

**ZADANIE PRE SPRACOVANIE**

# **URBANISTICKEJ ŠTÚDIE OBYTNEJ ZÓNY BERNOLÁKOVO – POĽNÁ ULICA**

**Obstarávateľ:** Obec Bernolákovo, Obecný úrad, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo  
**Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie:** Ing. arch. Anna Lehotská, Nám.gen.M.R. Štefánka, 977 01 Brezno (r.č.: 177)

**Spracovateľ:** ÚPn s.r.o., Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava  
**Zodpovedný riešiteľ:** Ing. arch. Monika Dudášová, (autorizovaný architekt SKA, r.č.: 0734 AA)

### **1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie:**

„Urbanistická štúdia obytnej zóny Bernolákovo – Poľná ulica“ bude spracovaná na spodrobnejšie riešenie „Územného plánu sídelného útvaru Bernolákovo“ v znení neskorších zmien a doplnkov. Bude použitá ako územnoplánovací podklad pre ďalšie usmerňovanie investičnej činnosti a pre územné rozhodovanie v zóne „Poľná ulica“.

### **2. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie:**

Predmetom riešenia je spracovanie územnoplánovacieho podkladu (urbanistickej štúdie) na riešenie funkčno-prevádzkového využitia, hmotovo-priestorového usporiadania a dopravno-technických vzťahov v riešenom území v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 4) a v súlade s požiadavkami tohto zadania.

Hlavným cieľom riešenia je overiť využiteľnosť územia lokality „Poľná ulica“ pre funkciu plochy rodinných domov a vo vzťahu k riešeniu stanoviť regulačné podmienky územia.

### **3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie:**

V zmysle platného „Územného plánu sídelného útvaru Bernolákovo“ v znení neskorších zmien a doplnkov riešené územie v súčasnosti patrí medzi navrhované plochy pre rodinné domy s označením RD 5 - I., 2,65.

Pre riešenie urbanistickej štúdie sme stanovili nasledovné požiadavky:

#### **Požiadavky z hľadiska širších vzťahov:**

- riešiť prevádzkové a kompozičné väzby k existujúcej zástavbe a okolitej krajine, dopravné napojenie riešiť napojením na Poľnú ulicu a rezervovať koridory pre dopravné napojenie susediacich záhrad na západnej strane a ornej pôdy na východnej strane (pre prípad pokračovania zástavby východným smerom).

#### **Požiadavky urbanisticko-architektonické na funkčno-priestorovú organizáciu a kompozíciu územia:**

- riešiť funkčné využitie územia pre plochy rodinných domov
- hmotovo-priestorové riešenie lokality prispôbiť mierke existujúcej zástavby v obci Bernolákovo, zhodnotiť územie pre málopodlažnú zástavbu formou samostatne stojacich rodinných domov, max. výšková hladina navrhovaných objektov RD - 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovia.

#### **Požiadavky na reguláciu územia s podmienkami na parcelu, resp. združenie parciel:**

##### **Požadované regulatívy:**

- regulatívy funkčného využitia územia
  - o stanoviť požadované a neprípustné funkčné využitie územia
- regulatívy priestorového usporiadania - intenzity využitia územia, spôsobu využitia územia, neprípustné spôsoby zástavby
  - o stanoviť typologický druh zástavby rodinných domov, neprípustný spôsob zástavby, max. index zastavanej plochy objektami, max. počet nadzemných podlaží
- ekologické regulatívy
  - o stanoviť min. index prírodnej plochy
  - o stanoviť príp. ekostabilizačné opatrenia
  - o zadefinovať požiadavky ochrany prírody a tvorby krajiny
  - o zadefinovať požiadavky ochrany životného prostredia

- regulatívy kultúrno-historické
    - zadefinovať príp. požiadavky pamiatkovej ochrany
  - regulatívy dopravného a technického vybavenia
    - stanoviť požiadavky na dopravné vstupy do riešeného územia, šírkové usporiadanie komunikácií (min. 10 m), smerové vedenie komunikácií a na riešenie statickej dopravy
    - rešpektovať limity využitia územia – ochranné pásmo dráhy 60 m, resp. podľa dohodnutej výnimky z OP, optický kábel ŽSR
    - stanoviť požiadavky na riešenie technickej infraštruktúry
    - riešenie TI spracovať v štandardnom členení na:
      - zásobovanie vodou
      - odkanalizovanie
      - zásobovanie elektrickou energiou
      - zásobovanie plynom
- Poznámka: V tomto stupni nie je potrebné dokumentovanie pozdĺžnych profilov inžinierskych sietí.*
- normatívne regulatívy v zmysle predpisov platných v čase realizácie stavieb (stavebno-technické požiadavky na výstavbu a iné).

#### **Odporúčané regulatívy:**

- doporučené spôsoby zastavania parcely, doporučené architektonické regulatívy, resp. iné.

#### **4. Vymedzenie riešeného územia:**

Riešené územie lokality „Poľná ulica“ sa nachádza v obci Bernolákovo, katastrálne územie Bernolákovo, okres Senec.

**Širšie vzťahy:** územie pre riešenie širších vzťahov bude spracované na podklade katastrálnej mapy, resp. územného plánu obce Bernolákovo a bude zahŕňať všetky kontaktné plochy riešeného územia

**Riešené územie:** nachádza sa v lokalite „Poľná ulica“ (v rámci navrhovanej plochy č. RD 5 - I., 2,65 podľa ÚPN-SÚ Bernolákovo v znení neskorších zmien a doplnkov) a je vymedzené: zo severu železničnou traťou, z juhu Poľnou ulicou, zo západu záhradami pri existujúcich rodinných domoch a z východu ornou pôdou.

#### **5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia:**

Zo strany obstarávateľa UŠ nie sú kladené požiadavky na varianty a alternatívy riešenia (alternatívne návrhy riešenia budú spracované len v rozpracovanosti).

#### **6. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie:**

„Urbanistická štúdia obytnej zóny Bernolákovo – Poľná ulica“ bude obsahovať textovú a grafickú časť (podrobnejšie pozri kapitolu č. 7).

#### **7. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie:**

**Textová časť** (spracovaná v programe WORD):

- základné údaje
- vymedzenie riešeného územia

- väzby na platnú vyššiu územnoplánovacia dokumentáciu
- komplexné urbanistické riešenie - návrh organizácie a využitia územia
- návrh dopravného riešenia
- návrh riešenia technickej vybavenosti v členení podľa jej systémov: zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie elektrickou energiou, zásobovanie plynom
- návrh regulácie územia

**Grafická časť** (spracovaná v programe AUTOCAD):

- širšie vzťahy M 1:2880 (na podklade kópie z katastrálnej mapy, resp. ÚPN SÚ Bernolákovo v znení neskorších zmien a doplnkov)
- komplexný urbanistický návrh M 1:1000
- návrh regulácie M 1:1000
- koordinačný výkres dopravy a technickej infraštruktúry M 1:1000.

## **8. Záver:**

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s dotknutými orgánmi miestnej štátnej správy a štátnej správy, fyzickými a právnickými osobami v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. S fyzickými osobami a vlastníckymi dotknutých parciel bude prerokovaná formou „Verejnej vyhlášky“.

Zoznam dotknutých účastníkov pripomienkového konania, ktorým sa vypracovaná dokumentácia zašle na vyjadrenie (zoznam je možné aktuálne upraviť):

- Obvodný úrad životného prostredia v Senci – všetky zložky, Hurbanova 21, 903 01 Senec
- Obvodný úrad v Senci, Odbor krízového riadenia, Hurbanova 21, 903 01 Senec
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto SR, Ružinovská 8, P.O.Box 26, 820 09 Bratislava 29
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchran. zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
- Archeologický ústav Slovenskej akadémie vied, Akademická 2, 949 21 Nitra
- Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
- Slovenský pozemkový fond, Regionálny odbor Bratislava, Krížna 52, 821 08 Bratislava
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
- Obec Bernolákovo (miestne komunikácie, malé zdroje znečistenia), Obecný úrad, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo
- Slovenský plynárenský priemysel, OZ Bratislava, Votrubova 1, 825 17 Bratislava
- Západoslovenská energetika, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
- Slovak Telecom, a. s. (z hľadiska existencie diaľkových káblov), Námestie Slobody 6, 817 62 Bratislava 15
- T-Mobile Slovensko, a.s., Vajnorská 100/A, 831 03 Bratislava
- Orange Slovensko a. s., P.O. BOX 89, 829 89 Bratislava 25
- Slovenský vodohospod. podnik, š. p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava 4

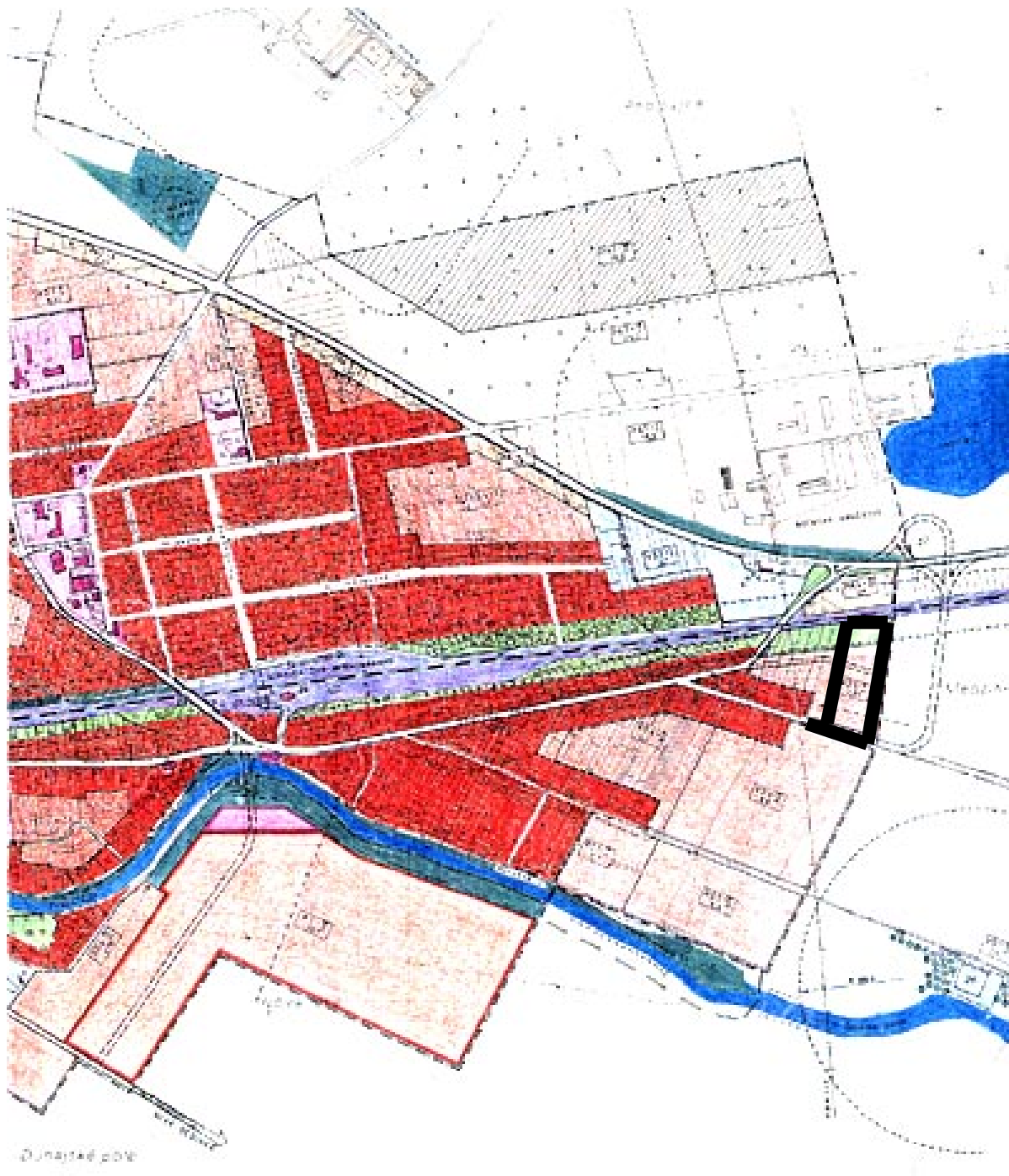
- Hydromeliorácie, š. p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
- Letecký úrad SR, Odd. ochranných pásiem letísk a LPZ, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
- Železnice SR, Klementova 8, 813 61 Bratislava.

Obstarávateľ zabezpečí prerokovanie UŠ v zmysle ustanovení stavebného zákona - spôsobom v mieste obvyklým, následne spracuje vyhodnotenie pripomienok a námietok uplatnených v prerokovaní formou výroku a uznesenia Obecného zastupiteľstva.

Obstarávateľ po odsúhlasení zabezpečí spracovanie čistopisu UŠ, ktorá bude slúžiť ako územno-plánovací podklad pre usmerňovanie ďalšej investičnej činnosti v území a pre územné rozhodovanie v danom území.

**Príloha:**

**Vymedzenie riešeného územia na podklade „ÚPN SÚ Bernolákovo“ M 1:5000 (zmenšené)**



**Vymedzenie riešeného územia na podklade „ÚPN SÚ Bernolákovo“ M 1:5000  
(zmenšené)**