

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE CHORVÁTSKY GROB

ZMENY A DOPLNKY č.13

OBSTARÁVATEĽ:

Obec Chorvátsky Grob

SPRACOVATEĽ:

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

apríl 2019

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE CHORVÁTSKY GROB

Zmeny a doplnky č. 13

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:

Ing. arch. Marek Adamczak, Kalinčiakova 20, 974 05 Banská Bystrica,

preukaz odbornej spôsobilosti č. 361

Zhotoviteľ:

AUREX spol. s r.o.,

Ľubľanská 1,

831 02 Bratislava

Hlavní riešitelia a autori:

Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Ing. arch. Daniela Huertas

Obsah:

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
2. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU	2
3. VYHODNOTENIE PLATNÉHO ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB	3
4. KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA OBCE	4
4.1. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA	4
4.2. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE	4
4.3. VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE	4
4.4. KONCEPCIA ZELENÉ	4
5. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, ÚSES	4
5.1. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY	4
5.2. PRVKY ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY	5
6. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA	5
6.1. VPLYV NA OVZDUŠIE	5
6.2. HLUK	5
6.3. VPLYVY NA PODZEMNÉ VODY	5
6.4. VPLYVY NA HORNINOVÉ PROSTREDIE	5
6.5. ŽIARENIE A RÁDIOAKTIVITA	6
6.6. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ	6
7. CIVILNÁ OCHRANA	7
8. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POL'NOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE	8
9. NÁVRH ZMENY ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB	8
9.1. NÁVRH REGULÁCIE ZÓN	8
9.2. ZÁSADY VYUŽITIA ÚZEMIA	9

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 12 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, 1/2015).

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 pristúpila k obstaraniu Územného plánu obce Chorvátsky Grob - Zmeny a doplnky č. 13 (ďalej "ZaD 1/2019") na základe Uznesenia OcZ obce Ch.Grob č.12/2019, s cieľom umožniť v regulačnom bloku umiestniť zariadenia pre šport.

Podľa platného ÚPN obce je riešené územie určené na využitie ako plochy podnikateľských aktivít, ktoré umiestnenie zariadení pre šport neumožňuje.

Predmetom ZaD 13 je doplnenie prípustného funkčného využitia v regulačnom bloku č. U26/1 tak, aby v ňom bolo možné umiestniť zariadenia pre šport / športové plochy a zariadenia. Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania, ako aj ostatné požiadavky stanovené územným plánom obce zostávajú nezmenené.

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, OP vnútornej prekážkovej roviny do výšky 172 m n.m.. Vzhľadom na navrhované funkčné využitie územia nie je predpoklad kolízie budúcej zástavby s limitmi ochranného pásma letiska.

Napojenie lokality na cestnú sieť a technickú infraštruktúru je riešené v platnom stavebnom povolení ÚKaSP-602-2018-MS-VAJN.

Navrhované zmeny nepredstavujú koncepčnú zmenu ÚPN. Ich predmetom je spresnenie územnoplánovacej dokumentácie (ďalej „ÚPD“) na základe konkrétneho zámeru na území obce.

Rozsah a spôsob spracovania ZaD 13

ÚPN obce Chorvátsky Grob – Zmeny a doplnky č. 13 je spracovaný ako samostatná príloha Územného plánu obce Chorvátsky Grob.

2. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Obec Chorvátsky Grob leží z administratívno-správneho hľadiska v Bratislavskom samosprávnom kraji a na území okresu Senec.

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre územie obce Chorvátsky Grob je Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (schválený Uznesením zastupiteľstva BSK č. 60/2013 zo dňa 20.09.2013 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013) v znení Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (schválené Uznesením zastupiteľstva BSK č. 94/2017 zo dňa 29.09.2017 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 3/2017).

Návrh ÚPN obce Chorvátsky Grob – Zmeny a doplnky č. 13 je v súlade s Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj.

3. 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, 1/2015)

V zmysle platnej ÚPD je územie dotknuté navrhovanými ZaD vymedzené ako plochy podnikateľských aktivít.

ZaD sa týkajú regulačnej zóny U26/1, pre ktorú sú stanovené nasledujúce regulatívy:

U26/1

I. Funkčné využitie – plochy podnikateľských aktivít

- a) trvalé bývanie - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov
- pohotovostné bývanie v rámci rodinných domov

c) pracoviskové funkcie v samostatných objektoch

- výrobné prevádzky bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
- sklady
- administratívne kancelárie
- účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
- účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov

d) doplnkové funkcie

- obchod – predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- verejné stravovanie – bufety, pohostinstvá
- údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení

II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia
- nová výstavba

III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie parcely 30 %

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov

V. Zeleň

- vybudovať pás izolačnej a ochrannej zelene pozdĺž komunikácie
- vybudovať plochy zelene na pozemkoch
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

VI. Špecifické požiadavky

4. KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA OBCE

4.1. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Predmetom zámeru, na základe ktorého je navrhovaná zmena ÚPN, je umožniť vybudovať zariadenia pre šport a rekreáciu, ktoré vhodne doplnia aktivity v lokalite čo je zároveň aj v súlade so záujmami obce.

4.2. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Návrh zmeny územného plánu nemení požiadavky na verejné dopravné vybavenie, stanovené v platnom územnom pláne.

4.3. VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

Návrh zmeny územného plánu nemení požiadavky na verejné technické vybavenie, stanovené v platnom územnom pláne.

4.4. KONCEPCIA ZELENE

Koncepčný návrh, ktorý viedol k novým ZaD nemení požiadavky na koncepciu zelene.

5. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, ÚSES

5.1. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY

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

5.2. 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.

6. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

6.1. 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.

6.2. 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).

Navrhovanou zmenou ÚPN nepríde k zmene charakteru dopravného zaťaženia.

Uvedená zmena nebude mať z hľadiska celkového zaťaženia hlukom z iných zdrojov v území významný vplyv.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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 požívané 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.

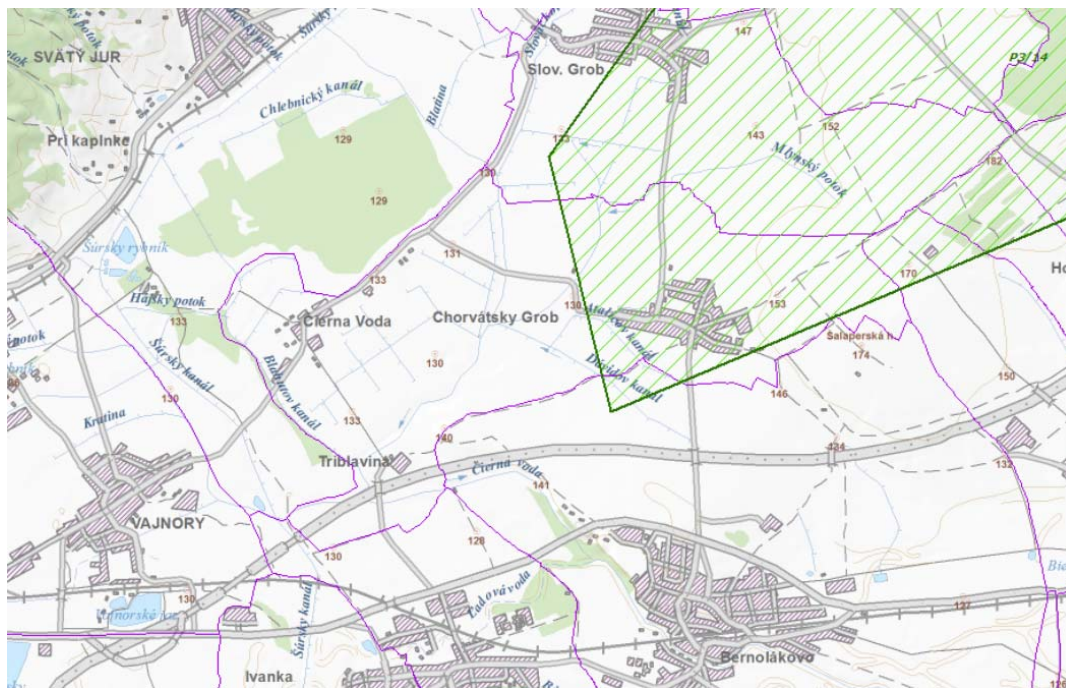


zdroj: ŠGÚDŠ, jún 2016

6.6. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ

Na území obce Chorvátsky Grob sa nachádza prieskumné územie P3/14 "Trnava - horľavý zemný plyn" určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA, a.s., Bratislava. Uvedené prieskumné územie zasahuje do územia dotknutého navrhovanými ZaD 13.

Vymedzenie prieskumného územia zobrazuje nasledujúca schéma:



zdroj: ŠGÚDŠ, jún 2016

7. CIVILNÁ OCHRANA

Civilná ochrana je systém úloh a opatrení zameraných na ochranu života, zdravia a majetku, spočívajúcich najmä v analýze možného ohrozenia a v prijímaní opatrení na znižovanie rizík ohrozenia, ako aj určenie postupov a činnosti pri odstraňovaní následkov mimoriadnych udalostí.

V záujme predchádzania vzniku rizikových situácií je potrebné sa na území obce Chorvátsky Grob riadiť najmä:

- zákonom č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- vyhláškou MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov,
- metodickými pokynmi pre posudzovanie stavieb, území a vydávanie záväzných stanovísk orgánmi CO v územnom a stavebnom konaní,
- pokynmi a usmerneniami Okresného úradu Senec, odboru krízového riadenia

Základné požiadavky na výstavbu a vybavenie odolných úkrytov sú uvedené vo vyhláške MV SR 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Stavebnotechnické požiadavky sa uplatňujú tak, že ochranné stavby

- a) sa budujú v podzemných podlažiach alebo úpravou nadzemných podlaží stavebných objektov alebo ako samostatne stojace stavby,
- b) tvoria prevádzkovo uzatvorený celok a nesmú ním viesť tranzitné inžinierske siete, ktoré s ním nesúvisia,
- c) sa navrhujú do miest najväčšieho sústredenia osôb, ktorým treba zabezpečiť úkrytie v dochádzkovej vzdialenosti najviac do 500 m,
- d) sa umiestňujú najmenej 100 m od zásobníkov prchavých látok a plynov s toxickými účinkami, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť ukrývaných osôb,

e) sa umiestňujú tak, aby prístupové komunikácie umožňovali prístup k objektu pre ukryvané osoby a systémy inžiniersko-technického zariadenia odolných úkrytov boli navrhované z typových alebo normalizovaných prvkov,

f) sa navrhujú s kapacitou 150 a viac ukryvaných osôb, pričom kapacita ochrannej stavby je súčet miest na sedenie a ležanie ukryvaných osôb a miest na ležanie musí byť 20 - 30 % z navrhovaného počtu miest,

g) majú zabezpečené vo vnútorných priestoroch mikroklimatické podmienky,

h) spĺňajú ochranné vlastnosti vyjadrené ochranným súčiniteľom stavby K0.

Požiadavky na zariadenia civilnej ochrany budú upresnené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie na základe zámeru na výstavbu konkrétnych budov, v zmysle prípustného funkčného využitia stanoveného ÚPN obce.

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

Lokalita navrhovanej zmeny je podľa platného územného plánu určená na zástavbu. Návrhom ZaD sa nemení jej určenie. Predmetom zmeny je iba upresnenie regulatívov prípustného spôsobu využitia. Navrhovaná zmena ÚPN nebude mať vplyv na lesnú pôdu.

9. NÁVRH ZMENY ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

9.1. NÁVRH REGULÁCIE ZÓN

Navrhovaná zmena ÚPN predpokladá zmenu regulácie v regulovanej zóne U26/1 doplnením prípustného využitia o športové plochy a zariadenia nasledovne:

U26/1 - Plochy podnikateľských aktivít

I. Funkčné využitie – plochy podnikateľských aktivít

a) trvalé bývanie - pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov
- pohotovostné bývanie v rámci rodinných domov

b) športové plochy a zariadenia

c) pracoviskové funkcie v samostatných objektoch

- výrobné prevádzky bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
- sklady
- administratívne kancelárie
- účelové objekty pre spracovanie poľnohospodárskych produktov
- účelové objekty pre skladovanie poľnohospodárskych produktov

d) doplnkové funkcie

- obchod – predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- verejné stravovanie – bufety, pohostinstvá

- údržbárske a opravárenské služby akéhokoľvek druhu, bez negatívneho vplyvu na obytné prostredie
- vnútroareálová zeleň
- vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej obsluhy

f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení

II. Intervenčné zásahy

- prestavba, rekonštrukcia
- nová výstavba

III. Intenzita zástavby

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie parcely 30 %

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba solitérov

V. Zeleň

- vybudovať pás izolačnej a ochranej zelene pozdĺž komunikácie
- vybudovať plochy zelene na pozemkoch
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhovej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

VI. Špecifické požiadavky

9.2. ZÁSADY VYUŽITIA ÚZEMIA

Pri rozvoji územia je potrebné rešpektovať nasledujúce zásady:

- preveriť potrebu ochrany navrhovaných objektov proti prenikaniu radónu z podlažia podľa vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- Vyhláška MŽP SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- dodržať vyhovujúce svetlotechnické podmienky v súlade s požiadavkami slovenských technických noriem.
- zabezpečiť pokrytie ich nárokov na technickú vybavenosť v súlade s dotknutými zákonnými podmienkami

ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

ZMENY A DOPLNKY č. 13



Panónsky Háj III

Pezinská

Promcen

Štúrova

Panónsky Háj I

Hviezdoslavova

Vajnorská

Bazová

Brusnicová

Panónsky Háj II

Trblavinská

Suché miesto I

— lokalita navrhovanej zmeny ÚPN



SCHÉMA LOKALIZÁCIE NAVRHOVANEJ ZMENY

M 1:5 000