

Ú Z E M N Ý P L Á N O B C E

B E R N O L Á K O V O

Z M E N Y A D O P L N K Y Č . 2 / 2 0 0 4

ktorým sa mení a dopĺňa ÚPN - SÚ Bernolákovo v znení neskorších zmien a doplnkov, schválený uznesením OZ č. 7 / 95 zo dňa 13. 12. 1995 a 19 / 2002 zo dňa 12. 06. 2002

Z Á V Ä Z N Á Č A S Ť

Vyhlásená VZN Obce Bernolákovo č. 10/2004

*Ing. Ľubomír Poór
starosta obce Bernolákovo*

Závazná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy funkčného využívania územia
- zásady a regulatívy priestorového usporiadania
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

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

Záväzné časti riešenia sú zdokumentované vo výkrese č. 02: Komplexný urbanistický návrh (v mierke 1:5000).

Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Pre riešené územie - navrhované plochy s nasledovným označením a navrhovaným funkčným využitím:

- D1/D: dopravné plochy
- D2/D: dopravné plochy
- D3/D: plochy pre obytné územia

je záväzné prípustné a neprípustné funkčné využitie pre každú navrhovanú plochu:

Dopravné plochy - D1/D, D2/D

Prípustné využitie:

- komunikácie cestné, cyklistické a pešie
- zeleň technická
- zariadenia a siete technickej infraštruktúry
- prvky drobnej architektúry a uličného mobiliáru.

Neprípustné využitie:

- iné okrem prípustných.

Plochy pre obytné územia - D3/O

Prípustné využitie:

- plochy rodinných / bytových domov a prislúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty)
- plochy občianskej vybavenosti
- polyfunkčné obytné plochy
- plochy športovo-rekreačnej vybavenosti miestneho významu (ihriská a oddychové plochy)
- plochy podnikateľských aktivít miestnych (výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov - drobné remeselné prevádzky)
- vysoká a nízka zeleň verejná a ostatná
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie - iné okrem neprípustných

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu (nákladná doprava, veľkoplošné parkoviská) a skladovacie plochy.

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Maximálna podlažnosť objektov

- 2 nadzemné podlažia (+ podkrovia): pre objekty rodinných domov
- 4 nadzemné podlažia (+ podkrovia): pre objekty bytových domov a občianskej vybavenosti
- nad 4 nadzemné podlažia: pre objekty bytových domov a občianskej vybavenosti charakteru výškových dominant - len na zdôraznenie ťažiskových priestorov riešeného územia.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je ďalej 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.

Nezastaviteľné plochy

Ako nezastaviteľné plochy sú vymedzené plochy nachádzajúce sa v rámci vymedzených ochranných pásiem existujúcej a navrhovanej technickej infraštruktúry a komunikácií (neplatí v prípade preložky trás).

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy objektami k ploche pozemku, resp. regulačného bloku x 100). Regulatív maximálneho percenta zastavanosti pre riešené územie je stanovený nasledovne:

- 100%: pre navrhované plochy D1/D a D2/D (dopravné plochy)
- 30%: pre navrhovanú plochu D3/D - v prípade výstavby rodinných domov
- 70 %: pre navrhovanú plochu D3/D - v prípade výstavby bytových domov a občianskej vybavenosti.

Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

S výstavbou zariadení občianskej vybavenosti počítame v navrhovanej ploche D3/O. Prípustné je umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti lokálneho významu, najmä charakteru obchodu a verejných služieb.

Návrh riešenia občianskej vybavenosti určia podrobnejšie stupne PD.

Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskej vybavenosti je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb.

Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia

- zabezpečiť dopravné napojenie navrhovanej plochy D3/O vo vymedzených trasách (D1/D, D2/D), hlavný dopravný nástup riešiť v I. etape z cesty III/06166 po Poľnej ulici, v II. etape mimoúrovňovou križovatkou s cestou I/61 Bernolákovo - východ podľa „ÚPN-SÚ Bernolákovo“, resp. podľa podrobnejších stupňov PD
- pozdĺž Čiernej vody a pozdĺž hlavnej cestnej komunikácie, navrhovanej v pokračovaní Poľnej ulice, riešiť pešie chodníky až po existujúcu zastavanú časť obce
- riešenie dopravného vybavenia územia v podrobnejších stupňoch PD navrhnuť s ohľadom na možné výhľadové napojenie kontaktných plôch.

Pre všetky navrhované plochy je potrebné zablokovať výstavbu ako pre verejnoprospešné stavby.

Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia

- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre navrhovanú plochu D3/O
- riešenie technického vybavenia územia v podrobnejších stupňoch PD navrhnuť s ohľadom na možné výhľadové napojenie kontaktných plôch
- napojenie riešeného územia na vodovodnú sieť obce riešiť napojením na existujúce potrubia min. svetlosti DN 150

- riešiť zokruhovanie vodovodného potrubia medzi koncom Trnavskej a Železničnej ulice potrubím DN 150, vedeným popod železniciu.

Pre všetky navrhované energetické a vodohospodárske zariadenia, navrhované koridory pre líniové stavby sietí technickej infraštruktúry je potrebné zablokovanie výstavby pre verejnoprospešné stavby.

Navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk predpokladaných v zemi sa vyžaduje splnenie 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:

- stavebník si od príslušného pamiatkového úradu v každom stupni územného a stavebného konania vyžiada rozhodnutie ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba ...) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok - v prípade, že Pamiatkový úrad rozhodne o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum (§ 37 ods. 3 zákona č. 49/2002 Z. z.) stavebník musí splniť všetky podmienky vyplývajúce zo zákona č. 49/2002 Z. z..

Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

- v riešenom území platí prvý stupeň ochrany
- rešpektovať navrhované prvky ÚSES: v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch - **rBK Čierna voda** - regionálny biokoridor, prechádzajúci okrajovo riešeným územím (návrh: posilniť brehové porasty o dreviny patriace do potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia).
- rešpektovať ekologicky významné segmenty (vodný tok Čierna voda, plochy lesných porastov, plochy nelesnej drevinovej vegetácie ohraničujúcej riešené územie v jeho SZ a JV časti, vysoká sprievodná zeleň - stromoradia pozdĺž hlavnej prístupovej komunikácie označenej ako navrhovaná plocha D1/D)
- návrh na zmenu na les osobitného určenia - vymedzenie návrhu je nutné min. v rozsahu 25 m do hĺbky existujúceho lesného porastu, meranej od osi vodného toku (tak, aby bola zachovaný funkčný biokoridor regionálneho významu Čierna voda)
- navrhnúť ekostabilizačné prvky líniové v zmysle návrhov MÚSES (aleje pri komunikáciách, NDV po obvode riešeného územia)

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať:
 - zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny
 - zákon č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení zákona č. 514/2001 Z. z.
 - všetky právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochrana ovzdušia, vody, pôdy, hluk, odpady, radónové riziko a iné) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb
- zabrániť znečisteniu podzemných vôd výstavbou verejnej kanalizácie s napojením do zrekonštruovanej ČOV Bernolákovo (resp. podľa koncepcie správcu - Bratislavskej vodárenskej spoločnosti – do ČOV Nová Dedinka alebo ČOV BA-Vrakuňa)
- dažďové vody zo spevnených plôch v max. miere zdržať v území (do vsaku, optimalizáciou hustoty zástavby)
- zabezpečiť znečisteniu ovzdušia plynofikáciou v navrhovaných plochách, resp. využitím elektrickej energie alebo alternatívnych zdrojov na zásobovanie teplom
- zabezpečiť protieróznou ochranu okolia navrhovaných plôch zachovaním a výsadbou nelesnej drevinovej vegetácie
- nezasahovať do LPF v riešenom území (príp. použitie LPF minimalizovať len pre účely nevyhnutnej dopravnej a technickej infraštruktúry)
- minimalizovať zásahy do brehových porastov Čiernej vody, tok a jeho brehové porasty chrániť pred akýmkoľvek devastácnym vplyvom stavebnej činnosti
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- eliminovať negatívny vplyv dopravy (hluk, emisie) na kvalitu bývania výsadbou izolačnej zelene
- 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,

- osobitne sa vyhnúť vyčleňovaniu plôch pre umiestňovanie stavieb poľnohospodárskeho drobného chovu v riešenom území, resp. v ďalšom stupni stanoviť presné regulatívy - limity počtu hospodárskych zvierat drobného chovu,
- vyššie uvedené stavby umiestňovať iba v okrajových častiach v dostatočnej vzdialenosti od stavieb na bývanie
- požadovať hodnotenie vplyvov EIA, nakoľko sa jedná o výstavbu viac ako 99 RD
- riešiť stretý záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- pri príprave a realizácii výstavby venovať pozornosť zneškodňovaniu odpadov - postupovať v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch
- pre ďalší stupeň PD vykonať potrebné činnosti: inžiniersko-geologický prieskum, archeologický prieskum, upresniť zdroje a podmienky odberov pitnej a úžitkovej vody počas výstavby, upresniť umiestnenie stavebných dvorov a skládok stavebného materiálu, a iné.
- rešpektovať sprísnené podmienky pre zástavbu na navrhovanej ploche D3/O s cieľom minimalizovať prípadné negatívne vplyvy na regionálny biokoridor Čierna voda (podrobnejšie podmienky pre výstavbu treba definovať v dokumentácii nižšieho stupňa v spolupráci s orgánmi ochrany prírody):
 - požadovanú šírku regionálneho biokoridoru 50 m, t. j. 25 m na každú stranu od osi toku
 - percento zastavanosti v hodnote 30 % pre RD a 70 % pre BD a OV
 - limit pre výšku zástavby 2 NP + podkrovie pre rodinné domy, 4 NP + podkrovie pre ostatné objekty, nad 4 NP pre ostatné objekty charakteru výškových dominánt (len na zdôraznenie ťažiskových priestorov riešeného územia).

Vymedzenie zastavaného územia obce

Pre navrhovanú plochu D3/O riešeného územia platí požiadavka zahrnutia plochy do zastavaného územia obce (ZÚ) pri rozširovaní hranice ZÚ.

Navrhovaná hranica zastavaného územia obce je vymedzená v grafickej časti (viď grafická príloha č. 02: Komplexný urbanistický návrh).

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto ochranné a bezpečnostné pásma:

- ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava, schválené Štátnou leteckou inšpekciou rozhodnutím zn. 1-66/81 zo dňa 3.7.1981 – výškové obmedzenie 265-272 m n.m. B.p.v..
- ochranné pásmo vodného toku Čierna voda v šírke 5 m (t. j. pre malé vodné toky) - ochranné pásmo slúžiace pre výkon správy toku v súlade s ustanoveniami zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a požiadaviek správcu tokov - do ochranného pásma nie je možné umiestňovať žiadnu technickú infraštruktúru ani vzrastlú zeleň (akúkoľvek investorskú činnosť v dotyku s tokom odsúhlasiť so SVP, š. p.)
- ochranné pásma pre elektroenergetické vzdušné vedenia v zmysle zákona č. 455/1991 Zb., § 19:
 - vedenie V 498/8499 v rozpätí p. b. 101-102 (platí pre križovanie cestnej komunikácie D1/D) a v rozpätí p. b. 102-103 (platí pre križovanie s kanalizáciou Z1/O) – o výnimku z ochranného pásma je potrebné požiadať Úrad pre reguláciu sieťových odvetví v podrobnejšom stupni PD
- ochranné a bezpečnostné pásmo VTL plynovodu DN700 PN40 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu v zmysle zákona č. 70/1998 Z. z. o energetike (§ 27 a § 28):
 - ochranné pásmo **12 m**
 - bezpečnostné pásmo **50 m**.

Poznámka: Rozhodnutie o povolení stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia môže stavebný úrad vydať iba s predchádzajúcim súhlasom držiteľa licencie prevádzkujúceho príslušné plynárenské zariadenie. Pri vysokotlakových plynovodoch a prípojkách sa vyžaduje aj predchádzajúci súhlas ministerstva.

V riešenom území nie je potrebné vymedziť žiadne chránené územia.

V riešenom území je potrebné rešpektovať ochranné pásmo vo vzdialenosti 50 m od hranice lesných pozemkov, resp. výnimku z ochranného pásma dohodnúť s orgánom štátnej správy lesného hospodárstva v podrobnejšom stupni PD.

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (viď posledný odsek tejto kapitoly).

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov vymedzujeme navrhovanú plochu D3/O. K deleniu a sceľovaniu parciel dôjde najmä z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie a vymedzenia stavebných parciel. Spôsob delenia a sceľovania parciel určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

V riešenom území sa nenachádzajú nijaké stavby, preto asanácie nie sú potrebné.

V katastrálnom území obce sa nenachádzajú žiadne chránené časti krajiny. Návrhmi R-ÚSES a ÚPN VÚC je vymedzená plocha pre prvok RÚSES: regionálny biokoridor Čierna voda (**rBK**). Návrhom Zmien a doplnkov č. 2/2004 sú vymedzené len ekostabilizačné prvky: interakčné prvky líniové. V súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. je potrebné vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch.

Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Pre navrhovanú plochu D3/O je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **grafická časť** - výkres č. 02: Komplexný urbanistický návrh v celom rozsahu legendy
- **textová časť** - kapitola č. 21: Návrh záväznej časti.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- hlavné miestne komunikácie
- pešie komunikácie
- cyklistické trasy
- verejná kanalizácia - výtlač
- verejný vodovod
- kábelové vedenie 22 kV
- telefónny kábelový rozvod
- autobusová zastávka
- čerpacia stanica splašková
- trafostanica murovaná
- plochy pre navrhované prvky ÚSES (označené v grafickej prílohe č. 03: Ekológia a ŽP 3).

Presné umiestnenie verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb na pozemkoch bude riešené v podrobnejšom stupni projektovej dokumentácie (ich umiestnenie v „Zmenách a doplnkoch č. 2/2004“ je len orientačné).

GRAFICKÁ PRÍLOHA

02. Komplexný urbanistický návrh, M 1: 5000, ktorý je samostatnou prílohou výkresu č. 2.