

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BERNOLÁKOVO

ZMENA Č. 2/2007

*ktorou sa mení a dopĺňa ÚPN - SÚ Bernolákovo (spracovateľ:
STAVOPROJEKT a.s. Bratislava, Ing. arch. Košťál, Ing. arch. Košťálová)
v znení neskorších zmien a doplnkov,
schválený uznesením OZ č. 7 / 95 zo dňa 13. 12. 1995*



Obstarávateľ:
Obec Bernolákovo



Spracovateľ:
ÚPns.r.o.

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

Názov dokumentácie:

Územný plán obce Bernolákovo - Zmena č. 2/2007 (ďalej len „Zmena č. 2/2007“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Bernolákovo
Obecný úrad
Hlavná 111
900 27 Bernolákovo

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Miroslava Valková (registračné číslo 010).

Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o.
Drotárska cesta 37
811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

Údaje o dôvodoch obstarania Zmeny č. 2/2007 k ÚPN obce

Obec Bernolákovo je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce. Doteraz platná územnoplánovacia dokumentácia na úrovni územného plánu obce – „Územný plán sídelného útvaru Bernolákovo“ – bol spracovaný v roku 1995 a schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Bernolákove č. 7/95 zo dňa 13.12.1995. Pôvodný územný plán bol niekoľkokrát aktualizovaný (doplnili sa nové rozvojové plochy na základe vypracovaných urbanistických štúdií a ďalších územnoplánovacích podkladov) – Zmeny a doplnky č. 1/2002, 1/2004, 2/2004, 1/2006, 1/2007 (v pripomienkovom konaní).

Na základe vývinu názorov na usporiadanie existujúcich zastavaných častí územia – **plochy rodinných domov** v lokalite „Pri základnej škole“ – obec pristúpila k spracovaniu zmeny s označením „Z1“ platnej územnoplánovacej dokumentácie. Účelom navrhovanej zmeny je zmena funkčného využitia územia uvedenej lokality.

Tabuľka č. 1

Označ.	Výmera v ha	Navrhovaná hlavná funkcia v zmysle platného ÚPN	Navrhovaná hlavná funkcia v zmysle Zmeny č. 2/2007	Účel navrhovanej zmeny
Z1	0,52	Plochy rodinných domov	Plochy občianskej vybavenosti	Zmena funkčného využitia

Nakoľko uvedená zmena č. Z1 nie je v rozpore so základnou koncepciou rozvoja obce, stanovenou v pôvodnom ÚPN SÚ Bernolákovo (riešené územie sa nachádza v zastavanom území obce v časti, kde je sústredených viacerých rozsiahlych areálov občianskej vybavenosti – základná škola, cintorín s domom smútku), obstarávateľ posúdil, že sa nejedná o zásadnú zmenu koncepcie a teda Zmena ÚPN SÚ Bernolákovo nebude podliehať posudzovaniu strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Táto skutočnosť však nevylučuje možnú potrebu posúdenia jednotlivých navrhovaných činností podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v rámci povoľovacích procesov.

Po spracovaní „Zmeny č. 2/2007“ bude táto prerokovaná podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Krajskému stavebnému úradu v Bratislave a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Bernolákove.

Zmena textovej časti územnoplánovacej dokumentácie je kvôli prehľadnosti spracovaná ako samostatná príloha záväznej textovej časti schváleného „ÚPN SÚ Bernolákovo“ v znení neskorších zmien a doplnkov. Obsah záväznej textovej časti je v súlade s obsahom podľa Vyhlášky č. 55/2001 Z. z.. Záväzná časť riešenia, ktorá bola v schválenom „ÚPN SÚ Bernolákovo“ riešená v samostatnej textovej prílohe č. 2: Záväzné opatrenia je zaradená do kapitoly č. „a.“ v zodpovedajúcom rozsahu.

Zmena grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie je spracovaná v samostatných výkresoch v nadväznosti na štruktúru grafickej časti aktualizovanej pôvodnej dokumentácie s vyznačením zmeny vo výkrese, ktorého sa zmena týka (výkres č. 2: Komplexný urbanistický návrh).

Východiskové podklady pre Zmenu č. 2/2007 k ÚPN obce

Pre „Zmenu č. 2/2007“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- „Územný plán sídelného útvaru Bernolákovo“, dátum spracovania: júl 1995, spracovateľ: Stavoprojekt a.s. Bratislava, Ing. arch. Košťál, Ing. arch. Košťálová a kol., schválený uznesením OZ č. 7 / 95 zo dňa 13.12.1995.

Obsah:

A. Zmena záväznej textovej časti:

a. Návrh záväznej časti

- a.1. Návrh zásad a regulatívov priestorového usporiadania (str. 5)
- a.2. Návrh zásad a regulatívov funkčného využívania územia (str. 5)
- a.3. Návrh zásad a regulatívov umiestnenia občianskej vybavenosti (str. 6)
- a.4. Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 6)
- a.5. Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 6)
- a.6. Návrh zásad a regulatívov zachovania kultúrnohistorických hodnôt (str. 7)
- a.7. Návrh zásad a regulatívov ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability (str. 7)
- a.8. Návrh zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie (str. 7)
- a.9. Návrh vymedzenia zastavaného územia obce (str. 8)
- a.10. Návrh vymedzenia ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 8)
- a.11. Návrh vymedzenia plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 8)
- a.12. Návrh vymedzenia častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa (str. 8)

b. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

B. Zmena záväznej grafickej časti

Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – zmena výkresu č. 2 ÚPN SÚ Bernolákovo „Komplexný urbanistický návrh“, schváleného uznesením OZ č. 7 / 95 zo dňa 13. 12. 1995, M 1:5000

C. Dokladová časť.

Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.

A. ZMENA ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

a. Návrh záväznej časti

a.1. Návrh zásad a regulatívov priestorového usporiadania

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Hranica regulačného bloku je priestorovo vymedzená v grafickej časti ako hranica navrhovanej zmeny (výkres č. 2). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Maximálna výška objektov

- maximálne 15 m v regulačnom bloku č. Z1

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu a výšky umiestňovaných zariadení (z hygienických dôvodov) - najmä Vyhláškou č. 532/2002 Z. z. o stavebnotechnických požiadavkách na výstavbu.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym koeficientom zastavanosti (KZ), ktorý je pomerom zastavanej plochy objektami k ploche pozemku, resp. regulačnej zóny. V prípade regulačného bloku č. Z1 je hodnota koeficientu zastavanosti 0,5.

a.2. Návrh zásad a regulatívov funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Hranica regulačného bloku je priestorovo vymedzená v grafickej časti ako hranica navrhovanej zmeny (výkres č. 2). Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom prípustného funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v každom regulačnom bloku je minimálne 60% z celkovej funkčnej plochy.

Pre regulačný blok č. Z1 stanovujeme podrobnejšiu reguláciu prípustného a neprípustného využitia plôch:

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **plochy občianskej vybavenosti**

Prípustné funkčné využitie:

- drobné výrobné prevádzky, ktoré nie sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle § 3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov a prílohe č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov
- šport a rekreácia súvisiace s lokalitou - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň súvisiaca s lokalitou
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné funkcie - iné okrem neprípustných

Neprípustné funkčné využitie:

- výroba
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru, okrem skladov súvisiacich s prevádzkou
- výroba (priemyselná a poľnohospodárska) a podnikateľské aktivity výrobné, vrátane drobných výrobných prevádzok, ktoré sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle § 3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov a prílohe č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie týchto objektov a prevádzky, ktoré sú zdrojmi hluku
- zariadenia dopravy, okrem zariadení súvisiacich s prevádzkou
- individuálna chatová rekreácia.

a.3. Návrh zásad a regulatívov umiestnenia občianskej vybavenosti

Riešenie „Zmeny č. 2/2007“ počíta s výstavbou zariadenia občianskej vybavenosti obchodného charakteru.

Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v riešenej zóne sú nasledujúce:

- predajne potravinárskeho tovaru (potraviny, zelenina-ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)
- predajne základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo, odevy, kvety, lekáreň)
- zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, cukráreň, bar)
- zariadenia základných služieb pre obyvateľstvo (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, čistiareň, oprava elektrospotrebičov, oprava obuvi a odevov)
- zariadenia sociálnej infraštruktúry (predškolské zariadenia, základné školy, kluby, zdravotnícke zariadenia atď.)
- zariadenia prechodného ubytovania (penzióny, hotely ...).

a.4. Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- rešpektovať ochranné pásma letiska M. R. Štefánika - Bratislava, v zmysle ktorých je v riešenej lokalite výškové obmedzenie 202,0 m – 212,0 m n. m. B. p. v..
- zabezpečiť dopravné napojenie riešeného územia „Zmeny č. 2/2007“ na príľahlú komunikáciu
- areálové komunikácie riešiť podľa podrobnejších stupňov dokumentácie
- dopravné napojenia komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni - kapacitu parkovísk pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110.

a.5. Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného technického vybavenia

- zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť riešeného územia „Zmeny č. 2/2007“ podľa podrobnejších stupňov PD
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách (vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd)
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s novonavrhovanými stavbami
- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákonom č. 529/2002 Z. z. o obaloch, Vyhláškou č. 284/2001 Z. z. a Vyhláškou č. 409/2002 Z. z.
- pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi
- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (Územný plán zóny, Projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle Zákona č. 5301/2007 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona.

a.6. Návrh zásad a regulatívov zachovania kultúrohistorických hodnôt

V riešenom území „Zmeny č. 2/2007“ sa nenachádzajú objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF), architektonické pamiatky, solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou, ani nie je vymedzené pamiatkovo chránené územie. V prípade výskytu archeologických nálezov a nálezísk je potrebné osloviť príslušný pamiatkový úrad a dodržiavať podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov.

a.7. Návrh zásad a regulatívov ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa riešené územie „Zmeny č. 2/2007“ nachádza v prvom stupni územnej ochrany v rozsahu podmienok podľa § 12 zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, nenachádzajú sa tu vyhlásené chránené územia európskeho významu ani chránené vtáčie územia, ani prvky ÚSES.

a.8. Návrh zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie

- zabránenie znečisteniu podzemných vôd riešením vhodného odkanalizovania
- urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na max. ochranu prírody
- v rámci kolaudačného konania preukázať, že voda dodávaná do spotrebiska predmetnej výstavby spĺňa kritériá NV SR č. 354/2006 Z. z.
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- v riešenom území nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov, t. j. vyčleňovať len plochy pre novostavby občianskej vybavenosti nevýrobného charakteru,
- riešiť prípadné strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z.

o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov, Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (Vodný zákon), Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

a.9. Návrh vymedzenia zastavaného územia obce

Plocha č. Z1 riešeného územia „Zmeny č. 2/2007“ sa nachádza v zastavanom území obce (ZÚ) v zmysle platnej ÚPD.

a.10. Návrh vymedzenia ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území „Zmeny č. 2/2007“ je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava, stanovených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981:
 - ochranné pásmo vnútornej vodorovnej roviny, s obmedzujúcou výškou 172,00 m n.m. B.p.v.
 - ochranné pásmo kužeľovej plochy letiska, ktorého obmedzujúca výška stúpa od okraja ochranného pásma vnútornej vodorovnej roviny, t. j. od výšky 172,00 m n.m. B.p.v. so sklonom 4% (1:25) až do výšky 272,00 m n.m. B.p.v. (v riešenom území 202,0 – 212,0 m n.m. B.p.v.)

Letecký úrad ako dotknutý orgán štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy je v zmysle §28 odsek 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) potrebné požiadať o súhlas pri stavbách:

- ktoré svojou výškou, prevádzkou, alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava
- zariadení, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice
- zariadení, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

a.11. Návrh vymedzenia plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

V riešenom území nie je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby, ani plochy na delenie a sceľovanie pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.

a.12 Návrh vymedzenia častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa

Pre riešené územie „Zmeny č. 2/2007“ nie je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny.

b. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospesných stavieb

Pre riešené územie „Zmeny č. 2/2007“ sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **grafická časť** - výkres č. 2: Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- **textová časť** - kapitola č. a.: Návrh záväznej časti.

Zoznam verejnoprospesných zariadení a líniových stavieb:

- nebol doplnený.

B) ZMENA ZÁVÄZNEJ GRAFICKEJ ČASTI

Zoznam výkresov

Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – zmena výkresu č. 2 ÚPN SÚ Bernolákovo „Komplexný urbanistický návrh“, schváleného uznesením OZ č. 7 / 95 zo dňa 13. 12. 1995, M 1:5000.

C) DOKLADOVÁ ČASŤ

Poznámka: Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.