch č. 2, bude prírastok spotreby elektrickej energie 96 kW. Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 11 kW na 1 bytovú jednotku v rodinných domoch, pri koeficiente súčasnosti β 0,31.

Nové nároky na zásobovanie elektrickou energiou je možné pokryť z existujúcej transformačnej stanice TS 0065-003, s využitím jej kapacitnej rezervy, prípadne posilnením výkonu transformátora.

Tab.: Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 2

Označenie plochy zmeny / doplnku	Kapacita (počet b.j.)	Požadovaný výkon Pp (kW)
D2	29	96
Spolu		96

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie plynom sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Návrh zmien a doplnkov č. 2 vyvolá nároky na zásobovanie zemným plynom v rozvojovej ploche doplnku D2. Pre jej napojenie na verejný plynovod sa navrhuje vybudovanie potrubí strednotlakového plynovodu.

Na základe kapacít plochy doplnku D2, navrhovanej v zmenách a doplnkoch č. 2 bude prírastok ročnej spotreby zemného plynu 70 325 m³/rok. Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok SPP, kde $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Bilancia prírastku spotreby zemného plynu – podľa zmien a doplnkov č. 2

Označenie plochy zmeny / doplnku	Kapacita (počet b.j.)	Max. hodinový odber zemného plynu Q_H (m ³ /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q_R (m ³ /rok)
D2	29	40,6	70325
Spolu		40,6	70325

2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie

V odseku Opatrenia na zachovanie a udržiavanie vegetácie v sídle sa dopĺňa nasledovná odrážka:

- pri výstavbe obytného súboru a miestnych komunikácií v rozvojovej ploche doplnku D2 ponechať pás pre biokoridor vo forme nelesnej drevinovej vegetácie (krajinnej zelene) a zachovať stromovú alej pozdĺž poľnej cesty

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné meniť ani dopĺňať vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov)

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Doplňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom rozvojovej plochy doplnku dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy s výmerou 4,5641 ha. Podľa druhu pozemkov ide o ornú pôdu.

Podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov patrí do 2., resp. 6. skupiny kvality. Menšia časť rozvojovej plochy doplnku D2 je na pôde s kódom BPEJ 0239002, ktorá patrí medzi najkvalitnejšie pôdy v danom katastrálnom území v zmysle prílohy č. 2 k nariadeniu vlády SR č. 58/2013 Z.z. Nakoľko sa na predmetnej rozvojovej ploche doplnku D2 nachádza nepravdepodobné rozhranie pôd 2. skupiny kvality (najkvalitnejšej) a 6. skupiny kvality (relatívne málo kvalitnej), predpokladáme, že skutočná kvalita pôdy v danej lokalite bude nižšia.

Skutočný záber poľnohospodárskej pôdy predstavovať len asi 50% uvedenej výmery. Predpokladá sa, že vynímané budú len zastavané plochy objektov rodinných domov a pozemky pod komunikáciami.

Návrh záberov poľnohospodárskej pôdy zdôvodňujeme potrebou rozširovania možností pre výstavbu rodinných domov, vzhľadom na pokračujúci vysoký záujem o výstavbu v obci. Ďalším dôvodom je zhodnotenie a vhodné využitie pozemkov vo vlastníctve obce. Lokalita priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu, ktorá bola navrhovaná v doterajšej ÚPD ako nová rozvojová plocha a v súčasnosti je už z väčšej časti zastavaná. Je preto nevyhnutné uvažovať s novou plochou pre výstavbu na poľnohospodárskej pôde. Predmetné územie predstavuje pre poľnohospodársku techniku ťažšie dostupnú zvyškovú plochu medzi existujúcou zástavbou a Šteruským potokom.

Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 2

Číslo Lok.	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Uživ. PP	Vybud. hydrom. zariaden.	Čas. etapa realiz.	Iná inform.	
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha					z toho v ZÚO
D2	Rakovi-ce	bývanie + zeleň	4,5641	4,5641	0239002 /2. 0247202 /6.	1,5972 2,9669	0	obec, SR	závlahy	I.	orná pôda
Spolu				4,5641							

Vysvetlivky: ZÚO – zastavané územie obce

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov

Bez zmien

(Zmeny a doplnky č. 2 neprinášajú významnejšie environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)

3. Závazná časť riešenia

Vysvetlivky:

obyčajný text = pôvodné znenie ÚPD

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 2

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 2

Závazná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 02 a č. 03 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Výkres č. 02 v mierke 1:10000 pokrýva celé katastrálne územie. Na výkrese č. 03 je v mierke 1:5000 zobrazené zastavané územie obce s nadväzujúcimi plochami. V uvedených výkresoch sú vyznačené záväzné časti riešenia a verejnoprospešné stavby.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- pri plošnom rozvoji obce rešpektovať limity priestorovej expanzie zastavaného územia obce prírodného i socioekonomického charakteru (hranice katastrálnych území)
- podporiť priestorové pôsobenie hlavnej kompozičnej osi situovaním obojstrannej zástavby pozdĺž cesty II. triedy
- zokruhovať uličnú sieť
- vytvorenie reprezentačného centra obce s ústredným priestorom okolo novostavby kostola – architektonicko-urbanistickým dotvorením verejných priestranstiev
- zvýšiť kompaktnosť pôdorysu a urbanistickej štruktúry obce – vyplnením medzier v zástavbe
- vytvoríť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- lokality novej výstavby priestorovo rovnomerne rozložiť v rámci obce, po jej okrajoch a priamo nadviazať na súčasné zastavané územie
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia podľa vymedzených regulačných celkov (regulačnými celkami sa v ďalšom texte rozumejú plochy so špecifickou reguláciou v existujúcom zastavanom území, rozvojové plochy pre novú výstavbu a krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia a bez predpokladu lokalizácie výstavby)
- rozšíriť zastavané územie obce podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.8 záväznej časti
- rezervovať integrované koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.4 a 3.5

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia

- aktivity nepoľnohospodárskej (priemyselnej) výroby rozvíjať v existujúcom výrobnom areáli bývalého družstva, za predpokladu jeho revitalizácie
- lokality novej bytovej výstavby rovnomerne rozložiť rovnomerne v rámci obce, na východnom i západnom okraji
- vznik nových zariadení občianskej vybavenosti orientovať do vyznačeného centra obce a rozvojovej plochy č. 4
- rezervovať výhľadové plochy pre rekreačné aktivity, rozšírenie výrobného územia a obytného územia vo vyznačených polohách

Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálny počet podlaží

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných (resp. podzemných) podlaží a ich výškový ekvivalent v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Maximálny počet podlaží je stanovený nasledovne:

- 2 nadzemné podlažia (= 7 m) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy; neplatí pre bytové domy
- 3 nadzemné podlažia + podkrovie (= 10 m) – platí len pre bytové domy v lokalitách, kde je prípustné situovanie bytových domov

Poznámka: Maximálna výška objektov neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia a plôch určených pre výstavbu.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby jednotne:

- 40%

Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený. Pre efektívne využitie územia a kvalitnej ornej pôdy sa však odporúča, aby nebol nižší ako 15%.

Podiel nespevnených plôch

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatrávnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatrávňovacími tvárniciami. Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie – jednotne:

- 30%

Odstupové vzdialenosti

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi a od komunikácií sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Špecificky, v rámci rozvojovej

plochy č. 4 stanovujeme odstupovú vzdialenosť stavieb od cesty III. triedy (stavebnú čiaru) na 10 m od okraja cesty.

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov). Jednotlivé plochy sú priradené k tzv. funkčným územným zónam (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).

Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy

Rozvojová plocha č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky v rámci rodinných domov)
- verejná zeleň
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- bývanie v bytových domoch

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Rozvojová plocha č. 2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky v rámci rodinných domov)
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Rozvojová plocha č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky v rámci rodinných domov)
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Rozvojová plocha č. 4

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **občianska vybavenosť** (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky)
- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- verejná zeleň
- záhrady
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba

Rozvojová plocha č. 5

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky v rámci rodinných domov)
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- bývanie v bytových domoch

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Rozvojová plocha č. 6

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra – napr. domov dôchodcov, služby, maloobchodné prevádzky, remeselné prevádzky v rámci rodinných domov)
- verejná zeleň
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Rozvojová plocha č. 7

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselno-výrobné prevádzky)
- verejná zeleň
- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočíšna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Rozvojová plocha č. 8

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **zberný dvor, kompostovisko**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- skladové plochy a plochy technických zariadení
- odstavné plochy

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Rozvojová plocha č. 9

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **skládka odpadu**

Rozvojová plocha doplnku D1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné spôsoby funkčného využívania

Rozvojová plocha doplnku D2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky, remeselno-výrobné prevádzky)
- verejná zeleň
- nelesná drevinová vegetácia (krajinná zeleň)

- plochy športu a rekreácie
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- logistické prevádzky
- živočišna výroba

Podiel hlavnej funkcie:

minimálne 75%

Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu

Existujúce obytné územie

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce, s výnimkou plôch so špecifickou reguláciou R-A, R-B, R-C

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky)
- plochy športu
- verejná zeleň
- vyhradená zeleň, cintorín
- remeselná-výrobné prevádzky – existujúce, resp. v rámci existujúcich rodinných domov
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

Nepripustné funkčné využitie:

- nepoľnohospodárska a živočišna výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi (okrem drobnochovu do 3 ks ošípaných)
- plochy skladov a logistiky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie plôch verejnej a vyhradenej zelene, cintorína v pôvodnom rozsahu

Územie ochrany prírodných a historických hodnôt – plocha so špecifickou reguláciou R–A

Vymedzenie:

- v rozsahu areálu kaštieľa a krajinárskeho parku

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **parková vegetácia**
- **nekomerčná (sociálna) občianska vybavenosť**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komerčné prevádzky zamerané na cestovný ruch (napr. ubytovanie, predaj suvenírov) – len v existujúcich objektoch
- drobné objekty – oddychové altánky

Nepripustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu

Ďalšie ustanovenia:

- dodržiavať požiadavky ochrany národných kultúrnych pamiatok podľa Zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu
- dodržiavať požiadavky vyplývajúce z 3. stupňa územnej ochrany podľa Zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny (po vyhlásení CHA)

Existujúci areál Strednej odbornej školy – plocha so špecifickou reguláciou R–B

Vymedzenie:

- existujúci areál Strednej odbornej školy na severnom okraji obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **občianska vybavenosť**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- záhrady, poľnohospodárska výroba
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladové plochy a plochy technických zariadení miestneho významu

- prechodné ubytovanie
- odstavné plochy

Nepripustné funkčné využitie:

- trvalé bývanie
- živočíšna výroba (okrem drobného do 10 ks hospodárskych zvierat)
- priemyselná výroba
- logistické prevádzky nadlokálneho významu

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R–C

Vymedzenie:

- bývalý hospodársky dvor družstva, areály autodopravy na južnom a západnom okraji obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **nepoľnohospodárska výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladové plochy (logistické prevádzky) a plochy technických zariadení
- občianska vybavenosť (výrobné a remeselné služby)
- agroturistika
- zberný dvor, kompostovisko – len v býv. hosp. areáli družstva

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba (okrem drobného do 10 ks hospodárskych zvierat)
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Rakovice. Vymedzené boli 2 homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi (p. Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé krajinnoekologické komplexy bolo definované vhodné, prípadne aj podmiennečne vhodné a nevhodné využitie.

KEK A

Vymedzenie / charakteristika:

- Oráčinová krajina na sprašovej pahorkatine s hnedozemami a s nízkym zastúpením ekostabilizačných prvkov

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde, trvalé kultúry (ovocné sady), trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia

Podmiennečne vhodné využitie:

- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti v nevyhnutnom rozsahu

KEK B

Vymedzenie / charakteristika:

- Oráčinová krajina na riečnej nive s čiernicami a fluvizemami a s nízkym zastúpením ekostabilizačných prvkov

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba malobloková na ornej pôde pri obmedzení hnojenia a chemického ošetrenia, trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia

Podmiennečne vhodné využitie:

- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti v nevyhnutnom rozsahu

3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- vznik nových prevádzok obchodu a služieb pre obyvateľstvo podporovať v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce a pozdĺž prieňahu cesty II. triedy zastavaným územím obce v rámci rozvojovej plochy č. 4
- rekonštrukcia a rozšírenie budovy materskej školy

- vybudovať kultúrny dom na rozvojovej ploche č. 4 – optimálne v rámci záhrady pozemku obecného úradu
- ponechať disponibilnú rezervu pre výhľadovú oddychovú zónu v lokalite Kapustniská
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 12(11,5)/50, resp. MZ 8,5/50
- doplnenie komunikačného systému obce o novonavrhované prepojenia miestnych komunikácií
- prestavba miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 na kategóriu minimálne MO 7,5/40 (C2) a MO (MOK) 7/30 (C3); pokiaľ to neumožňujú priestorové pomery výnimočne na kategóriu MO 5/30
- navrhované nové komunikácie funkčnej triedy C2 vybudovať v kategórii MO 7,5/40, komunikácie funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/30, komunikácie funkčnej triedy D1 v kategórii MOU 6,5/20, MOU 5,5/20
- na slepých uliciach dlhších ako 100 m vybudovať obratiská
- vybudovať cyklistickú trasu Borovce – Rakovice – Veselé
- vybudovať cyklistickú trasu Rakovice – Kočín-Lančár
- rekonštrukcia a zokruhovanie chodníkov pre peších pozdĺž prieťahu cesty II. triedy zastavaným územím obce a paralelnej ulice
- vybudovanie chodníkov (min. 1,5 m) pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 v nových rozvojových plochách v zmysle STN 73 6110

3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vodovodov a prírodného potrubia vody
- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných nových uliciach
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev

- vybudovať splaškovú kanalizáciu v navrhovaných uliciach – nových rozvojových plochách
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- čerpace stanice splaškových vôd umiestňovať mimo komunikácie
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom systému vsakovacích jám
- väčšie spevnené plochy (nad 200 m²) budovať s priepustným povrchom (zo zatravnovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie
- vzdušné vedenie k trafostanici TS 0065-002 zrušiť a nahradiť káblovým vedením uloženým v zemi
- prebudovanie stĺpových trafostaníc TS 0065-002 a TS 0065-003 na kioskové a zvýšenie ich výkonu
- zriadenie novej trafostanice TS-X pre zásobovanie rozvojových plôch č. 3 a 5 elektrickou energiou
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynifikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- nové strednotlakové plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadení telekomunikačnej infraštruktúry
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete riešiť zemným vedením
- nové vysielacie zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v zastavanom území obce, ani v rámci jeho navrhovaného rozšírenia

3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt

V zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu zachovať a chrániť národné kultúrne pamiatky:

- renesančný kaštieľ s anglickým parkom (v ÚZPF evidovaný pod č. 996/1–2) – zachovať vrátane drobných a prevádzkových objektov v parku: trojitej neoslohovej brány, stavby strážnice, pivnice, skleníkov a príslušných hospodárskych budov

Zachovať a chrániť pamiatky s architektonickými a kultúrno-historickými hodnotami, ktoré nie sú zapísané v ÚZPF:

- pôvodné objekty majera (dnes sú súčasťou komplexu školských budov ZSŠP): sýpka, vodná veža, bývalá stanica dostavníkov
- zvonica – v strede obce pri obecnom úrade
- kalvária – na južnom okraji obce na svahu starého cintorína
- socha sv. Jána Nepomuckého – ~~na okraji obce smerom od Borovíc~~ v strede obce
- socha sv. Cyrila a Metoda – pred novostavbou kostola
- socha sv. Floriána – pri vstupe do parku
- socha Panny Márie – smerom na Rakovický háj
- kostol sv. Cyrila a Metoda
- hlavný cintorínsky kríž z roku 1925, na novom cintoríne
- pôvodný objekt tehelne
- stará škola z roku 1908 (dnes obecný úrad)
- stodoly, hospodárske stavby – murované, prípadne drevené objekty s drevenými výplňami otvorov
- historická vzrastlá zeleň – v obci, v areáli majera, na kalvárii, pri sochách svätých
- objekty zo zachovanej pôvodnej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom, reprezentovaným štukovým tvaroslovím fasád, slohovými okennými a dvernými výplňami a brány.

V zastavanom území obce Rakovice je nutné zachovať vidiecky charakter ulicovej zástavby, s pozdĺžnou orientáciou domov, štítom kolmo na ulicu.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk sú nasledovné požiadavky:

- vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác, stavebník/investor je povinný od príslušného krajského pamiatkového úradu už v stupni územného konania si vyžiadať odborné stanovisko
- v prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad SR

3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

Zásady ochrany prírody a krajiny

- Zabezpečiť ochranu navrhovaného chráneného areálu Park v Rakoviciach (označ. v rámci RÚSES nA15) s 3. stupňom ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení zákona č. 454/2007 Z. z.
- rešpektovať Chránené vtáčie územie Špačinsko-nižnianske polia (SKCHVU054), vyhlásené vyhláškou č. 27/2011 Z.z. z 1. 2. 2011.

Zásady pre vytvorenie územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biokoridor regionálneho významu rBK Dudváh
- biokoridor regionálneho významu rBK Kočínsky potok
- biokoridor regionálneho významu rBK Šteruský potok
- biocentrum miestneho významu mBC Park v Rakoviciach
- biocentrum miestneho významu mBC Rakovický dolný háj
- biokoridor miestneho významu mBK Park – Dudváh – Rakovický dolný háj
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: interakčný prvok prepájajúci biokoridory regionálneho významu rBK Kočínsky potok a rBK Šteruský potok (v zmysle ÚPN VÚC Trnavského kraja), sprievodná vegetácia poľných ciest, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde (okrem biokoridorov), brehová vegetácia a sprievodná zeleň pozdĺž vodných tokov a kanálov, menšie remízky a ostrovčeky zelene na poľnohospodárskej pôde , plocha cintorína

Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení

- výsadba líniovej stromovej a krovinovej vegetácie, trvalých trávnych porastov v trase navrhovaných biokoridorov
- vytvorenie nárazníkových pásov pozdĺž vodných tokov Šteruský potok, Kočínsky potok, Dudváh – mali by byť široké minimálne 15 m, zatrávnené a ponechané na sukcesiu (zarastanie drevinami a krovinami); hlavnou funkciou pásu je eliminácia znečisťovania vody
- obmedziť poľnohospodársku výrobu a iné činnosti v lokalitách tvoriacich prvky systému ekologickej stability

- vylúčiť holorubný spôsob ťažby dreva v navrhovaných biokoridoroch, biocentrách a plochách interakčných prvkov
- vo vyznačených lokalitách (v grafickej časti), na ktorých sú navrhované prvky systému ekologickej stability zabezpečiť zmenu využitia PPF z ornej pôdy na trvalé trávne porasty, resp. lesné porasty
- posilniť a revitalizovať zeleň pozdĺž cesty II. triedy
- výrobné a logistické areály od okolitého prostredia, najmä obytného územia, izolovať štruktúrne členitou a druhovo bohatou zeleňou – výsadba línie izolačnej zelene
- úplná rekultivácia bývalej skládky na mieste ťažby tehliarskej hliny (juhozápadne od obce), vrátane odstránenia environmentálnej záťaže PN (014) / Rakovice - Hliník
- komplexná revitalizácia zelene v parku pri kaštieli
- udržiavanie a revitalizácia zelene na verejných priestranstvách v obci, na cintoríne
- v nových hlavných obytných uliciach funkčnej triedy C2 rezervovať priestor pre výsadbu aspoň jednostrannej líniovej zelene
- vytvorenie izolačného pásu zelene pozdĺž Šteruského potoka a dodržiavanie dostatočnej vzdialenosti od vodného toku pri situovaní novej zástavby
- výsadba líniovej zelene na okrajoch existujúceho, resp. navrhovaného zastavaného územia, s cieľom ochrany obytného územia pred negatívnymi vplyvmi poľnohospodárskej výroby, zvýšenou prašnosťou a pod.
- zriadiť v obci kompostovisko a zberný dvor

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Rakovice zastavané územie obce tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia
- rozvojové plochy č. 6, 7 a časť rozvojovej plochy č. 1
- rozvojovú plochu doplnku D1
- rozvojovú plochu doplnku D2

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo cesty II. triedy definované v šírke 25 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných

komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)

- ochranné pásmo kužeľovej plochy letiska Piešťany (sklon 4% - 1: 25) s výškovým obmedzením 306 – 310 m n.m. B.p.v., vymedzené v zmysle rozhodnutia Štátnej leteckej inšpekcie zo dňa 25.9.1991 (ochranné pásmo zasahuje východný cíp k.ú. Rakovice)

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma elektroenergetických vzdušných vedení (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - vonkajšie vedenie 400 kV – 25 m
 - vonkajšie vedenie 110 kV – 15m
 - vonkajšie vedenie 22 kV – 10m
 - zavesené káblové vedenie 22 kV – 1m
 - vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené od krajného vodiča na každú stranu - 2 m pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení

- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- bezpečnostné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 80) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 300 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm
 - 50 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm, resp. s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z.:
 - 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)
 - 2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia nad 500 mm)
- ochranné pásmo vodných tokov vymedzujúce pobrežné pozemky pre výkon správy toku v šírke do 10 m od brehovej čiary, resp. od vzdušnej a návodnej päty hrádze v prípade vodohospodársky významných tokov (Horný Dudváh) a v šírke do 5 m pri ostaných drobných vodných tokoch, v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z. z.

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať hygienické ochranné pásma:

- ochranné pásmo cintorína 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve)
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch)

3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu

Územný plán obce Rakovice vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby plošného charakteru:

- plocha pre rozšírenie regionálnej skládky odpadu – II. časť
- plocha pre rekonštrukciu a rozšírenie budovy materskej školy
- plocha pre kolkáreň s príslušenstvom – v areáli základnej školy
- plocha pre zberný dvor a kompostovisko (na zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu)

Plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkresoch č. 02 a 03. Pre verejnoprospešné stavby líniového charakteru sú vymedzené koridory. Ich zoznam je uvedený v kap. 3.10. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejšej projektovej dokumentácie.

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Nakoľko územný plán obce Rakovice nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Územný plán obce Rakovice nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmysle § 108, ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Územný plán obce Rakovice určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu:

- existujúce integrované koridory miestnych komunikácií a líniových stavieb technickej infraštruktúry v zastavanom území obce (pre účely ich rekonštrukcie a rozšírenia)
- navrhované integrované koridory miestnych komunikácií a líniových stavieb
- cyklistická trasa Borovce – Rakovice – Veselé
- cyklistická trasa Rakovice – Kočín-Lančár

- chodníky pre peších pozdĺž prieľahu cesty II. triedy zastavaným územím obce (navrhované + existujúce pre účely ich rekonštrukcie a rozšírenia)
- prebudovanie stĺpových trafostaníc TS 0065-002 a TS 0065-003 na kioskové a zvýšenie ich výkonu
- zriadenie novej trafostanice TS-X na západnom okraji obce a prívodné elektrické vedenie VN 22 kV k trafostanici
- rekonštrukcia a rozšírenie budovy materskej školy
- rozšírenie regionálnej skládky odpadu – II. časť / juhozápadný kvadrant
- kolkáreň s príslušenstvom – v areáli základnej školy
- plochy pre zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu (kompostovisko) a zberný dvor

Verejnoprospešné stavby líniového charakteru a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb plošného charakteru sú zakreslené vo výkresoch č. 02 a 03. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre umiestňovanie objektov – územného plánu zóny, prípadne urbanistickej štúdie, je predpokladom výstavby v navrhovaných rozvojových plochách č. 3, 5, 6, 7.

B. Grafická časť

Schéma polohy výrezov so zobrazením zmien a doplnkov vo vzťahu k hlavným výkresom

