



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE CHORVÁTSKY GROB

ZMENY A DOPLNKY č.1/2015

OBSTARÁVATEĽ:

Obec Chorvátsky Grob

SPRACOVATEĽ:

AUREX spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

marec 2016

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE CHORVÁTSKY GROB

Zmeny a doplnky č. 1/2015

N Á V R H

Obstarávateľ:

Obec Chorvátsky Grob

Námestie Josipa Andriča 17

900 25 Chorvátsky Grob

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPN:

podľa §2a zákona č.50/1976 Zb. v platnom znení:

Bc. Bibiana Piršelová, Dukelská 43, 900 01 Modra,

osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 239

Zhotoviteľ:

AUREX spol. s r.o.,

Ľubľanská 1,

831 02 Bratislava

Riaditeľ:

Hlavní riešitelia a autori:

Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Ing. arch. Michal Chudík, PhD.

Ing. arch. Marek Adamczak

Obsah:

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
2. VYHODNOTENIE PLATNÉHO ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB.....	4
3. KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA OBCE	7
3.1. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA	7
3.2. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE	8
3.3. VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE	9
3.4. KONCEPCIA ZELENE.....	12
4. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, ÚSES.....	12
4.1. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY	12
4.2. PRVKY ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY	13
5. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA.....	13
5.1. VPLYV NA OVZDUŠIE.....	13
5.2. HLUK.....	13
5.3. VPLYVY NA PODZEMNÉ VODY	14
5.4. VPLYVY NA HORNINOVÉ PROSTREDIE	14
5.5. ŽIARENIE A RÁDIOAKTIVITA	14
6. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE.....	15
6.1. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE.....	8
7. NÁVRH ZMENY ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB.....	17
7.1. NÁVRH REGULÁCIE ZÓN.....	17
7.2. VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.....	24

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Územný plán obce Chorvátsky Grob bol vypracovaný spoločnosťou FORM-A, ateliér pre projektovú a koordinačno-poradenskú činnosť v oblasti územného plánovania, urbanizmu a architektúry a designu, Ing. arch. P. Gašparovičom a schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Chorvátsky Grob č. 6/OZ-2001 dňa 05.03.2001 so záväznou časťou ÚPN vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením obce Chorvátsky Grob č. VZN/ 3/2001 zo dňa 05.03.2001.

Od schválenia územného plánu v roku 2001 bol prejavovaný záujem o rozvoj ďalších lokalít, ktoré presiahli pôvodne navrhované rozvojové plochy obce. Tieto zámery boli doplnené do územného plánu obce Chorvátsky Grob obstaraním viacerých jeho zmien a doplnkov. Celkovo bolo prijatých 11 zmien územného plánu (č. 1/2002, 2/2002, 1/2003, 1/2004, 1/2005, 1/2006, 1/2007, 2/2007, 2/2008, 1/2005-1/2008, 2/2009).

Orgán územného plánovania, ktorým je obec Chorvátsky Grob, v súlade s § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku sústavne sleduje, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie, prípadne vypracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie.

Obec Chorvátsky Grob na základe žiadosti vlastníka väčšej časti pozemkov v dotknutej časti k.ú. obce Chorvátsky Grob v jej časti Čierna Voda a na základe nasledovných podkladov:

- 3.1. na základe spracovanej urbanistickej štúdie Čierna Voda centrálna zóna PROMCEN Chorvátsky Grob (ďalej len "**UŠ PROMCEN**"), spracovanej Ing. arch. Vladimírom Talašom (Team "T", spol. s r.o., Bratislava, 2012), ktorá bola dopracovaním UŠ zóny Čierna Voda – Centrum PROMCEN, Chorvátsky Grob, spracovanej Ing. arch. Klementom Trizuliakom a Ing. arch. Ľ. Mezovským na podklade Zadania, odsúhlaseného obcou Chorvátsky Grob uznesením Obecného zastupiteľstva obce Chorvátsky Grob (ďalej len "**OcZ obce Ch. Grob**") zo dňa 12.06. 2008, ako ja na podklade návrhu plošnej a funkčnej urbanistickej štúdie Projektu PROMCEN – centrálna časť miestnej časti Čierna Voda - Chorvátsky Grob - 1. etapa, rozhodujúce dopravné plochy a trasy, ostatné etapy projektu, dopracovanú Ing. arch. Vladimírom Talašom v novembri 2011 a vzatú na vedomie Uznesením OcZ obce Ch. Grob č. 185/2011 dňa 12.11. 2011
- 3.2. na základe Uznesenia OcZ obce Ch. Grob č. 88/2012, ktoré zobralo UŠ PROMCEN podľa bodu 3.1. na vedomie ako podklad pre ZaD ÚPN-O a pre časť projektu PROMCEN v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Chorvátsky Grob aj ako podklad pre územné rozhodovanie,
- 3.3. na základe územných rozhodnutí č. ÚKaSP-32-2015-AM-KK-CENTRUM pre ZŠ s MŠ (právoplatné 23.3. 2015) a č. ÚKaSP-33-2015-JAS-KK-CENTRUM pre okružnú križovatku (právoplatné 29.4. 2015)

pristúpila k obstaraniu ÚPN obce Chorvátsky Grob – Zmeny a doplnky č. 1/2015 (ďalej „ZaD 01/2015“). Obecné zastupiteľstvo obce Chorvátsky Grob zobralo na vedomie obstaranie ZaD 01/2015 uznesením č. 90/2015 zo dňa 22.9. 2015.

Navrhovaná zmena sa týka územia v centrálnej časti Čierna Voda s cieľom vytvoriť predpoklady pre vznik nového obchodno-administratívneho centra tejto lokality.



ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

ZMENY A DOPLNKY

č. 1 / 2015

Villa Resort

hotel Kamila

Pezinská

Panónsky Háj III

Panónsky Háj I

Vajnorská

— lokalita navrhovanej zmeny ÚPN



SCHÉMA LOKALIZÁCIE NAVRHOVANEJ ZMENY

M 1:5 000

Riešené územie sa nachádza v centrálnej časti Čiernej vody. Z východnej strany je ohraničené Vajnorskou a Pezinskou cestou, zo severu areálom hotela Kamila, západnú hranicu tvorí zóna pripravovanej výstavby Panonský háj 3 a z juhu realizovaná výstavba Panonský háj 1. Územie leží v zastavanom území obce. Celková výmera riešeného územia je 11,6 ha.

V súčasnosti je prevažná časť riešeného územia súčasťou areálu s pôvodným určením väčšiny objektov na účely poľnohospodárskej výroby. Prevažná časť existujúcich objektov nie je využívaná a je určená na asanáciu. V severnej časti riešeného územia sú situované radové rodinné domy a objekt bývalej sýpky s ďalšími hospodárskymi objektmi, ktorý je v štádiu prestavby na zariadenie vejného stravovania so spoločenskou sálou a obchodné prevádzky. Územie je rovinaté.

Územie je dopravne napojené z cesty III/5021, ktorá prechádza po Vajnorskej a Pezinskej ulici.

Predmetom navrhovaných zmien a doplnkov ÚPN je zmena regulácie funkčného využitia a priestorového usporiadania územia.

V zmysle platnej ÚPD je územie dotknuté navrhovanými ZaD 01/2015 vymedzené ako plocha občianskej vybavenosti, športovo-rekreačných areálov a plochy podnikateľských aktivít.

Návrh ZaD 01/2015 ráta so zmenou funkčného využitia časti územia navrhovanej pre výstavbu základnej a materskej školy z plochy športovo-rekreačných areálov na plochu občianskej vybavenosti a so stanovením maximálnej výšky zástavby na 3 nadzemné podlažia a maximálnej zastavanosti na 35%. (U21/1)

Na vstupe do územia z Vajnorskej ulice je v súlade s pripravovaným zámerom na výstavbu objektu supermarketu COOP Jednota s ďalšími obchodmi a službami nákupného centra navrhnutá úprava funkčného využitia z plochy podnikateľských aktivít a plochy občianskej vybavenosti na plochu občianskej vybavenosti so stanovením maximálnej výšky zástavby na 2 nadzemné podlažia s maximálnou zastavanosťou 40%. (U21/2)

V časti územia v blízkosti objektu bývalej sýpky je navrhnutá úprava vymedzenia blokov a zmena časti územia z plochy podnikateľských aktivít na plochy občianskej vybavenosti. Maximálna intenzita využitia územia je stanovená na 4 nadzemné podlažia s ustupujúcim podlažím, resp. podkrovím, s maximálnou zastavanosťou 40%. (U21/3)

V centrálnej časti územia ZaD 01/2015 je navrhnutá zmena funkčného využitia plochy podnikateľských aktivít, plochy občianskej vybavenosti a plochy športovo-rekreačných areálov na plochu malopodlažnej bytovej zástavby. Z hľadiska intenzity využitia územia riešenie ráta pri malopodlažnej bytovej zástavbe určenej pre výstavbu rodinných a bytových domov s maximálnou výškou 3 nadzemné podlažia s ustupujúcim podlažím, resp. podkrovím a maximálnou zastavanosťou 35% (U22/1), v časti územia určenej pre výstavbu bytových domov (U22/2) s maximálnou výškou 4 nadzemné podlažia s ustupujúcim podlažím, resp. podkrovím a maximálnou zastavanosťou 40%.

V juhozápadnej časti riešeného územia je navrhnutá zmena funkčného využitia plochy športovo-rekreačných areálov na plochy malopodlažnej bytovej zástavby aj so zachovaným podielom zariadení pre šport a rekreáciu. Intenzita využitia územia je navrhnutá s maximálnou výškou 3 nadzemné podlažia s ustupujúcim podlažím, resp. podkrovím a maximálnou zastavanosťou 35% (U23)

Do lokality navrhovanej zmeny zasahuje ochranné pásmo letiska M.R. Štefánika, ktoré zasahuje prevažnú časť obce Chorvátsky Grob. V riešenej území je maximálna výška zástavby obmedzená ochranným pásmom letiska v rozmedzí cca 170 - 180 m n.m.. Vzhľadom na navrhované funkčné využitie územia a navrhovanú max. výšku nie je predpoklad kolízie budúcej zástavby s limitmi ochranného pásma letiska.

Dopravné napojenie územia je navrhnuté zabezpečiť z cesty III/5021 - Vajnorská ulica (MZ 7,5/50) prostredníctvom navrhovanej okružnej križovatky v mieste napojenia Triblavinskej cesty. Táto okružná križovatka tak okrem napojenia riešeného územia rieši i kolízny bod na v súčasnosti preťaženej ceste III. triedy a umožňuje bezkonfliktné napojenie dotknutého územia na oboch stranách komunikácie. Pre vytvorenie predpokladov na realizáciu navrhovanej okružnej križovatky je navrhnutá zmena koridoru vymedzeného v ÚPN pre cestu III/5021. Rovnako je navrhnuté upraviť vymedzenie koridoru obslužnej komunikácie spájajúcej lokalitu VILLA RESORT s Vajnorskou ulicou.

Potrebné plochy statickej dopravy budú zabezpečené na pozemkoch jednotlivých budov. Napojenie na vedenia technickej vybavenosti je navrhnuté zabezpečiť napojením na existujúce siete v blízkosti riešeného územia.

Navrhované zmeny nepredstavujú koncepčnú zmenu ÚPN. Ich predmetom je spresnenie územnoplánovacej dokumentácie (ďalej „ÚPD“) na základe konkrétneho zámeru na území obce v dôsledku zmien v rámci celého okolitého územia v časti Čierna Voda.

Rozsah a spôsob spracovania ZaD 01/2015

ÚPN obce Chorvátsky Grob – Zmeny a doplnky č. 1/2015 je spracovaný ako samostatná príloha Územného plánu obce Chorvátsky Grob.

2. VYHODNOTENIE PLATNÉHO ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

Platnou ÚPD je Územný plán obce Chorvátsky Grob, ktorý bol vypracovaný spoločnosťou FORM-A, ateliér pre projektovú a koordinačno-poradenskú činnosť v oblasti územného plánovania, urbanizmu a architektúry a designu, Ing. arch. P. Gašparovičom a schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Chorvátsky Grob č. 6/OZ-2001 dňa 05.03.2001 so záväznou časťou ÚPN vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením obce Chorvátsky Grob č. VZN/ 3/2001 zo dňa 05.03.2001 v znení zmien a doplnkov (č. 1/2002, 2/2002, 1/2003, 1/2004, 1/2005, 1/2006, 1/2007, 2/2007, 2/2008, 1/2005-1/2008, 2/2009)

V zmysle platnej ÚPD je územie dotknuté navrhovanými ZaD vymedzené ako plocha občianskej vybavenosti, športovo-rekreačných areálov a plochy podnikateľských aktivít.

Územie zasahuje do regulačných zón U21, U22 a U23, pre ktoré sú stanovené nasledujúce regulatívy:

U21 - plochy občianskej vybavenosti

I. Funkčné využitie

a) trvalé bývanie - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov

b) občianska vybavenosť

- zdravotníctvo - ambulantné lekárske služby, lekáreň

- sociálna starostlivosť - klub dôchodcov, jedáleň pre dôchodcov, malokapacitné zariadenia opatrovateľských služieb

- kultúra – kluby, knižnice, spoločenské sály, sakrálne stavby, múzeá

- verejná administratíva - zariadenia verejnej správy, pošta požiarna zbrojnica, služby polície
- školstvo - materské školy
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby - prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, zberne a čistiarne šatstva a bielizne ...)
 - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne
 - zariadenia služieb pre rekreáciu a cestovný ruch
- údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
- verejné stravovanie – bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny, hotely
- šport a rekreácia – ihriská, telocvične, kolkáreň, fitness centrá, jazdecké areály

c) pracoviskové funkcie

ako samostatné pracoviská

- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory, a bez negatívnych hygienických vplyvov na prostredie
- administratívne kancelárie

II. Intervenčné zásahy

- prestavba, dostavba a rekonštrukcia
- nová výstavba v prelukách

III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba areálov

V. Zeleň

- vybudovať plochy verejnej parkovej zelene
- zabezpečiť prítomnosť zelene v území v rozsahu minimálne 30% územia regulačnej zóny
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný MÚSES

VI. Špecifické požiadavky

- pre koordinovanú funkčnú a stavebnú reštrukturalizáciu územia vypracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni

U 22 - plochy podnikateľských aktivít

b) občianska vybavenosť

- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na prostredie
- verejné stravovanie – bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá

c) pracoviskové funkcie - ako samostatné pracoviská

- remeselné prevádzky bez negatívnych vplyvov na prostredie
- administratívne kancelárie

II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia
- nová výstavba v prelukách

III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba areálov

V. Zeleň

- zabezpečiť prítomnosť zelene v území v rozsahu minimálne 30% územia regulačnej zóny
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný MÚSES

VI. Špecifické požiadavky

- pre koordinovanú funkčnú a stavebnú reštrukturalizáciu územia vypracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni

U 23 - plochy športovo rekreačných areálov

I. Funkčné využitie

b) občianska vybavenosť

- telovýchova a šport – športové plochy a ihriská, fitness centrá, jazdecké areály

d) doplnkové funkcie

- služby
 - informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne
 - zariadenia služieb pre rekreáciu a cestovný ruch
- verejné stravovanie – bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny

e) rekreačná funkcia

- rehabilitácia a zotavenie

II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia

- nová výstavba v prelukách

III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 3

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov

- bloková zástavba areálov

V. Zeleň

- zabezpečiť prítomnosť zelene v území v rozsahu minimálne 70% územia regulačnej zóny

- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný MÚSES

VI. Špecifické požiadavky

3. KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA OBCE

3.1. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

V súčasnosti trpí územie obce Chorvátsky Grob, najmä v časti Čierna Voda nedostatkom zariadení občianskej vybavenosti, akútnym je najmä nedostatok kapacít materských a základných škôl, ktoré by mohli uspokojiť potrebu obyvateľov obce. Predmetom pripravovaného zámeru, na základe ktorého je navrhovaná zmena ÚPN, je vznik kompaktného hmotovo a funkčne rôznorodého, prevádzkovo logicky štrukturovaného územia, ktoré by sa malo stať novým atraktívnym centrom Čiernej Vody. Centrum by malo v budúcnosti poskytnúť chýbajúce zariadenia občianskej vybavenosti. Centrum vybavenosti je navrhované v priestore na rozhraní Vajnorskej a Pezinskej ulice, vo väzbe na nové dopravné napojenie územia s pripravovanej okružnej križovatky v mieste križovania Vajnorskej a Triblavinskej ulice. Vzniknúť by tu mali zariadenia obchodu a služieb, kultúry, verejného stravovania ako aj administratívy umiestnené v monofunkčných ale najmä polyfunkčných objektoch, ktoré by ponúkli vo vyšších podlažiach byty pre nových obyvateľov. Na území ležiacom paralelne s Vajnorskou ulicou je navrhnuté vybudovať areál základnej a materskej školy, ktorá by pokryla nároky súčasných aj nových obyvateľov Čiernej Vody. Centrálnu časť územia ráta riešenie využiť pre rozvoj obytného územia formovaného zástavbou bytových domov nadväzujúceho na zariadenia občianskej vybavenosti. V kontakte s okolitou intenzívnou zástavbou rodinných domov je navrhnuté územie využiť pre výstavbu prevažne rodinných domov doplnenú o malopodlažné bytové domy. V západnej časti územia vytvára návrh ZaD 01/2015 predpoklady pre vyššie zastúpenie zariadení pre šport a rekreáciu integrovaných do obytného prostredia a ponúkajúcich tak možnosti pre trávanie voľného času obyvateľov i návštevníkov lokality.

Navrhované riešenie ZaD 01/2015 predpokladá v riešenom území nasledujúci prírastok bytov a obyvateľov.

ozn. regulačnej zóny		počet bytov v rodinných domoch	počet bytov v bytových domoch	počet obyvateľov
U 21/1		0	0	0
U 21/2		0	0	0
U 21/3		0	128	320
U 22/1		23	64	228
U 22/2		0	327	817
U 23		16	57	191
Spolu:		39	554	1556

Z hľadiska prírastku pracovných príležitostí riešenie uvažuje s cca 320 novými pracovnými príležitosťami v zariadeniach obchodu, služieb, administratívy, školstva a športovej vybavenosti.

3.2. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Dopravné napojenie územia je navrhnuté zabezpečiť z cesty III/5021 - Vajnorská ulica (MZ 7,5/50) prostredníctvom navrhovanej okružnej križovatky v mieste napojenia Triblavinskej ulice na cestu III. triedy č. III/5021 – Vajnorská ulica. Táto okružná križovatka tak okrem napojenia riešeného územia rieši i kolízny bod na preťaženej Vajnorskej ulici a umožňuje bezkonfliktné napojenie dotknutého územia na oboch stranách komunikácie. Pre vytvorenie predpokladov na realizáciu navrhovanej okružnej križovatky je navrhnutá zmena koridoru vymedzeného v ÚPN pre cestu III/5021. Rovnako je navrhnuté upraviť vymedzenie koridoru obslužnej komunikácie spájajúcej lokalitu VILLA RESORT s Vajnorskou ulicou.

Vnútornú dopravnú obsluhu riešeného územia je navrhnuté zabezpečiť obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C3, MO 6/40 resp. C3 MO 4,5/30.

Potrebné plochy statickej dopravy budú zabezpečené na pozemkoch jednotlivých budov. Celkovo riešenie predpokladá v zmysle STN 73 6110 nasledujúcu potrebu parkovacích miest:

ozn. regulačnej zóny		počet parkovacích miest:
U 21/1		15
U 21/2		200
U 21/3		273
U 22/1		173
U 22/2		609
U 23		212
Spolu:		1481

Navrhovanou zmenou ÚPN príde k zmene charakteru dopravného zaťaženia, keďže vzhľadom na zmenu funkčného využitia, sa v území už nebudú pohybovať poľnohospodárske mechanizmy. Dopravná obsluha bude zabezpečovaná do budúcnosti prevažne osobnými automobilmi doplnenými v nevyhnutnej miere pohybom nákladných automobilov potrebných pre zásobovanie.

Z hľadiska obsluhy riešeného územia verejnou dopravou riešenie uvažuje s vedením liniek autobusovej mestskej a prímestskej dopravy po Vajnorskej ulici a s umiestnením zastávok v kontakte s riešeným územím.

Z hľadiska napojenia územia na cyklistické trasy v rámci obce je možné alternatívne riešiť vedenie cyklistickej trasy v samostatnom pruhu v súbehu s cestou III/5021.

3.3. VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

Napojenie na vedenia technickej vybavenosti je navrhnuté, v súlade s koncepciou obce Chorvátsky Grob pre rozvoj územia pôvodného intravilánu časti Čierna Voda, a bude zabezpečené napojením na existujúce alebo rekonštruované siete v blízkosti riešeného územia.

ZÁSOBOVANIE VODOU

Riešené územie je navrhnuté napojiť na existujúce vodovodné potrubie DN150 vedené paralelne s Vajnorskou ulicou. Zásobovanie vodou v riešenom území je navrhnuté vodovodnou sieťou vedenou vo verejných komunikáciách. Vodovodná sieť je navrhovaná ako zokruhovaná, preto riešenie uvažuje s napojením na existujúci verejný vodovod v 3 bodoch.

Keďže existujúce vodovodné potrubie DN 150 prechádza pozemkom, na ktorom je navrhované vybudovať základnú a materskú školu bude pred jej výstavbou potrebné zabezpečiť jeho prekládku.

V riešenom území sa uvažuje s nasledujúcou potrebou vody:

Výpočet potreby vody:

Potreba vody na jedného obyvateľa 140 l/deň

Potreba vody na jedného zamestnanca (čistá prevádzka) 60 l/deň

Potreba vody na jedného žiaka 60 l/deň

Potreba vody na jedného športovca 60 l/deň

Potreba vody na jedného návštevníka 3 l/deň

Priemerná denná potreba vody $Q_d = 286848 \text{ l/d} = 3,32 \text{ l/s}$

Maximálna denná potreba vody $Q_m = Q_d \times k_d = 3,32 \times 1,6 = 5,31 \text{ l/s}$

Max. hodinová potreba vody $Q_h = Q_m \times k_h = 5,31 \times 1,8 = 9,56 \text{ l/s}$

Konkrétne riešenie zabezpečenia potreby vody vrátane spresnenia kapacitných nárokov pre jednotlivé objekty bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

Potreba požiarnej vody

Potreba odberu vody je určená podľa STN 92 0400 (tab. 2, pol. 2) na $Q=12,00 \text{ l/s}$ pre $v = 1,5 \text{ m}^{-1}$. Zabezpečená bude nadzemným požiarňým hydrantom DN100 na navrhovanej vodovodnej prípojke o min. dimenzii DN100.

ODKANALIZOVANIE**Splašková kanalizácia**

Riešené územie je navrhnuté odkanalizovať kombináciou gravitačných stôk a jednej prečerpávacej stanice, ktorá následne prečerpá splašky do plánovanej verejnej kanalizácie na Triblavinskej ulici. Splaškové odpadové vody budú zneškodňované v ČOV na Triblavinskej ulici alebo budú prečerpávané do Malokarpatského zberača s čistením v ÚČOV vo Vrakuni.

Odkanalizovanie riešeného územia sa navrhuje prostredníctvom gravitačných stôk profilu DN300 vedených vo verejných komunikáciách.

V rámci riešeného územia sa predpokladá nasledovná produkcia splaškových odpadových vôd.

$$Q_d = 286848 \text{ l/d} = 3,32 \text{ l/s}$$

Max. prietok splaškových vôd

$$Q_{\max \text{ den}} = 9,96 \text{ l/s}$$

Konkrétne riešenie zabezpečenia odkanalizovania vrátane spresnenia kapacitných nárokov jednotlivých objektov bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

Odvádžanie dažďových vôd

Pre riešené územie je navrhnuté vybudovať dažďovú kanalizáciu na odvádzanie vôd z povrchového odtoku (dažďové vody). Vzhľadom na zložité geologické pomery so skoro nepriepustnými povrchovými vrstvami a na výškové plytké osadenie okolitých jestvujúcich dažďových rigolov a kanalizácií, bude potrebné venovať zvýšenú pozornosť výškovému návrhu komunikácií a spevnených plôch. Je potrebné v čo najväčšej miere spádovať všetky plochy do dvoch miest s odvádzaním dažďových vôd. Jeden smer spádovania územia je smerom na Vajnorskú ulicu a druhý smer je smerom na oblasť VILLA RESORT, kde je vybudovaná nová dažďová kanalizácia. V oboch prípadoch dažďové vody z územia budú odtekať cez Blahútov kanál do toku Čierna voda. Trasy potrubí sú navrhované v súbehu s ostatnými podzemnými inžinierskymi sieťami.

Pre zabezpečenie postupného odtoku dažďových vôd je navrhnuté v riešenom území vybudovať retenčné nádrže s objemom cca 900 m^3 . Retenčné nádrže je navrhnuté budovať bez izolácie, preto budú zároveň aj vsakovacie (nepriamy vsak do podlažia, aj keď značne malý z dôvodu ílovitého podlažia). Objem retenčných nádrží je navrhnutý na objem vody z komunikácií a spevnených plôch. Dažďové vody zo striech a z chodníkov okolo budov je navrhnuté zachytávať a odvádzat samostatne od každého z objektov. Preto bude potrebné pri riešení jednotlivých objektov uvažovať s čo najväčšou zádržnou schopnosťou vody (napr. „zelené strechy“), alebo pri budovách riešiť retenčné nádrže buď ako zemné priehlbne alebo podzemné retenčno-vsakovacie nádrže.

Pri riešení následných stupňov projektovej dokumentácie pre jednotlivé objekty v riešenom území je potrebné rešpektovať nasledujúce návrhové parametre.

Kanalizáciu na odvedenie dažďových vôd je potrebné navrhovať na 15 min. dážď s periodicitou raz za dva roky (148 l/s/ha). Odtokový súčiniteľ na spevnené plochy s hodnotou 1,0. Odlučovače ropných látok uvažovať s prietokom **100 l/s až 300 l/s** s garantovaným maximálnym znečistením **0,1 až 0,2mg NEL/l**.

Retenčné nádrže je potrebné navrhovať na dvojhodinový dážď s periodicitou raz za 50 rokov ($p=0,02$) = 51,3 l/s/ha. Tento dážď je v porovnaní s 15 minútovým odtokovo menší (menší prietok v kanalizácii) ale objemovo väčší, čo bude smerodajné pri návrhu nádrže.

Povolený odtok z celej plochy navrhovanej zástavby (celková plocha 11,6ha) do recipientu je podľa štúdie vypracovanej pre oblasť Chorvátskeho Grobu (odtokový koeficient 0,05):

$$Q_{\text{max. odtok}} = 0,05 \times 51,3 \times 11,6 = \mathbf{29,75 \text{ l/s.}}$$

ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou je navrhnuté zabezpečiť napojením na existujúcu trafostanicu TS 0012-002, resp. TS 0012-012 a navrhovanú novú kioskovú TS 2x630 kVA. Existujúce i navrhovaná trafostanica budú napojené na vedenie VN - linku č. 263.

Napojenie navrhovanej TS bude 22 kV káblou prípojkou z existujúcej TS 0012-02 a 22 kV káblou prípojkou z existujúcej TS 0012-012 káblovým 22 kV vedením.

Distribučné rozvody v riešenom území je navrhnuté riešiť NN káblami vyvedenými z existujúcich TS 0012-002, TS 0012-012 a najmä z navrhovanej kioskovej TS. NN káblová sieť bude riešená káblami, ktoré budú uložené v zelených pásoch prípadne v chodníkoch.

Predpokladané nároky na zásobovanie elektrickou energiou sú nasledovné:

Predpokladaný inštalovaný výkon $P_i = 4000,0 \text{ kW}$

Predpokladaný súčasný príkon $P_p = 1200,0 \text{ kW}$

Konkrétne riešenie zabezpečenia zásobovania elektrickou energiou vrátane spresnenia kapacitných nárokov pre jednotlivé objekty bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

Verejné osvetlenie navrhovaných komunikácií je navrhnuté zabezpečiť parkovými stožiarmi vo vzájomnej vzdialenosti 25 - 30 m.

ZÁSOBOVANIE PLYNOM

V riešenom území sa nachádzajú existujúce stredotlakové a nízkotlakové plynovody, ktorých prevádzkovateľom je SPP distribúcia. Existujúce STL plynovody sú prevádzkované na tlak do 300 kPa. V južnej časti Čiernej vody sa nachádza existujúca regulačná stanica plynu VTL/STL, ktorej výkon je 1200 m³/hod. Táto RS je zdrojom plynu pre celú miestnu časť Čierna voda. Vzhľadom na to, že existujúca regulačná stanica VTL/STL RS1200 (Na Triblavinskej ceste) je v súčasnosti kapacitne vyťažená, bude potrebné pre zabezpečenie zásobovania plynom v riešenom území zvýšiť výkon uvedenej regulačnej stanice.

Navrhované riešenie predpokladá zrušenie existujúceho NTL plynovodu, ktorý prechádza riešeným územím, a navrhuje jeho nahradenie novým STL plynovodom o prevádzkovom tlaku do 300 kPa napojeným na existujúci STL plynovod.

Trasa novonavrhovaného uličného plynovodu bude vedená prevažne pod navrhovaným chodníkom prípadne v zeleni. S využitím plynu riešenie ráta na vykurovanie a prípravu teplej vody.

Predpokladaná max. hodinová potreba plynu pre riešené územie je cca 410 m³/hod.

Konkrétne riešenie zabezpečenia zásobovania plynom pre jednotlivé objekty bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

Vykurovanie

Jednotlivé objekty budú zásobované teplom pomocou vlastných blokových kotolní, ktoré budú umiestnené v objektoch.

Navrhované riešenie predpokladá v území ročnú spotrebu tepla cca 16500 GJ/rok.

3.4. KONCEPCIA ZELENE

Vo vzťahu k polohe územia i jeho predpokladnému významu ako nového obchodno-administratívneho centra miestnej časti Čierna Voda je navrhované jeho dotvorenie plochami zelene. Navrhnuté je dotvoriť zeleňou verejné priestory v kontakte so zariadeniami občianskej vybavenosti. S plochami zelene riešenie ráta vo vnútroblokoch navrhovaných malopodlažných bytových domov, ktorá by vytvorila príjemné prostredie pre trávenie voľného času budúcich obyvateľov. Podmienky pre rekreačné využitie by v budúcnosti mali ponúknuť i areál základnej a materskej školy s príslušnými športoviskami. So zvýšeným zastúpením športových zariadení sa rovnako počíta i na príslušných plochách malopodlažnej obytnej zástavby, ktoré budú prirodzene doplnené plochami zelene. Celkový charakter prostredia je navrhnuté dotvoriť súkromnou zeleňou na pozemkoch rodinných domov a líniovou zeleňou v rámci uličných priestorov. Vzhľadom na značné dopravné zaťaženie Vajnorskej ulice je navrhnuté pozdĺž nej vytvoriť pás ochrannej a izolačnej zelene, ktorá by zmiernila jej negatívny dopad na riešené územie. Zeleň je navrhnuté realizovať s využitím autochtónnych druhov rastlín, ktoré by prirodzene nadviažali na plochy okolitej krajiny zelene.

4. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, ÚSES

4.1. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY

Do riešeného územia nezasahuje žiadne chránené územie. Na ploche navrhovanej zmeny platí I. stupeň ochrany prírody.

Mimo riešené územie, vo vzdialenosti cca 300 metrov, oddelená od riešeného územia intenzívnou zástavbou rodinných domov, sa nachádza národná prírodná rezervácia Šúr (vyhlásená Vyhláškou Krajského úradu ŽP v Bratislave č. 1/2009 z 25. mája 2009, s účinnosťou od 1.6.2009) na území ktorej platí 5.stupeň ochrany. Na území Šúru sú okrem národnej prírodnej rezervácie a jej ochranného pásma vymedzené aj územie európskeho významu SKUEV 0279 Šúr a mokrad' medzinárodného významu - Ramsarská lokalita.

4.2. PRVKY ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY

Územný systém ekologickej stability (ďalej len ÚSES) je podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon) definovaný ako taká celopriestorová štruktúra navzájom prepojených ekosystémov, ich zložiek a prvkov, ktorá zabezpečuje rozmanitosť podmienok a foriem života v krajine. Základ tohto systému predstavujú biocentrá, biokoridory a interakčné prvky nadregionálneho, regionálneho a miestneho významu.

Podľa platného Územného plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (Aurex, 2013) je na území obce Chorvátsky Grob vymedzený jeden prvok regionálneho územného systému ekologickej stability (RÚSES). Ide o regionálny biokoridor Strmina – Šúr – Malý Dunaj (RBk XXIV), ktorý je vymedzený v línii vodného toku Čierna voda v juhozápadnej časti riešeného územia.

V širšom území má najväčší význam z pohľadu ÚSES nadregionálne biocentrum Šúr (NRBc 36).

Do riešeného územia navrhovanej zmeny žiaden z prvkov ÚSES nezasahuje.

5. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

5.1. VPLYV NA OVZDUŠIE

Z hľadiska kvality ovzdušia budú znečisťujúce látky do ovzdušia emitovať predovšetkým objekty v území dôsledku vykurovania, pohyb automobilov prípadne iných motorových vozidiel. Vykurovanie jednotlivých objektov je navrhnuté na báze zemného plynu, čím v území pribudnú i nové zdroje znečistenia ovzdušia.

Prevádzkovatelia musia plniť povinnosti prevádzkovateľa zdroja znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov. Pri dodržaní legislatívnych podmienok bude príspevok k znečisteniu ovzdušia okolia nízky. Najvyššie hodnoty koncentrácie znečisťujúcich látok v okolí budú nižšie ako sú príslušné imisné limity. Vplyv navrhovanej zmeny ÚPD na znečistenie ovzdušia tak bude minimálny.

5.2. HLUK

Významné miesto v súbore stresových faktorov, ktoré zhoršujú kvalitu životného prostredia, a tak nepriaznivo vplyvajú na flóru, faunu ako aj na zdravie človeka zastáva hluk.

Hlavnými zdrojmi hluku v riešenom území je doprava letecká (súvisiaca s prevádzkou letiska M.R. Štefánika) a automobilová doprava (súvisiaca s dopravou osobných a nákladných automobilov po Vajnorskej a Pezinskej ulici).

Navrhovanou zmenou ÚPN príde k zmene charakteru dopravného zaťaženia, keďže vzhľadom na zmenu funkčného využitia, sa v území už nebudú pohybovať poľnohospodárske mechanizmy. Dopravná obsluha bude zabezpečovaná do budúcnosti prevažne osobnými automobilmi doplnenými v nevyhnutnej miere pohybom nákladných automobilov potrebných pre zásobovanie.

Vzhľadom na navrhovanú intenzitu využitia územia je odôvodnené predpokladať zvýšenie zaťaženia územia hlukom v dôsledku zvýšeného pohybu automobilov. Uvedená zmena nebude mať z hľadiska celkového zaťaženia hlukom z iných zdrojov v území významný vplyv.

5.3. VPLYVY NA PODZEMNÉ VODY

Územie dotknuté navrhovanou zmenou ÚPD sa nenachádza v blízkosti zdrojov podzemných vôd a preto nie je predpoklad vplyvu z nej plynúcich činností na kvalitu podzemných vôd.

Ochrana vôd bude zabezpečená odvádzaním splaškových odpadových vôd do kanalizačného systému s ich následnou likvidáciou v ČOV.

5.4. VPLYVY NA HORNINOVÉ PROSTREDIE

Vplyvy na horninové prostredie sa dajú predpokladať v etape realizácie terénnych úprav prípadne pri výstavbe objektov, v dôsledku odstránenia povrchovej vrstvy, kedy sa zmenia podmienky pre prienik povrchovej kontaminácie. V rámci prevádzky budú prijaté opatrenia, aby k vplyvom na horninové prostredie neprichádzalo.

5.5. ŽIARENIE A RÁDIOAKTIVITA

Prírodné zdroje rádioaktivity sú súčasťou prírodného prostredia. Patrí k nim kozmické žiarenie a prirodzená rádioaktivita hornín, hydrosféry a atmosféry. Prirodzená rádioaktivita hornín je v podstate podmienená prítomnosťou K, U, Th a Rn. Tieto prvky emitujú gamažiarenie a podmieňujú vonkajšie ožiarenie. Horniny používané ako stavebné suroviny sa stávajú zdrojom radiácie v budovách. Z tohto hľadiska je posúdenie rádioaktivity stavebných surovín a stavebných materiálov veľmi významné a je ho potrebné sústavne sledovať.

Riešené územie navrhovanej zmeny sa nachádza v oblasti so stredným radónovým rizikom. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie je potrebné navrhnuť opatrenia na elimináciu radónového rizika v zmysle platných právnych predpisov.

6. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE

Lokalita navrhovanej zmeny leží v zastavanom území obce, vymedzenom k 1.1.1990 a v zmysle platného ÚPN obce Chorvátsky Grob v znení zmien a doplnkov je určená pre rozvoj občianskej vybavenosti, športovo-rekreačných areálov a podnikateľských aktivít.

Plochy dotknuté navrhovanou zmenou sú podľa údajov katastra nehnuteľností zaradené podľa druhu pozemku v prevažnej miere medzi zastavané plochy, ostatné plochy a menšie časti tvoria trvalé trávne porasty, záhrady a plochy ornej pôdy. Všetky uvedené plochy ležia v zastavanom území obce.

Navrhovaná zmena ÚPN nebude mať vplyv na lesnú pôdu.

6.1. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

K vyhodnoteniu záberov plôch poľnohospodárskej pôdy pre návrh územného plánu obce Chorvátsky Grob boli použité nasledovné vstupné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1.1.1990,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom (podklad Výskumný ústav pôdoznactva a ochrany pôdy - Bratislava),
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia v znení zmien a doplnkov,
- vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z.z.,
- nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy,
- podkladové materiály o vybudovaných hydromelioračných zariadeniach podniku Hydromeliorácie, š. p.

ÚPN obce Chorvátsky Grob – Zmeny a doplnky č. 1/2015 nenavrhujú nové zábery poľnohospodárskej pôdy.

Riešené územie navrhovanej zmeny leží na plochách, ktoré boli už v minulosti schválené pre rozvoj obce. Platný ÚPN obce Chorvátsky Grob v znení zmien a doplnkov určuje pre riešené územie funkčné využitie ako plocha občianskej vybavenosti, športovo-rekreačných areálov a plochy podnikateľských aktivít.

Územný plán obce Chorvátsky Grob bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Chorvátsky Grob č. 6/OZ-2001 dňa 05.03.2001 so záväznou časťou ÚPN vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením obce Chorvátsky Grob č. VZN/ 3/2001 zo dňa 05.03.2001. K ÚPN obce Chorvátsky Grob vydal Krajský úrad v Bratislave - odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie stanoviskom číslo PPLH-67/2/2001.

Predmetom ZaD 01/2015 je tak len zmena funkčného využitia plôch poľnohospodárskej pôdy už v minulosti odsúhlasených na nepoľnohospodárske využitie.

V území dotknutom navrhovanými ZaD 01/2015 sa v zmysle evidencie katastra nehnuteľností nachádza poľnohospodárska pôda na pozemkoch č. 1656/47, 1656/30, 1656/27, 1631/58, 1631/3, 1631/14. Jedná sa o plochy trvalých trávnych porastov, ornej pôdy a záhrad. Uvedené plochy sa nachádzajú v zastavanom území obce. Na pozemkoch nie sú vybudované zariadenia hydromeliórií.

Zmena funkčného využitia poľnohospodárskej pôdy sa dotýka lokalít uvedených v nasledujúcej tabuľke.

Tab. Zmeny funkčného využitia

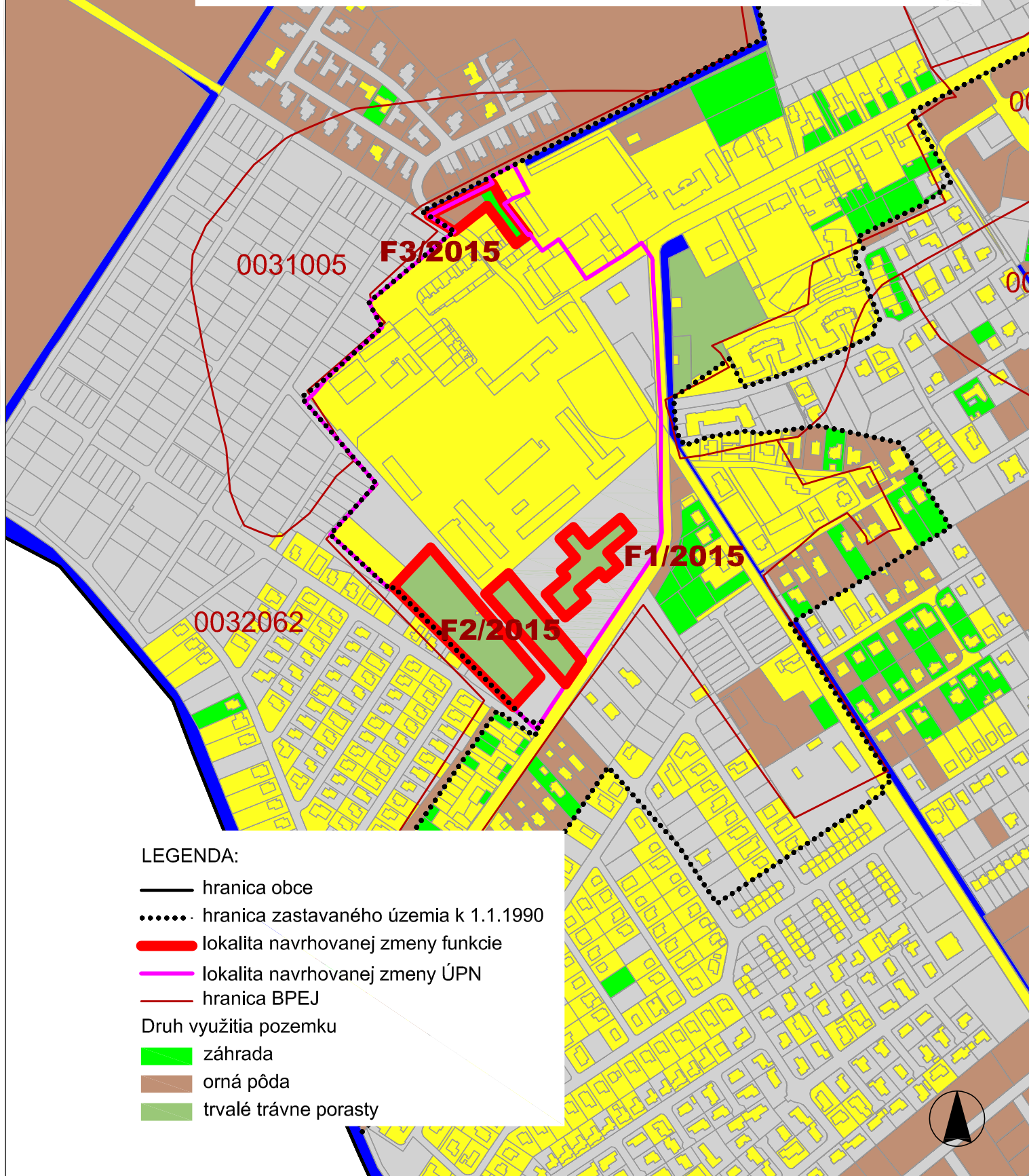
<i>označenie lokality</i>	<i>funkcia podľa ÚPN obec Chorvátsky Grob</i>	<i>funkcia navrhovaná podľa ZaD 01/2015</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>Výmera (m2)</i>
F1/2015	plocha športovo-rekreačných areálov	plocha občianskej vybavenosti	trvalý trávny porast	3100
F2/2015	plocha športovo-rekreačných areálov	plocha malopodlažnej bytovej zástavby	trvalý trávny porast	11097
F3/2015	plocha občianskej vybavenosti	plocha malopodlažnej bytovej zástavby	orná pôda	1017
			záhrada	601
Spolu:				15815



ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

ZMENY A DOPLNKY

č. 1 / 2015



LEGENDA:

- hranica obce
- hranica zastavaného územia k 1.1.1990
- lokalita navrhovanej zmeny funkcie
- lokalita navrhovanej zmeny ÚPN
- hranica BPEJ

Druh využitia pozemku

- záhrada
- orná pôda
- trvalé trávne porasty

VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH

ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA PP

M 1:5 000

7. NÁVRH ZMENY ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

7.1. NÁVRH REGULÁCIE ZÓN

Navrhovaná zmena ÚPN predpokladá úpravu vymedzenia regulačných zón ako aj regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia. Územie dotknuté navrhovanými ZaD 01/2015 je rozčlenené do 6 regulačných zón označených U21/1-3, U22/1, U22/2, U23. Regulatívy stanovené pre územie uvedených regulačných zón sa nahrádzajú regulatívmi, ktoré znejú:

U21/1 Plochy občianskej vybavenosti - zmiešané územie s prevahou plôch pre občiansku vybavenosť - školstvo

I. Funkčné využitie

Dominantné:

- školstvo – základné školy, materské školy, doškolovacie zariadenia

Prípustné:

- verejné stravovanie viazané na dominantné funkčné využitie
- zdravotníctvo – ambulantné lekárske služby
- predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom viazané na dominantné funkčné využitie
- telovýchova a šport – športové plochy a ihriská, telocvične
- obslužné komunikácie, pešie a cyklistické komunikácie
- prechodné ubytovanie

Neprípustné:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- sklady ako samostatné objekty
- plochy zariadení technickej vybavenosti nadmiestneho významu
- plochy a zariadenia slúžiace pre stavebníctvo
- zariadenia, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi neprimerane priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia pre dominantné funkčné využitie
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach

II. Intervenčné zásahy

- zmena súčasného funkčného využitia

III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie parcely 35%
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia: 3

IV. Urbanistická štruktúra

- areálové zariadenie

V. Zeleň

- vysadiť izolačnú zeleň pozdĺž Vajnorskej ulice

U 21/2 Plochy občianskej vybavenosti - zmiešané územie s prevahou plôch pre občiansku vybavenosť - obchod a služby

I. Funkčné využitie

Dominantné:

- zariadenia obchodu a služieb

Prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti (zariadenia kultúry, školstva, administratívne budovy, zariadenia verejného stravovania a prechodného ubytovania,...)
- športové plochy a zariadenia
- prevádzky výrobných služieb, ktoré svojimi vplyvmi neprimerane neobmedzujú využitie susedných pozemkov
- dopravné trasy a zariadenia, pešie trasy, plochy a zariadenia statickej dopravy
- plochy zelene
- vodné toky a plochy

Neprípustné:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- sklady ako samostatné objekty
- plochy zariadení technickej vybavenosti nadmiestneho významu
- plochy a zariadenia slúžiace pre stavebníctvo
- bývanie
- zariadenia, ktorých vplyv na hranici regulačnej zóny presahuje limitné hodnoty požiadaviek na ochranu kvality životného prostredia (požiadavky na prípustné hodnoty hluku, ochranu ovzdušia, limitné hodnoty optického žiarenia, požiadavky na dodržiavanie nočného klľudu...) stanovené v zmysle platných právnych predpisov pre bytové budovy
- zariadenia, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi neprimerane priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia pre dominantné funkčné využitie
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach

II. Intervenčné zásahy

- zmena súčasného funkčného využitia

III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie parcely 40%

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia: 2

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba

V. Zeleň

VI. Špecifické požiadavky

U21/3 Plochy občianskej vybavenosti - zmiešané územie s prevahou plôch pre občiansku vybavenosť

I. Funkčné využitie

Dominantné:

- zariadenia občianskej vybavenosti (zariadenia obchodu, služieb, kultúry, školstva, administratívne budovy, zariadenia verejného stravovania a prechodného ubytovania,...)
- bývanie v polyfunkčných bytových domoch (max. podiel bývania - 75 % podlažných plôch objektu)

Prípustné:

- športové plochy a zariadenia
- prevádzky výrobných služieb, ktoré svojimi vplyvmi neprimerane neobmedzujú využitie susedných pozemkov
- dopravné trasy a zariadenia, pešie trasy, plochy a zariadenia statickej dopravy
- zariadenia služieb pre dopravu (pneuservis, čsph,...) - podmienkou pre realizáciu zariadení je preukázanie dodržania limitných hodnôt požiadaviek na ochranu kvality životného prostredia (požiadavky na prípustné hodnoty hluku, ochranu ovzdušia, limitné hodnoty optického žiarenia, požiadavky na dodržiavanie nočného klľudu...) stanovené v zmysle platných právnych predpisov pre najbližšie existujúce, resp. plánované bytové budovy
- plochy zelene
- vodné toky a plochy

Neprípustné:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- sklady ako samostatné objekty
- plochy zariadení technickej vybavenosti nadmiestneho významu
- plochy a zariadenia slúžiace pre stavebníctvo
- bývanie v rodinných domoch
- zariadenia, ktorých vplyv na hranici pozemku presahuje limitné hodnoty požiadaviek na ochranu kvality životného prostredia (požiadavky na prípustné hodnoty hluku, ochranu

ovzdušia, limitné hodnoty optického žiarenia, požiadavky na dodržiavanie nočného klľudu...) stanovené v zmysle platných právnych predpisov pre bytové budovy.

- zariadenia, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi neprimerane priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia pre dominantné funkčné využitie
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach

II. Intervenčné zásahy

- zmena súčasného funkčného využitia

III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie parcely 40%
- maximálny počet nadzemných podlaží je 4. Uvedený počet nadzemných podlaží je možné prekročiť o jedno ustupujúce podlažie alebo podkrovie s maximálne jednou využiteľnou úrovňou.

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba

V. Zeleň

- vysadiť izolačnú zeleň pozdĺž Vajnorskej ulice

VI. Špecifické požiadavky

U22/1 Plochy malopodlažnej bytovej zástavby - zmiešané obytné územie s prevahou plôch pre malopodlažnú zástavbu prevažne rodinných domov

I. Funkčné využitie

Dominantné:

- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v malopodlažných bytových domoch

Prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti nerušiacie obytné prostredie
- športové plochy a zariadenia
- dopravné trasy, pešie trasy, plochy a zariadenia statickej dopravy
- plochy verejnej a rekreačnej parkovej zelene
- plochy líniovej izolačnej zelene
- obytná a rekreačno-oddychová zeleň na pozemkoch rodinných domov

Neprípustné:

- zariadenia, ktorých vplyv na hranici pozemku presahuje limitné hodnoty požiadaviek na ochranu kvality životného prostredia (požiadavky na prípustné hodnoty hluku, ochranu ovzdušia, limitné hodnoty optického žiarenia, požiadavky na dodržiavanie nočného klľudu...) stanovené v zmysle platných právnych predpisov pre bytové budovy
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- sklady ako samostatné objekty
- zariadenia služieb pre dopravu narúšajúce obytné prostredie (autoopravovňa, pneuservis, čsph,...)
- plochy zariadení technickej vybavenosti nadmiestneho významu
- plochy a zariadenia slúžiace pre stavebníctvo
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach, narúšajúce obytné prostredie

II. Intervenčné zásahy

- zmena súčasného funkčného využitia

III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie parcely 35%
- maximálny počet nadzemných podlaží je 3. Uvedený počet nadzemných podlaží je možné prekročiť o jedno ustupujúce podlažie.
- minimálna výmera parcely pre výstavbu rodinného domu 400 m²

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov s plochými strechami
- radová zástavba

V. Zeleň

- zabezpečiť minimálny podiel zelene v rozsahu 20% z výmery pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania

VIII. Špecifické požiadavky

U 22/2 Plochy malopodlažnej bytovej zástavby - zmiešané obytné územie s prevahou plôch pre malopodlažnú zástavbu prevažne bytových domov

I. Funkčné využitie

Dominantné:

- bývanie v malopodlažných bytových domoch
- zariadenia občianskej vybavenosti nerušiace obytné prostredie

Prípustné:

- športové plochy a zariadenia

- dopravné trasy, pešie trasy, plochy a zariadenia statickej dopravy
- plochy verejnej a rekreačnej parkovej zelene
- plochy líniovej zelene

Neprípustné:

- zariadenia, ktorých vplyv na hranici pozemku presahuje limitné hodnoty požiadaviek na ochranu kvality životného prostredia (požiadavky na prípustné hodnoty hluku, ochranu ovzdušia, limitné hodnoty optického žiarenia, požiadavky na dodržiavanie nočného klľudu...) stanovené v zmysle platných právnych predpisov pre bytové budovy
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- sklady ako samostatné objekty
- zariadenia služieb pre dopravu narúšajúce obytné prostredie (autoopravovňa, pneuservis, čsph,...)
- plochy zariadení technickej vybavenosti nadmiestneho významu
- plochy a zariadenia slúžiace pre stavebníctvo
- rodinné domy
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach, narúšajúce obytné prostredie

II. Intervenčné zásahy

- zmena súčasného funkčného využitia

III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie parcely 40%
- maximálny počet nadzemných podlaží je 4. Uvedený počet nadzemných podlaží je možné prekročiť o jedno ustupujúce podlažie alebo podkrovie s maximálne jednou využiteľnou úrovňou.

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov
- bloková zástavba

V. Zeleň

- zabezpečiť minimálny podiel zelene v rozsahu 15% z výmery pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania
- na výsadbu využiť prevažne autochtónne druhy rastlín

VIII. Špecifické požiadavky

U 23 Plochy malopodlažnej bytovej zástavby - zmiešané obytné územie s prevahou plôch pre malopodlažnú zástavbu prevažne rodinných domov a plôch pre šport a voľný čas

I. Funkčné využitie

Dominantné:

- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v malopodlažných bytových domoch
- telovýchova a šport – športové plochy a ihriská, zariadenia pre šport a rekreáciu

Prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti nerušiace obytné prostredie
- služby
 - informačné kancelárie
 - zariadenia služieb pre rekreáciu a cestovný ruch
- verejné stravovanie – bufety, pohostinstvá, reštaurácie, koliby, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu - malokapacitné penzióny
- dopravné trasy, pešie trasy, plochy a zariadenia statickej dopravy
- plochy verejnej a rekreačnej parkovej zelene
- plochy líniovej izolačnej zelene
- obytná a rekreačno-oddychová zeleň na pozemkoch rodinných domov

Neprípustné:

- zariadenia, ktorých vplyv na hranici pozemku presahuje limitné hodnoty požiadaviek na ochranu kvality životného prostredia (požiadavky na prípustné hodnoty hluku, ochranu ovzdušia, limitné hodnoty optického žiarenia, požiadavky na dodržiavanie nočného klľudu...) stanovené v zmysle platných právnych predpisov pre bytové budovy
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- sklady ako samostatné objekty
- zariadenia služieb pre dopravu narúšajúce obytné prostredie (autoopravovňa, pneuservis, čsph,...)
- plochy zariadení technickej vybavenosti nadmiestneho významu
- plochy a zariadenia slúžiace pre stavebníctvo
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach, narúšajúce obytné prostredie

II. Intervenčné zásahy

- zmena súčasného funkčného využitia

III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie parcely 35%
- maximálny počet nadzemných podlaží je 3. Uvedený počet nadzemných podlaží je možné prekročiť o jedno ustupujúce podlažie

- minimálna výmera parcely pre výstavbu rodinného domu 400 m²

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov s plochými strechami
- radová zástavba

V. Zeleň

- zabezpečiť minimálny podiel zelene v rozsahu 20% z výmery pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania
- vysadiť izolačnú zeleň pozdĺž Vajnorskej ulice

VIII. Špecifické požiadavky

7.2. VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb je možné v zmysle § 108 a následných paragrafov zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení jeho neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

ZaD 01/2015 vymedzujú ako verejnoprospešné stavby:

- areál základnej a materskej školy v miestnej časti Čierna voda
- prístupová komunikácia k areálu základnej a materskej školy
- okružná križovatka na ceste III/5021 a úprava trasy cesty III/5021
- vedenia a zariadenia pre zásobovanie vodou potrebné pre obsluhu riešeného územia
- vedenia a zariadenia kanalizačnej siete potrebné pre obsluhu riešeného územia
- vedenia a zariadenia plynofikačnej siete potrebné pre obsluhu riešeného územia
- vedenia a zariadenia elektrizačnej sústavy potrebné pre obsluhu riešeného územia
- vedenia a zariadenia telekomunikácií potrebné pre obsluhu riešeného územia



ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

ZMENY A DOPLNKY

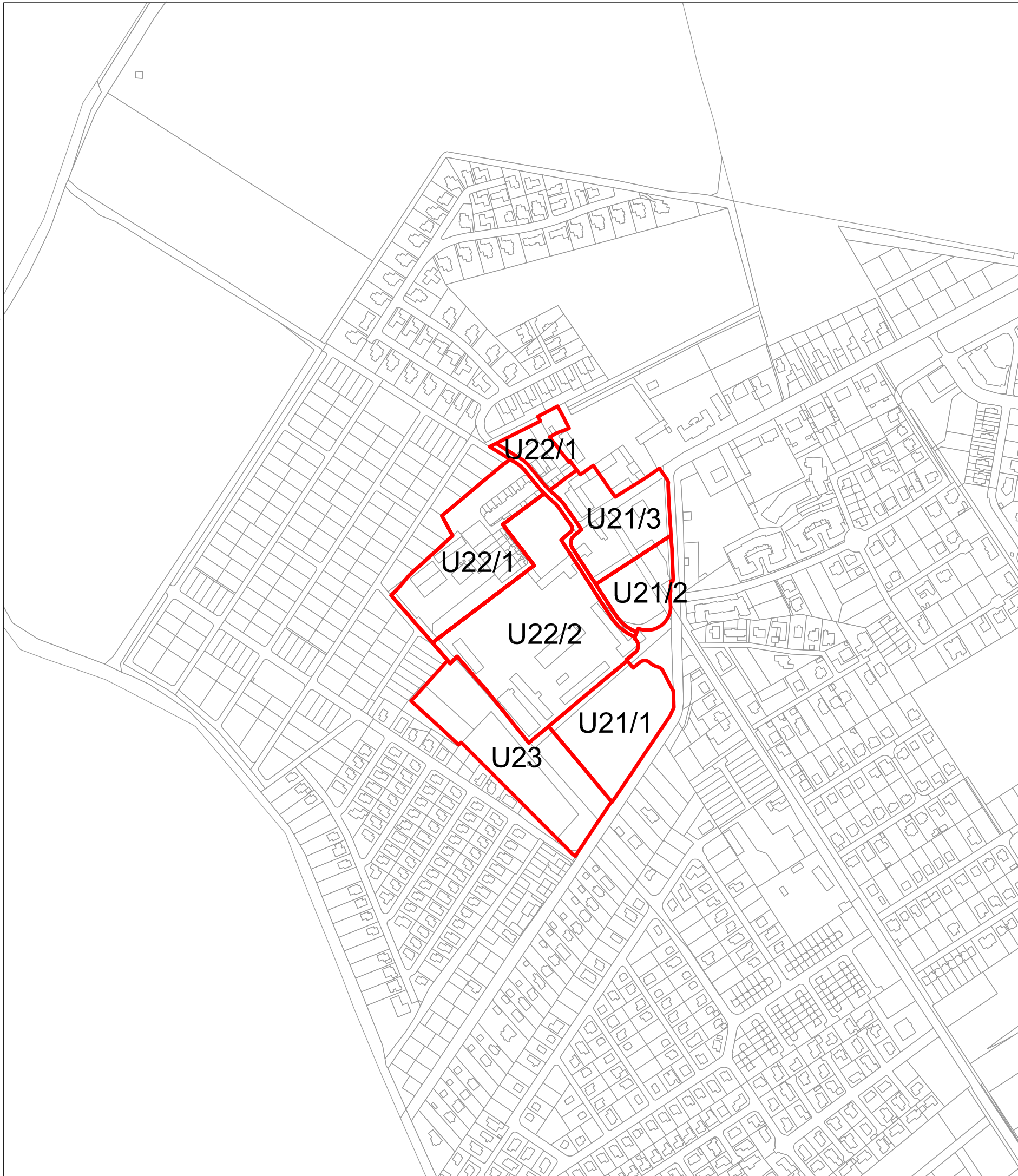
č. 1/2015

NÁVRH

LEGENDA:



hranica regulačnej zóny - návrh



výkres:

VYMEDZENIE REGULAČNÝCH ZÓN



M 1:5 000

obstarávateľ:

Obec Chorvátsky Grob, Námestie Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob

spracovateľ:

AUREX spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

autori:

Ing.arch. Ľ. Klaučo, Ing.arch. M. Chudík, PhD., Ing.arch. M. Adamczak



marec 2016



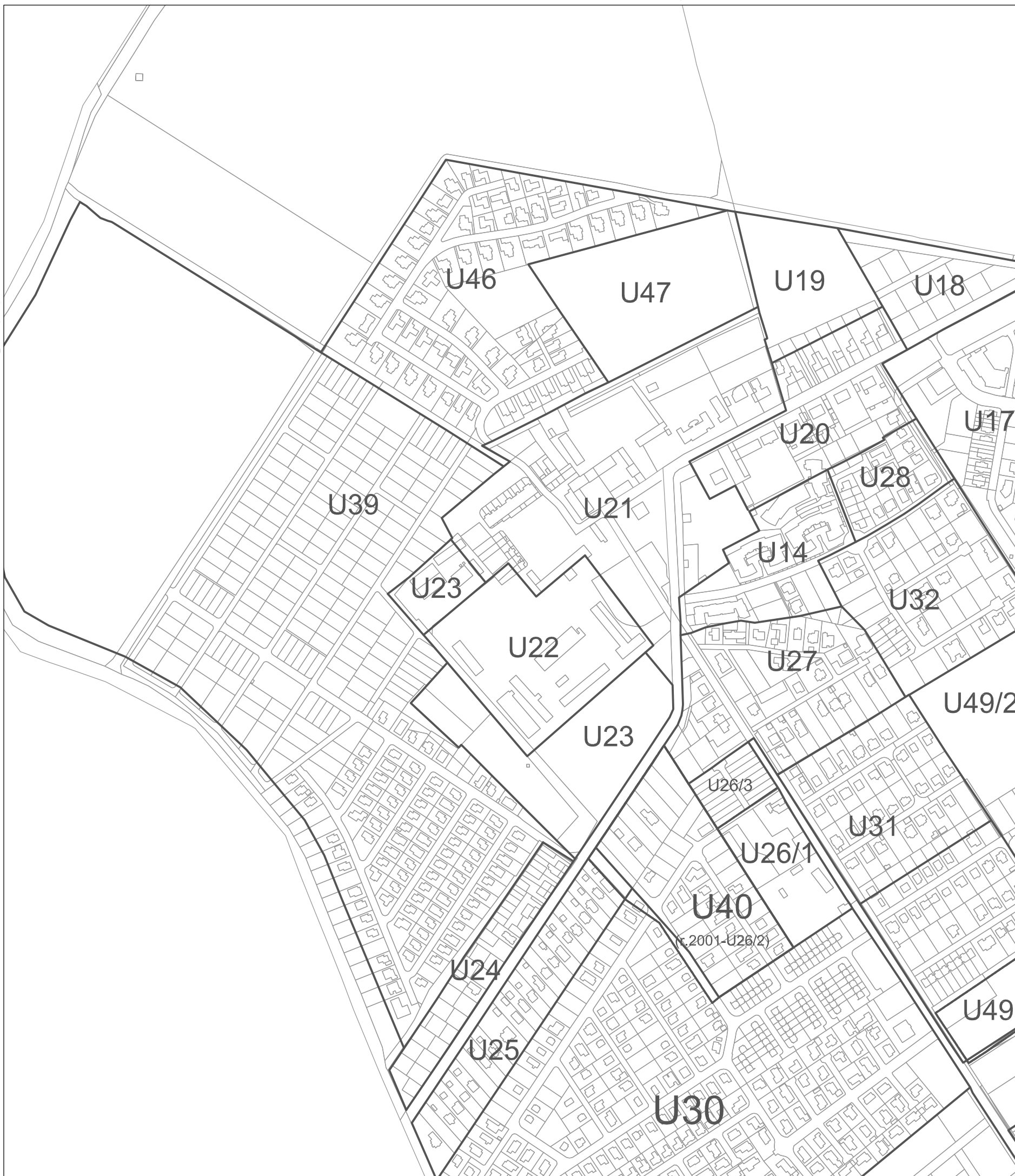
ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV

LEGENDA:



hranica regulačnej zóny



výkres:

VYMEDZENIE REGULAČNÝCH ZÓN



M 1:5 000

obstarávateľ:
spracovateľ:
autori:

Obec Chorvátsky Grob, Námestie Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob
FORM-A ateliér pre projektovú a koordinačno-poradenskú činnosť v oblasti
územného plánovania, urbanizmu a architektúry a designu
Ing. arch. P. Gašparovič, Ing. T. Okšová, Ing. arch. P. Vaškovič





ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

ZMENY A DOPLNKY

č. 1/2015

NÁVRH

LEGENDA:



plochy malopodlažnej bytovej zástavby



plochy občianskej vybavenosti



hlavná komunikačná sieť

Legenda zmien a doplnkov ÚPN:



hlavná komunikačná sieť - na vypustenie z ÚPN

výkres:

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH



M 1:5 000

obstarávateľ:

Obec Chorvátsky Grob, Námestie Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob

spracovateľ:

AUREX spol. s r.o., Ľublanská 1, 831 02 Bratislava

autori:

Ing.arch. Ľ. Klaučo, Ing.arch. M. Chudík, PhD., Ing.arch. M. Adamczak



marec 2016



ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV

LEGENDA:

	hranica katastrálneho územia
	hranica zastavaného územia k 1.1.1990
	hranica NPR ŠÚR
	ochranné pásmo NPR
	plochy malopodlažnej bytovej zástavby
	plochy polyfunkčnej zástavby
	plochy občianskej vybavenosti
	rezervné plochy malopodlažnej bytovej zástavby
	plochy športu
	plochy športovo-rekreačných areálov
	plochy podnikateľských aktivít
	plochy výroby a skladov
	plochy živočíšnej výroby
	plochy zariadení technickej infraštruktúry
	plochy lesa
	plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene
	plochy úžitkovej zelene
	plochy krajinnej izolačnej zelene
	plochy cintorínov
	vodné toky a plochy
	melioračné kanály
	diaľnica D1
	hlavná komunikačná sieť
	vedľajšia komunikačná sieť
	účelové komunikácie
	plochy poľnohospodárskej pôdy

výkres:

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH



M 1:5 000

obstarávateľ:

Obec Chorvátsky Grob, Námestie Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob

spracovateľ:

FORM-A ateliér pre projektovú a koordinačno-poradenskú činnosť v oblasti územného plánovania, urbanizmu a architektúry a designu

autori:

Ing. arch. P. Gašparovič, Ing. T. Okšová, Ing. arch. P. Vaškovič



marec 2001