

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZÁLESIE

ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2011

*ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Zálesie
schválený uznesením OZ č. 77/12/08 zo dňa 02.12.2008
(spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o.)*



Obstarávateľ:
Obec Zálesie



Spracovateľ:
ÚPn s.r.o.

Obsah:

A. Závazná časť – zmeny a doplnky č. 1/2011 (str. 8)

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (str. 8)

1.1 Úvod (str. 8)

1.2 Širšie vzťahy (str. 8)

1.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (str. 9)

2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia (str. 10)

2.1 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch (str. 10)

2.2 Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie jednotlivých funkčných plôch (str. 10)

3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania (str. 12)

4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia (str. 13)

5. Zásady a regulatívy umiestnenia výroby (str. 13)

6. Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie (str. 14)

7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 14)

8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 14)

9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt (str. 15)

9.1 Ochrana pamiatok v rozsahu zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu (str. 15)

9.2 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt (str. 15)

9.3 Zásady a regulatívy ochrany využívania prírodných zdrojov (str. 15)

10. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability (str. 16)

10.1 Zásady a regulatívy tvorby verejnej zelene (str. 16)

10.2 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny (str. 16)

10.3 Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability (str. 16)

11. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 16)

11.1 V oblasti ochrany kvality vôd (str. 16)

11.2 V oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy (str. 17)

11.3 Vymedzenie zastavaného územia (str. 18)

12. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území (str. 18)

13. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny (str. 20)

14. Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z (str. 21)

15. Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 21)

- 15.1 Doprava (str. 21)
- 15.2 Technická infraštruktúra (str. 21)

16. Regulačné listy (str. 22)

- 16.1 Vymedzenie regulačných blokov (str. 22)

B. Smerná časť – zmeny a doplnky č. 1/2011 (str. 34)

- 2.18. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde (str. 34)

C. Grafická časť

Výkresy sú spracované ako samostatná príloha.

Zoznam záväzných výkresov:

- 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (M 1:5000)
- 7. Schéma verejnoprospešných stavieb (M 1:5000)
- 8. Výkres regulácie (M 1:5000)

Zoznam smerných výkresov:

- 1. Výkres širších vzťahov (M 1:50000)
- 3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES (M 1:5000)
- 4. Výkres verejného dopravného vybavenia (M 1:5000)
- 5. Výkres verejného technického vybavenia (M 1:5000)
- 6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (M 1:5000)

D. Dokladová časť

Dokladová časť bude spracovaná ako samostatná príloha.

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

Názov dokumentácie:

Územný plán obce Zálesie - Zmeny a doplnky č. 1/2011 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 1/2011“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Zálesie
Obecný úrad
Hlavná 111
900 27 Zálesie

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Jana Zlámalová (registračné číslo 219).

Spracovateľ dokumentácie

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

Zodpovedný riešiteľ:

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

Údaje o dôvodoch obstarania „Zmien a doplnkov č. 1/2011“, vymedzenie riešeného územia, cieľ riešenia

Obec Zálesie je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce. Doteraz platná územnoplánovacia dokumentácia na úrovni územného plánu obce – „Územný plán obce Zálesie“ – bol spracovaný v roku 2008 a schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Zálesí č. 77/12/08 zo dňa 02.12.2008. Pôvodný územný plán ešte nebol aktualizovaný.

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú lokality č. 1.-4.-1/2011, nachádzajúce sa v administratívnom území obce Zálesie (k. ú. Zálesie) s výmerou 6,9 ha, ako aj ďalšie časti k. ú. Zálesie, pre ktoré sa upravujú niektoré zásady a regulatívy záväznej časti – pozri popis v ďalšom texte (hlavný cieľ riešenia).

Hlavným cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je:

- vytvorenie nových možností pre rozvoj obytných území so zástavbou s rodinnými domami v nasledovných lokalitách:

Označenie lokality: **1-1/2011**

Výmera lokality: 1,2 ha

Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): NRA

Regulačný blok navrhovaný: **NB19**

Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): plochy agroturistiky, vodné plochy a toky

Navrhovaná funkcia: **plochy bývania v rodinných domoch, vodné plochy a toky**

Označenie lokality: **2-1/2011**

Výmera lokality: 0,8 ha

Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): NRA, NB18

Regulačný blok navrhovaný: **NB18**

Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): plochy agroturistiky, zeleň verejná, výplňová, ochranná

Navrhovaná funkcia: **plochy bývania v rodinných domoch, zeleň verejná, výplňová, ochranná**

Označenie lokality: **3-1/2011**

Výmera lokality: 0,6 ha

Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): NB18

Regulačný blok navrhovaný: **NB19**

Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): plochy bývania v rodinných domoch, zeleň verejná, výplňová, ochranná

Navrhovaná funkcia: **plochy bývania v rodinných domoch, zeleň verejná, výplňová, ochranná**

Poznámka: Lokalita je riešená len z dôvodu potreby zosúladenia regulácie so susediacimi lokalitami č. 1 a 4 riešenými v spoločnej UŠ.

Označenie lokality: **4-1/2011**

Výmera lokality: 4,3 ha

Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): P

Regulačný blok navrhovaný: **NB19**

Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): veľkobloková orná pôda

Navrhovaná funkcia: **plochy bývania v rodinných domoch, zeleň verejná, výplňová, ochranná**

- nasledovné úpravy zásad a regulatívov v záväznej časti:
 - doplnenie ďalších obmedzení výšky objektov a doplnenie definícií pojmov „Nadzemné podlažie“ a „Podkrovie“ v kapitole č. 2.2.2 Priestorové usporiadanie časť „Určenie výšky objektov“ – tieto úpravy sa budú vzťahovať všeobecne pre celé k. ú. obce Zálesie (t. j. pre všetky nové stavby, ktorých územné konanie bude začaté po schválení tejto dokumentácie)
 - doplnenie novej časti „Určenie výšky upraveného terénu“ v kapitole č. 2.2.2 Priestorové usporiadanie – tieto úpravy sa budú vzťahovať všeobecne pre celé k. ú. obce Zálesie (t. j. pre všetky nové stavby, ktorých územné konanie bude začaté po schválení tejto dokumentácie)
 - doplnenie ďalších obmedzení riešenia oplotenia pozemkov (určenie min. percenta priehľadného oplotenia zo strany uličného priestoru) v kapitole č. 2.2.2 Priestorové usporiadanie časť „Oplotenie stavieb“ – tieto úpravy sa budú vzťahovať všeobecne pre celé k. ú. obce Zálesie (t. j. pre všetky nové stavby, ktorých územné konanie bude začaté po schválení tejto dokumentácie)
 - úprava priemernej výmery pozemkov radovej zástavby v kapitole č. 3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania – tieto úpravy sa budú vzťahovať všeobecne pre celé k. ú. obce Zálesie (t. j. pre všetky nové stavby, ktorých územné konanie bude začaté po schválení tejto dokumentácie)
 - zmeny a doplnky zásad a regulatívov, uvedených v regulačných listoch týchto regulačných blokov – A1, A2, A3, NC3 – tieto úpravy sa budú vzťahovať pre uvedené regulačné bloky, ktorých označenie vyplýva z platnej ÚPD

- zmeny a doplnky vo vymedzení častí obce, ktoré je potrebné preveriť na úrovni ÚPN-Z resp. ÚŠ v kapitole č. 14 „Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z“ – tieto úpravy sa budú vzťahovať pre nový regulačný blok NB19 ale aj pre regulačné bloky č. NB13-NB16, NB18, NC1-NC2, ktorých označenie vyplýva z platnej ÚPD
- úpravy verejného dopravného a technického vybavenia, súvisiace s vymedzením nových rozvojových lokalít.

Časový horizont územného plánu sa predpokladá do r. 2025, pričom navrhované rozvojové plochy „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú zaradené do 1. etapy návrhu do r. **2015**.

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Krajskému stavebnému úradu v Bratislave a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Zálesí.

Textová časť je spracovaná ako samostatná príloha záväznej a smernej textovej časti schváleného „ÚPN obce Zálesie“ v nadväznosti na štruktúru textovej časti tejto platnej ÚPD. Záväzná časť je riešená v celom rozsahu kapitol záväznej časti, smerná časť je riešená len v rozsahu kapitoly 2.18.

Grafická časť je spracovaná formou náložiek na výkresy záväznej a smernej grafickej časti schváleného „ÚPN obce Zálesie“ v nadväznosti na štruktúru grafickej časti schválenej dokumentácie.

Východiskové podklady pre Zmeny a doplnky č. 1/2011 k ÚPN obce

Pre „Zmeny a doplnky č. 1/2011“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- Záväzná časť „Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením BSK č. 20/2008 zo dňa 20.02.2008.
- „Územný plán obce Zálesie“, dátum spracovania: 2008, spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o., schválený uznesením OZ č. 77/12/08 zo dňa 02.12.2008
- „Urbanistická štúdia obytnej zóny Zálesie – Pri jazere II.“, spracovateľ: ÚPn s.r.o., spracované súbežne so „Zmenami a doplnkami č. 1/2011“.

Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ so zadaním ÚP obce

Zadanie územného plánu obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Zálesie. Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1/2011“, iné zadanie nebolo vypracované.

„Zmeny a doplnky č. 1/2011“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja podľa platného „ÚPN obce Zálesie“ a v súlade s jeho „Zadaním“.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Územný plán obce – „Územný plán obce Zálesie“ – bol spracovaný v roku 2008 a schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Zálesí č. 77/12/08 zo dňa 02.12.2008. Pôvodný územný plán ešte nebol aktualizovaný.

„Zmeny a doplnky č. 1/2011“ zásadne neovplyvňujú koncepciu riešenia schválenej dokumentácie.

Obyvateľstvo, bytový fond, pracovné príležitosti

„Zmeny a doplnky č. 1/2011“ vzhľadom na návrh rozvojových plôch, vytvárajúcich podmienky pre bytovú výstavbu, umožnia nárast počtu trvalo bývajúcich obyvateľov. V riešenom území sa uvažuje s vytvorením potenciálnych možností pre výstavbu 66 b. j., čo predstavuje nárast počtu obyvateľov o cca 198.

„Zmeny a doplnky č. 1/2011“ predpokladajú len mierny nárast počtu pracovných príležitostí v rámci objektov občianskej vybavenosti (cca 15 zamestnancov).

Napojenie riešeného územia na verejné dopravné a technické vybavenie územia

Návrh riešenia verejného dopravného a technického vybavenia územia bol spracovaný v pôvodnej dokumentácii, ktorá taktiež riešila napojenie v kontaktných plochách riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ nedochádza k zásadným zmenám v dopravnom riešení ani v technickom riešení (zariadenia a siete technickej infraštruktúry).

Navrhované lokality č. 1.-4.-1/2011 sa napoja na existujúce miestne komunikácie (s napojením na cestu III. triedy III/061004) a na existujúce zariadenia a siete technickej infraštruktúry v priľahlej miestnej komunikácii – Turčianska ulica – pozri výkresy č. 4, 5.

Podrobný návrh riešenia dopravného a technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre „Zmeny a doplnky č. 1/2011“

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmeny a doplnky č. 1/2011“ je schválený ÚPN VÚC Bratislavského kraja (záväznú časť vymedzuje VZN BSK č. 20/2008 zo dňa 20.02.2008).

Všetky regulatívy, vzťahujúce sa aj na riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ boli predmetom riešenia platného „ÚPN obce Zálesie“, preto ich opakovane neuvádzame.

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ vzhľadom na jeho rozsah a funkčné využitie predstavuje zmenu lokálneho charakteru, čo nie je v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni (VÚC). Stavby a opatrenia vyplývajúce z ÚPN VÚC boli riešené v schválenej dokumentácii „Územného plánu obce Zálesie“.

A. ZÁVÄZNÁ ČASŤ – ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2011

Kvôli prehľadnosti a kompatibilitě s pôvodnou dokumentáciou sú niektoré časti „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ spracované tak, že časti vysvetľujúce pojmy, princípy regulácie a iné, sú prevzaté doslovne resp. nadväzujú na textovú časť „Územného plánu obce Zálesie“ (spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o.).

Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je taktiež prevzaté z pôvodnej dokumentácie Územného plánu obce Zálesie.

1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

1.1 ÚVOD

> Pôvodný text kapitoly č. 1.1 sa dopĺňa nasledovne: >

Navrhnutý systém regulácie využitia riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – bloky, ktoré predstavujú základné územno-priestorové a územno-plánovacie jednotky v území. Sú vymedzené na základe navrhutej urbanistickej koncepcie „Zmien a doplnkov č. 1/2011“.

Návrh regulatívov funkčného využitia riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:

- zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch (intenzita a spôsob využitia územia)
- zásad a regulatívov umiestnenia občianskeho, dopravného a technického vybavenia územia
- zásad a regulatívov kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a krajiny, vytvárania a udržania ekologickej stability vrátane plôch zelene, starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenia zastavaného územia obce, ochranných pásiem a chránených území
- plôch na verejnoprospešné stavby
- zoznamu VPS
- určenia, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN-Z.

Regulácia funkčného využitia územia bloku stanovuje jeho funkčné využitie, prostredníctvom špecifikovania:

- prípustnej, prevládajúcej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne.

1.2 ŠIRŠIE VZŤAHY

> Pôvodný text kapitoly č. 1.2 sa nemení ani nedopĺňa. >

1.3 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

> *Pôvodný text kapitoly č. 1.2 sa dopĺňa v jednotlivých bodoch nasledovne: >*

1.3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Z hľadiska potrieb zabezpečenia urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

Rozvíjať bývanie

- na plochách určených pre rozvoj bývania v lokalite Pri jazere II.

V rozvoji občianskej vybavenosti

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- v novonavrhovaných častiach malopodlažnej rodinnej zástavby ako zostavitelne alebo ako samostatné objekty v zastúpení 5% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňými plochami
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia.

V rozvoji systémov výroby

- uplatniť zostavitelne drobné výrobné zariadenia so zodpovedajúcimi hygienickými parametrami aj ako súčasť bývania.

V rozvoji dopravy

- v novonavrhovaných rozvojových územiach uvažovať so sieťou peších chodníkov segregovaných od automobilovej dopravy..

V rozvoji technickej infraštruktúry (TI)

- dobudovať vodovodnú a kanalizačnú sieť pre navrhované lokality
- dobudovať energetickú sieť (plynofikáciu a elektrickú sieť) pre navrhované lokality.

1.3.2 URBANISTICKÁ KOMPOZÍCIA A OBRAZ OBCE

Z hľadiska zabezpečenia potrieb urbanistickej kompozície a obrazu obce v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

Rešpektovať v rozvoji urbanistickej štruktúry obce

- zvyšovanie spoločenskej atraktivity priestorov kompozičných osí a uzlov.

Rešpektovať hodnoty formujúce obraz obce

- poľnohospodársku krajinu ako súčasť obrazu obce
- doterajšie hodnoty a vytváranie nových, ktoré budú pre obec špecifické a charakteristické.

2. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 2 sa dopĺňa nasledovne:** >

Zásady funkčného usporiadania a využitia riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú dané príslušnými typmi území a plôch a sú znázornené vo výkrese č. 2.

Pre všetky urbanistické funkcie sú podrobne formulované základné definície plôch a území. Výklad legendy z hľadiska funkčného využitia plôch má význam regulačný, keďže určuje spektrum možností výhľadového využitia plôch, v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek bude po schválení súčasťou záväznej časti „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia.

2.1 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

> **Pôvodný text kapitoly č. 2.1 sa dopĺňa nasledovne:** >

Pre jednotlivé položky legendy „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ výkresu č. 2 sú spracované tabuľky so základnou charakteristikou konkrétnej funkčnej plochy alebo územia, ktoré sú spodrobnením návrhu funkčného využitia územia. Sú špecifikované v tzv. regulačnom liste „bloku“ pre jednotlivé funkčné územia, v nasledovnom členení:

- Identifikačné číslo bloku
- Funkčné využitie
- Základná charakteristika
- Funkčná regulácia
 - prevládajúca, prípustná funkcia
 - doplnková
 - nevhodná, neprípustná.

2.2 INTENZITA VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH A URČENIE REGULÁCIE JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

> **Pôvodný text kapitoly č. 2.2 sa dopĺňa v jednotlivých bodoch nasledovne:** >

2.2.1 INTENZITA VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Základnými charakteristikami využitia riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú:

- spôsob využitia územia t. j. funkčné využitie
- intenzita (miera) využitia územia t.j. miera exploatacie územia zástavbou.

Intenzita využitia územia sa reguluje použitím relatívnych ukazovateľov. Ako regulatívy slúžia ukazovatele intenzity využitia územia. Bývajú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatacie územia zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku územia. Ukazovateľmi intenzity využitia územia sú relatívne ukazovatele: index podlažných

plôch, index zastavaných plôch. Pre zabezpečenie zachovania potrebného rozsahu zelene v území sa používa koeficient zelene.

Ukazovatele intenzity využitia územia:

- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, spôsobu funkčného využitia a druhu zástavby.
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia, polohe rozvojového územia v rámci obce a zohľadňuje aj vplyv kontaktného územia na potrebný rozsah zelených plôch. V regulácii KZ stanovuje požiadavku na záväzné minimum zelených plôch v území.
- max. podlažnosť – udáva maximálnu výšku zástavby pre jednotlivé funkčné územia.

2.2.2 PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Z hľadiska potrieb zabezpečenia priestorového usporiadania v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady (výška budovy v metroch, definície pojmov a určenie výšky upraveného terénu, min. percenta priehľadného oplotenia zo strany uličného priestoru sa uplatňuje aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce):

Určenie výšky objektov

- celková výška budovy je daná maximálnym počtom nadzemných podlaží, pričom max. konštrukčná výška pre BD je 3000 mm, pre občiansku vybavenosť 3500 mm
- zároveň je výška budovy obmedzená aj maximálnou výškou resp. maximálnou výškou hrebeňa strechy, meranou od úrovne príľahlej komunikácie, určenou v metroch, a to nasledovne:
 - pre regulačné bloky s podlažnosťou 2 vrátane podkrovia – max. 8,0 m pre bytové budovy, max. 8,5 m pre ostatné objekty
 - pre regulačné bloky s podlažnosťou 2 + podkrovie a 3 vrátane podkrovia – max. 10,5 m pre bytové budovy, max. 12,0 m pre ostatné objekty
 - pre regulačné bloky s podlažnosťou 3 + podkrovie – max. 13,5 m pre bytové budovy, max. 15,5 m pre ostatné objekty

Definície pojmov:

„**Nadzemné podlažie**“ – úroveň podlahy 1. NP nesmie presiahnuť 0,8 m od úrovne príľahlej komunikácie.

„**Podkrovím**“ sa pri šikmej streche rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie). Pri plochej streche sa „podkrovím“ rozumie ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie) do výmery 50% zo zastavanej plochy objektu.

„**Výška budovy určená v metroch**“ a „**Definície pojmov**“ platia aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce, nakoľko v ÚPN obce neboli navrhované.

Určenie výšky upraveného terénu

- výška upraveného terénu jednotlivých stavebných pozemkov nesmie presiahnuť 0,3 m od výšky príľahlej komunikácie

Poznámka: Určenie výšky upraveného terénu platí aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce, nakoľko v ÚPN obce nebola definovaná.

„Výška upraveného terénu určená v metroch“ platí aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce, nakoľko v ÚPN obce neboli navrhované.

Odstupy stavieb

- odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky vyplývajúce z vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

Oplotenie stavieb

- pozemok je možné oplotiť plotom maximálnej výšky 2000 mm
- oplotenie rožných pozemkov nesmie zasahovať do rozhľadového poľa komunikácií
- min. 50% oplotenia pozemkov zo strany od uličného priestoru musí byť priehľadné

„Min. percento priehľadného oplotenia zo strany uličného priestoru“ platí aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce, nakoľko v ÚPN obce nebolo navrhované.

Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou

V rámci tvorby územného plánu obce je účelné rozdeliť územie obce na stabilizované a rozvojové.

Stabilizované územie je územie obce, v ktorom návrh územného plánu nepredpokladá zmenu funkčného využitia, ani zmenu spôsobu zástavby. V týchto územiach pôjde v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby, využitie podkroví, úpravy a novú výstavbu v prielukách a pod. Ukazovatele intenzity využitia územia slúžia len na zdokumentovanie rozdielu (nárastu resp. zníženiu) indexu zastavaných plôch, resp. indexu zastúpenia zelene v území.

Rozvojové územie je územie obce, v ktorom územný plán navrhuje (v riešení „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ len „novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách“):

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách
- zásadnú zmenu funkčného využitia
- zmenu spôsobu zástavby väčšieho rozsahu, pri zachovaní funkčného využitia územia.

Ukazovatele intenzity využitia územia jednotlivých funkčných plôch sú vstupným podkladom pre zadanie podrobnejšieho stupňa dokumentácie, ako aj súčasťou kritérií pre jej posudzovanie. Až po overení podrobnejším riešením, ktoré zohľadní okrem urbanistickej funkcie, podlažnosti, polohy v obci aj detailne špecifiká navrhovaných území je možné vo väzbe na zvolený typ zástavby považovať regulatívy intenzity využitia územia za záväzný prvok pre účel územného rozhodovania a povoľovania stavieb.

3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 3 sa dopĺňa nasledovne:** >

Pre potreby riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ boli formulované v dvoch polohách – pre stabilizované územia a pre rozvojové územia.

V stabilizovaných územiach:

- sa nepredpokladá zmena funkčného využitia ani zmena spôsobu zástavby. V týchto územiach pôjde v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby domov, využitie podkroví, úpravy a novú výstavbu v prielukách a pod.
- sa predpokladá umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard existujúcich prostredí.

V rozvojových územiach:

- štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to:
 - v dotyku s existujúcim zastavaným územím.

V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia, verejné priestory spoločenského kontaktu – obytné ulice, parkové a rekreačné plochy.

V rámci súčasných prístupov a tendencií v trvaloudržateľnej bytovej výstavbe uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie (energetická náročnosť objektov, spotreba a úspora vody, technológia výstavby a pod.) v riešení novej zástavby, a to:

- izolované rodinné domy – priemerná výmera pozemkov 600-700 m²/ izolovaný RD, podľa polohy
- radová zástavba – priemerná výmera pozemkov 250 m²

„Priemerná výmera pozemkov radovej zástavby“ sa mení aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce, nakoľko v ÚPN obce navrhovaná výmera 350 m² nebola vhodne zvolená

V rámci nových obytných území sa počíta tiež s umiestnením vestaviteľných resp. samostatných zariadení občianskej vybavenosti dennej potreby.

4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 4 sa dopĺňa nasledovne:** >

Z hľadiska potrieb zabezpečenia občianskej vybavenosti v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- v novonavrhovaných častiach malopodlažnej rodinnej zástavby ako vestaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 5% celkovej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňými plochami
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia.
- dokompletizovanie siete základnej občianskej vybavenosti na základe potreby trhu ako aj stavu kapacít jednotlivých druhov občianskej vybavenosti.

5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBY

> **Pôvodný text kapitoly č. 5 sa dopĺňa nasledovne:** >

Z hľadiska potrieb zabezpečenia výroby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- z hľadiska požiadaviek na zvyšovanie kvality životného prostredia trvať na požiadavkách ekologickej nezávadnosti výrobnjej základne a jej rozvoja.

3. Obytné územie

Do obytného územia je možné umiestňovať:

- malé výrobné zariadenia a služby, ktoré zodpovedajú požiadavkám na sprísnené kvalitatívne hygienické pomery a kvalitu obytného prostredia.

6. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA REKREÁCIE

> **Pôvodný text kapitoly č. 6 sa dopĺňa nasledovne:** >

Z hľadiska potrieb zabezpečenia rekreácie a športu v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- pri rozvoji rekreácie a športu vychádzať z charakteru obce ako aj požiadaviek z meniacej sa skladby bývajúceho obyvateľstva.

7. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 7 sa dopĺňa nasledovne:** >

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2011“ možno špecifikovať:

Lokálne väzby

- rezervovať plochy pre novú výstavbu vybranej komunikačnej siete v zmysle navrhnutých funkčných tried a kategórií
- obslužné prístupové komunikácie funkčných tried C2 v kategórii MO 7/40
- obslužné prístupové komunikácie nižších funkčných tried C3 v kategórii MO 7/30
- upokožené komunikácie so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D58a,b (v tejto dokumentácii nie sú navrhované, môžu byť riešené v podrobnejšej PD)
- pre nové komunikácie v rozvojových lokalitách rezervovať koridor v šírke min. 10m
- statickú dopravu v navrhovaných obytných zónach riešiť v rámci pozemkov rodinných domov.

8. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 8 sa dopĺňa nasledovne:** >

„Zmeny a doplnky č. 1/2011“ uvažujú v rámci rozvoja s nasledovným riešením:

Vodné hospodárstvo

- uvažovať s vybudovaním a rozšírením zásobovacích a rozvážacích vodovodných potrubí v lokalite NB19 s napojením na existujúcu sieť (v Turčianskej ulici), resp. postupovať v súlade s aktuálnymi požiadavkami správcu
- v nových lokalitách viesť vodovodné potrubia v spoločných koridoroch pre inžinierske siete podľa možnosti v zelených pásoch mimo telesa komunikácie, pre lepšiu prevádzku vodovodu je treba zaokružovať vodovodné potrubia v čo najväčšej možnej miere
- odkanalizovanie lokality NB19 riešiť s napojením kanalizačnej siete na existujúcu sieť (v Turčianskej ulici), resp. postupovať v súlade s aktuálnymi požiadavkami správcu
- rešpektovať vodnú plochu existujúceho jazera
- rešpektovať závlahové potrubie južne od riešeného územia.

Zásobovanie elektrickou energiou

- pre potreby napojenia lokality NB19 rozšíriť existujúcu nn sieť (v Turčianskej ulici), napojenú z existujúcej trafostanice (trafostanicu TS 0074-001 400 kVA prebudovať na výkon 630 kVA), resp. postupovať v súlade s aktuálnymi požiadavkami správcu

Zásobovanie plynom

- pre potreby napojenia lokality NB19 rozšíriť existujúcu plynovodnú sieť (v Turčianskej ulici), resp. postupovať v súlade s aktuálnymi požiadavkami správcu
- plynofikáciu nových lokalít uskutočňovať predĺžením alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby
- nové STL plynovody realizovať z materiálov podľa aktuálnych požiadaviek správcu.

Pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry je potrebné postupovať podľa príslušných noriem a predpisov a už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí.

9. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

9.1 OCHRANA PAMIATOK V ROZSAHU ZÁKONA Č. 49/2002 Z. Z. O OCHRANE PAMIATKOVÉHO FONDU

Poznámka: V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sa nenachádzajú objekty ani územia, ktoré sú predmetom ochrany.

> **Pôvodný text kapitoly č. 9.1 sa nemení ani nedopĺňa.** >

9.2 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

> **Pôvodný text kapitoly č. 9.2 sa dopĺňa nasledovne:** >

V ochrane kultúrno-historických hodnôt v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sa požaduje:

- z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“, musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu: „Investor / stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.“

9.3 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV

Poznámka: V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sa nenachádzajú prírodné zdroje, ktoré sú predmetom ochrany.

> **Pôvodný text kapitoly č. 10 sa nemení ani nedopĺňa.**>

10. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

Poznámka: V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sa nenachádzajú žiadne osobitne chránené časti prírody a krajiny. V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. patrí riešené územie do I. stupňa ochrany.

10.1 ZÁSADY A REGULATÍVY TVORBY VEREJNEJ ZELENE

> Pôvodný text kapitoly č. 10.1 sa dopĺňa nasledovne: >

V tvorbe verejnej zelene v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sa požaduje:

- uplatniť plochy verejnej zelene v návrhu novej zástavby ako kľudové relaxačné priestory pre obyvateľov obce
- v obytných územiach uplatniť požiadavku zastúpenia parkovo upravenej zelene v rozsahu 10-15 m² na obyvateľa.

10.2 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

> Pôvodný text kapitoly č. 10.2 sa dopĺňa nasledovne: >

V ochrane prírody a tvorby krajiny v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sa požaduje:

- v rámci navrhovaných línií zelene (zeleň verejná, výplňová, ochranná = interakčný prvok plošný) realizovať výsadbu zelene.

10.3 ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

> Pôvodný text kapitoly č. 10.3 sa dopĺňa nasledovne: >

Pre udržanie ekologickej stability v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sa požaduje:

- rešpektovať navrhované prvky M-ÚSES (interakčný prvok plošný – vodná plocha, interakčné prvky líniové – zeleň ochranná pozdĺž komunikácií)
- vytvárať v územno-plánovacom procese predpoklady na realizáciu prvkov ÚSES
- dodržiavať a uplatňovať metodicky odporúčané štandardy zelene podľa metodickej príručky MŽP SR z r. 2002 – Štandardy minimálnej vybavenosti obcí.

11. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

11.1 V OBLASTI OCHRANY KVALITY VÔD

> Pôvodný text kapitoly č. 11.1 sa dopĺňa nasledovne: >

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu ochrany kvality povrchových a podzemných vôd, treba pri realizácii výstavby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja obce v súlade s ustanoveniami § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečovať ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona
- zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z. ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu
- zabezpečiť vybudovanie kanalizácie v nových rozvojových plochách
- zabezpečiť vybudovanie vodovodu v nových rozvojových plochách.

11.2 V OBLASTI OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

> **Pôvodný text kapitoly č. 11.2 sa dopĺňa nasledovne:** >

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu ochrany poľnohospodárskej pôdy, treba pri realizácii výstavby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- zabezpečovať ochranu poľnohospodárskej pôdy v súlade so zákonom č. 220/2004 Z. z. a v súlade s vyjadreniami dotknutých orgánov ochrany pôdy.

11.2.1 V OBLASTI ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA

> **Pôvodný text kapitoly č. 11.2.1 sa dopĺňa nasledovne:** >

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu odpadového hospodárstva, treba pri realizácii výstavby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- pokračovať v separovanom zbere využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu
- zabezpečiť separovaný zber potenciálne využiteľných zložiek so zvyšovaním podielu kompostovaných biologických odpadov, s rozšírením separovaného zberu problémových látok z komunálneho odpadu s cieľom jeho kvalitatívnej zmeny
- zabezpečiť následné využitie alebo nezávadné zneškodnenie problémových látok
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 529/2002 Z. z. o obaloch a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- pri návrhu zástavby riešiť umiestnenie zberných miest pre zhromažďovanie odpadov podľa miestnych podmienok.

11.2.2 V OBLASTI ZLEPŠENIA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 11.2.2 sa dopĺňa nasledovne:** >

V súvislosti so zabezpečením zlepšenia kvality životného prostredia, treba pri realizácii výstavby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- zabezpečiť pravidelný odvoz tuhého komunálneho odpadu
- zabezpečiť dobudovanie verejnej kanalizácie s napojením na ČOV
- kontrolovať kvalitu vôd používaných na hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou
- v záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti a podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti sa musí vyžiadať záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy

v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na:

- chov zvierat
- výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá
- prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív
- ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov.

11.3 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 11.3 sa dopĺňa nasledovne:** >

Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice zastavaného územia a hranice navrhovanej v platnom Územnom pláne obce sú vymedzené nasledovne:

Tab. 1 Rozšírenie hranice zastavaného územia

P. č.	Lokalita / regulačná zóna	Rozloha (ha)
1.	4-1/2011 /NB19 (časť)	4,8
Spolu		4,8

Poznámka: Lokality č. 1.,2.,3./1/2011 sa nachádzajú v rámci navrhovaného územia na zástavbu podľa platného Územného plánu obce.

12. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

> **Pôvodný text kapitoly č. 12 sa dopĺňa nasledovne:** >

Osobitne chránené územia prírody a krajiny

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ nie sú vymedzené chránené územia prírody v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. V celom území platí 1. stupeň ochrany, v ktorom sa vyžaduje súhlas na vykonávanie určitých činností podľa § 12 zákona č. 543/2002 Z. z.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sa nenachádzajú žiadne územia siete NATURA 2000, Chránené vtáčie územia, ani Chránené územia európskeho významu.

Ochranné pásma dopravných zariadení

V blízkosti riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ prechádza cesta III/061004, ktorej ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov §11 a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. §15 je potrebné rešpektovať (je stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavenie):

- 20 m od osi vozovky cestnej komunikácie na obidve strany

Hranicu cestného ochranného pásma ciest určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 205m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasť diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a neťažovali údržbu komunikácie.

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ neprechádzajú ani nie sú navrhované žiadne trasy el. vedení VN, VVN, ani sa tu nenachádzajú elektrické stanice vonkajšieho vyhotovenia, preto nie je potrebné rešpektovať ochranné pásma v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. .

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú navrhované trasy verejných vodovodov a verejných kanalizácií, ktorých ochranné pásma v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov je potrebné rešpektovať:

- do priemeru DN 500 je 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia a nad DN500 je 2,5 m.

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú navrhované trasy verejných STL plynovodov, ktorých ochranné pásma v zmysle §56, 57 zákona č. 656/2004 Z. z., je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- bezpečnostné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe.

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú navrhované verejné telekomunikačné vedenia, ktorých ochranné pásma v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 610/2003 Z. z. (§67) a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo vedenia je široké 1,5 m od osi jeho trasy a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. hĺbka a výška ochranného pásma je 2mod úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie

V ochrannom pásme je zakázané:

- *umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,*
- *vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.*

Ochranné pásma letiska

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je potrebné rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranného pásma M. R. Štefánika Bratislava, ktoré boli stanovené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981:

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. sa stanovuje:

- ochranným pásmom vnútornej vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 172 m n. m. B. p. v.
- navrhovaným ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám
- navrhovanou prekážkovou rovinou vzletových a pristávacích priestorov.

Ochrana vodných tokov a vodných zdrojov

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ nepretekajú žiadne vodné toky, ani sa tu nenachádzajú vodné zdroje pitnej vody. V severnej časti riešeného územia sa nachádza vodná plocha – jazero, ktorú navrhujeme rešpektovať.

Ochrana poľnohospodárskej pôdy

V časti riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je vybudovaná Závlaha pozemkov ZP Pod Bratislavou, ktorá je v správe Hydromeliorácií š.p..

V blízkosti riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ (južne od riešeného územia) sú vybudované aj závlahové potrubia, ktorých ochranné pásma stanovené správcom je potrebné rešpektovať:

- v ochrannom pásme nie je možné umiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky a zároveň je potrebné zabezpečiť prístup k vodnej stavbe za účelom vykonania prevádzkových činností resp. nevyhnutných opráv (vodný zákon č. 364/2004 Z. z.)
- všetky inžinierske siete je potrebné realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z roku 1983

Pásma hygienickej ochrany poľnohospodárskych areálov

V blízkosti riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ (v dotyku s jeho severovýchodným okrajom) sa nachádza hospodársky dvor, ktorého časť využíva jazdecká škola. V súčasnosti sa v hospodárskom dvore nenachádza živočíšna výroba a ochranné pásmo areálu nie je vymedzené. So živočíšnou výrobou sa v rámci areálu neuvažuje ani výhľadovo.

Ochranné pásma cintorínov

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ a ani v jeho blízkosti sa nenachádza cintorín (pohrebisko), preto nie je potrebné dodržiavať ochranné pásma cintorína v zmysle Zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve ani Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve §15 ods. 7 (od 1.1.2011).

13. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

> **Pôvodný text kapitoly č. 13 sa dopĺňa nasledovne:** >

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je potrebné vymedziť plochy na tieto verejnoprospešné stavby:

Dopravná infraštruktúra

- komunikácie v rámci novonavrhovaných rozvojových lokalít

Technická infraštruktúra

- vodovodné a kanalizačné potrubia pre navrhované lokality
- plynovodné potrubia pre navrhované lokality
- telekomunikácie.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2011“ je potrebné zrušiť plochy na verejnoprospešné stavby vedené v rámci pôvodnej trasy hlavnej prístupovej komunikácie, a to z dôvodu presmerovania tejto komunikácie do novej polohy.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ nie je potrebné vymedziť plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu ani na chránené časti krajiny. Pre udržanie ekologickej stability je potrebné rešpektovať existujúci interakčný prvok plošný (vodná plocha – jazero) a navrhované interakčné prvky líniové (ochranná zeleň pozdĺž komunikácií). V prípade zásahov, najmä týkajúcich sa vedenia komunikácií a inžinierskych sietí, navrhujeme podľa možností minimalizovať výraznejšie negatívne dopady budúcej výstavby na tieto prvky ÚSES.

14. ČASTI OBCE, NA KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z

> **Pôvodný text kapitoly č. 14 sa dopĺňa nasledovne:** >

„Zmeny a doplnky č. 1/2011“ uvažujú s rozvojom území, ktoré je potrebné preveriť na úrovni

Urbanistická štúdia („UŠ“):

- Regulačná zóna NB13-NB16, NB18 (zóny navrhované v platnom ÚPN-O Zálesie)
- Regulačná zóna NC1-NC2 (zóny navrhované v platnom ÚPN-O Zálesie)
- Regulačná zóna NB19 (zóna navrhovaná v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2011“)

Riešeným územím „UŠ“ musí byť celá vymedzená regulačná zóna resp. jej ucelená časť s výmerou min. 5 ha. V riešení „UŠ“ je potrebné preukázať širšie vzťahy z hľadiska dopravného a technického vybavenia územia, z hľadiska životného prostredia, ochrany prírody a tvorby krajiny, v rozsahu potrebnom na napojenie riešeného územia.

Potreba preverenia regulačných zón č. NB13-NB16, NB18, NC1-NC2 na úrovni ÚPN-Z, navrhovaná v platnom ÚPN-O Zálesie, sa týmto zároveň ruší.

15. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

> **Pôvodný text kapitoly č. 15 sa v jednotlivých bodoch dopĺňa nasledovne:** >

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené tieto stavby (Zákon č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2 písm. f a l.):

15.1 DOPRAVA

01 komunikácie.

15.2 TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

02 telekomunikácie

03 plynovod STL

04 kanalizácia

05 vodovod .

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú zo zoznamu stavieb vo verejnom záujme vypustené (zrušené) stavby vedené v rámci pôvodnej trasy hlavnej prístupovej komunikácie, a to z dôvodu presmerovania tejto komunikácie do novej polohy.

16. REGULAČNÉ LISTY

> **Pôvodný text kapitoly č. 16 sa v jednotlivých bodoch dopĺňa nasledovne:** >

Návrh regulácie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ vo svojom obsahu nadväzuje na riešenie koncepcie rozvoja obce Zálesie.

Do regulatívov sú premietnuté základné princípy navrhovaného riešenia hmotovo-priestorovej a funkčnej organizácie riešeného územia, ako aj zásady jeho dopravnej a technickej obsluhy.

16.1 VYMEDZENIE REGULAČNÝCH BLOKOV

V rámci riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ sú z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia s určením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania. Regulácie sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Na základe analyticko-syntetického hodnotenia a návrhu zásad rozvoja územia boli pre návrh regulácie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ vymedzené diferencované bloky podľa

- typológie urbanisticko-architektonickej štruktúry
- funkčného využitia územia.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné (obytné, výrobné, rekreačné ...) ... v našom riešenom území sa nenachádzajú
- novonavrhované územia (obytné, výrobné, zmiešané, rekreačné, ... v našom riešenom území len obytné)
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne rovnaký charakter využitia.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú špecifikované rovnako pre:

- zastavané územie, t. j. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné – ÚPN obce ich považuje za stabilizované
- územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia
- územia, ktorých funkčné využitie je nekoncepcované.

Regulatívy funkčného využitia územia stanovujú organizovanie všetkých činností v území prostredníctvom:

- koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- systému regulácie
 - regulácie funkčného využitia územia
 - regulácie spôsobu využitia územia
 - regulácie intenzity využitia územia.

V rámci funkčného využívania územia sa špecifikuje:

- prípustné (prevládajúce) funkčné využitie
- doplnkové funkčné využitie.
- neprípustné funkčné využitie

Označenie regulačných blokov je nasledovné:**Urbanizované územie - stav****A** Vidiecke jadrové územie

V riešenom území „Zmien a doplnkom č. 1/2011“ sa navrhuje úprava regulačných listov blokov **A1, A2, A3** – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa regulačných listov platného ÚPN obce.

Urbanizované územie - návrh**NB** Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami

V riešenom území „Zmien a doplnkom č. 1/2011“ sa navrhuje nový regulačný list bloku **NB19** a časť územia – lokalita č. 2-1/2011 sa priraduje k pôvodne navrhovanému bloku **NB18**, v ktorom zároveň navrhujeme úpravu - úprava je vyznačená šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa regulačných listov platného ÚPN obce.

V regulačných listoch blokov **NB13-NB16** zároveň navrhujeme úpravy v riadku XI. „Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD“, kde sa ÚPN-Z mení na UŠ (tieto regulačné listy v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2011“ opakovane neuvádzame) .

NC Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

V riešenom území „Zmien a doplnkom č. 1/2011“ sa navrhuje úprava regulačného listu bloku **NC3** – úpravy sú vyznačené šedým podfarbením, nepodfarbené časti sú totožné s textom podľa regulačného listu platného ÚPN obce.

V regulačných listoch blokov **NC1-NC2** zároveň navrhujeme úpravy v riadku XI. „Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD“, kde sa ÚPN-Z mení na UŠ (tieto regulačné listy v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2011“ opakovane neuvádzame) .

REGULAČNÝ LIST BLOKU**A**

I.	Identifikačné číslo bloku	A1 (blok navrhovaný v platnom ÚPN-O Zálesie)		
II.	Funkčné využitie	Vidiecke jadrové územie		
III.	Základná charakteristika	Predstavuje zmiešané územie s prevažne vidieckou štruktúrou, s plochami určenými na bývanie v rodinných domoch doplnené o plochy na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie. Tieto funkcie vytvárajú centrum obce, v ktorom sa koncentrujú jednotlivé funkcie a slúžia prevažne pre lokalizáciu a rozvoj komerčnej obchodno – obslužnej a administratívno – správnej vybavenosti vidieckeho charakteru.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.) obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia pod.) situovaná v samostatných prevádzkových objektoch vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), základná vybavenosť vzdelávania a kultúry situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch 	<ul style="list-style-type: none"> rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a od.) verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň) zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.) príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdne chodníky, cyklistické chodníky a pod. zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.) 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia služby s dopadom na životné prostredie poľnohospodárska výroba priemyselná výroba stavebná výroba a výroba stavebných hmôt skladovanie a distribúcia, okrem skladov súvisiacich s prípustnou a doplnkovou funkciou a obchodných zariadení skladového charakteru, ktoré negatívne neovplyvňujú bývanie, resp. neznižujú kvalitu obytného prostredia 	

V. Regulácia intenzity využitia pozemku			
	Maximálny index zastavanej plochy	Minimálny index zelene	Podlažnosť
	0,55 0,45	0,40 0,30	2 + podkrovia
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> sústredená zástavba izolovaných objektov 	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, novej výstavby v rámci prelúk 	
VIII.	Regulácie zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy 	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejno-prospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> výkres verejnoprospešných stavieb 	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> neprípustná reparcelácia pozemkov (scelovanie pozemkov je prípustné) umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard existujúcich prostredí súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých regulačných blokoch ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.), pri umiestňovaní reklamných a propagačných zariadení, zabezpečovať prostredníctvom obce – zabezpečiť individuálne posúdenie každého investičného zámeru v tomto území obmedzovať, resp. usmerňovať stánkový predaj a vylúčiť zariadenia občianskej vybavenosti s činnosťami v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce 	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD		

REGULAČNÝ LIST BLOKU**A**

I.	Identifikačné číslo bloku	A2 - A3 (bloky navrhované v platnom ÚPN-O Zálesie)		
II.	Funkčné využitie	Vidiecke jadrové územie		
III.	Základná charakteristika	Predstavuje zmiešané územie s prevažne vidieckou štruktúrou, s plochami určenými na bývanie v rodinných domoch doplnené o plochy na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie. Tieto funkcie vytvárajú centrum obce, v ktorom sa koncentrujú jednotlivé funkcie a slúžia prevažne pre lokalizáciu a rozvoj komerčnej obchodno – obslužnej a administratívno – správnej vybavenosti vidieckeho charakteru.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v bytových domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.) bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.) obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia pod.) situovaná v samostatných prevádzkových objektoch vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), základná vybavenosť vzdelávania a kultúry situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch 	<ul style="list-style-type: none"> rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a od.) verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň) zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v obytných domoch zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.) prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdne chodníky, cyklistické chodníky a pod. zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.) 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia služby s dopadom na životné prostredie poľnohospodárska výroba priemyselná výroba stavebná výroba a výroba stavebných hmôt skladovanie a distribúcia, okrem skladov súvisiacich s prípustnou a doplnkovou funkciou a obchodných zariadení skladového charakteru, ktoré negatívne neovplyvňujú bývanie, resp. neznižujú kvalitu obytného prostredia 	

		<ul style="list-style-type: none"> • administratívno – správna vybavenosť • parkovo upravená zeleň
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku	
	Maximálny index zastavanej plochy	Minimálny index zelene
	0,55 0,45	0,40 0,30
		Podlažnosť
		2 vrátane podkrovia pre RD, 2 + podkrovia pre BD a OV
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> • sústredená zástavba izolovaných objektov
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> • realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, novej výstavby v rámci prelúk
VIII.	Regulácie zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> • uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejno-prospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> • výkres verejnoprospešných stavieb
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> • neprípustná reparcelácia pozemkov (sceľovanie pozemkov je prípustné) • umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard existujúcich prostredí • súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých regulačných blokoch ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.), pri umiestňovaní reklamných a propagačných zariadení, zabezpečovať prostredníctvom obce – zabezpečiť individuálne posúdenie každého investičného zámeru v tomto území • obmedzovať, resp. usmerňovať stánkový predaj a vylúčiť zariadenia občianskej vybavenosti s činnosťami v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	

REGULAČNÝ LIST BLOKU**NB**

I.	Identifikačné číslo bloku	NB18 (blok navrhovaný v platnom ÚPN-O Zálesie)		
II.	Funkčné využitie	Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami		
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne na bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.) obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie 	<ul style="list-style-type: none"> základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a od.) verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň) príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod. zariadenia a vedenia technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia) 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia služby negatívne ovplyvňujúce bývanie poľnohospodárska výroba priemyselná výroba stavebná výroba a výroba stavebných hmôt 	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	Max. index zastavanej plochy	Min. index zelene	Max. podlažnosť	Min. výmera pozemku
	0,30	0,55	2 vrátane podkrovia	600 m ²
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> zástavba izolovaných objektov rodinných domov v zeleni 		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> nová výstavba na nových plochách 		

VIII.	Regulácie zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> • uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> • výkres verejnoprospešných stavieb
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> • neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat • urbanizácia územia je podmienená modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice – Bernolákovo DN500, bez ktorej nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce, zvýšením kapacity cesty I/61 a priepustnosti križovatky I/61 – III/061004 (realizácia mimoúrovňovej križovatky s cestou III/0614) • občiansku vybavenosť riešiť ako vostaviteľné resp. samostatné objekty v zastúpení 10% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňými plochami
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> • ÚPN-Z UŠ

REGULAČNÝ LIST BLOKU**NB**

I.	Identifikačné číslo bloku	NB19 (nový blok navrhovaný v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2011“)		
II.	Funkčné využitie	Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami		
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne na bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.) obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie 	<ul style="list-style-type: none"> základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a od.) verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň) príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod. zariadenia a vedenia technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia) 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia služby negatívne ovplyvňujúce bývanie poľnohospodárska výroba priemyselná výroba stavebná výroba a výroba stavebných hmôt 	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	Max. index zastavanej plochy	Min. index zelene	Max. podlažnosť	Min. výmera pozemku
	0,30	0,55	2 vrátane podkrovia	600 m ² (pre zástavbu izolovaných objektov RD), 250 m ² (pre radovú zástavbu RD), pre ostatné objekty nie je určená

VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none">• <i>zástavba izolovaných objektov, bezpozemková zástavba radová a izolovaných objektov (v okolí jazera), radová zástavba (max. 10% výmery regulačného bloku)</i>
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none">• <i>nová výstavba na nových plochách</i>
VIII.	Regulácie zelene v území	<ul style="list-style-type: none">• <i>uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín</i>
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejno-prospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none">• <i>výkres verejnoprospešných stavieb</i>
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none">• <i>neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat</i>• <i>občiansku vybavenosť riešiť ako zostavitel'né resp. samostatné objekty v zastúpení 5% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavnými plochami</i>
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none">• <i>UŠ</i>

REGULAČNÝ LIST BLOKU**NC**

I.	Identifikačné číslo bloku	NC3 (blok navrhovaný v platnom ÚPN-O Zálesie)	
II.	Funkčné využitie	Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti	
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne na bývanie v bytových domoch v kombinácii s občianskou vybavenosťou a nevyhnutnou, dopravnou a technickou vybavenosťou.	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v bytových domoch do 3NP s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.) v rozsahu 40% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárie a administratívne zariadenia a pod.) prevádzky výrobnno-obslužných podnikateľských aktivít málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.) plochy vyhradenej rekreačno-zotavovacej vybavenosti (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.) plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.) zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné parkovaco-odstavovacie objekty a pod.) príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod. 	<ul style="list-style-type: none"> poľnohospodárska výroba priemyselná výroba stavebná výroba a výroba stavebných hmôt skladovanie a distribúcia, okrem skladov súvisiacich s prípustnou a doplnkovou funkciou a obchodných zariadení skladového charakteru, ktoré negatívne neovplyvňujú bývanie, resp. neznižujú kvalitu obytného prostredia

- základná vybavenosť vzdelávania a kultúry situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- cirkevné zariadenia
- parkovo upravené plochy zelene

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

<i>Max. index zastavanej plochy</i>	<i>Min. index zelene</i>	<i>Max. podlažnosť</i>	<i>Min. výmera pozemku</i>
0,45	0,30	3 +	

VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> • zástavba izolovaných objektov
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> • nová výstavba na nových plochách
VIII.	Regulácie zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> • uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejno-prospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> • výkres verejnoprospešných stavieb
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> • občiansku vybavenosť riešiť ako zostavitel'né alebo ako samostatné objekty v zastúpení 60% 40% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňými plochami • neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat • súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých regulačných blokoch ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.), pri umiestňovaní reklamných a propagačných zariadení, zabezpečovať prostredníctvom obce – zabezpečiť individuálne posúdenie každého investičného zámeru v tomto území • obmedzovať, resp. usmerňovať stánkový predaj a vylúčiť zariadenia občianskej vybavenosti s činnosťami v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanistická štúdiá

B. SMERNÁ ČASŤ – ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2011

Smerná časť „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ je spracovaná len v rozsahu kapitoly č. 2.18. Ostatné smerné časti podrobne rieši urbanistická štúdia, prerokovávaná súbežne s touto dokumentáciou.

Číslovanie kapitoly textovej časti a výkresu grafickej časti je prevzaté z pôvodnej dokumentácie Územného plánu obce Zálesie.

2.18 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy je vypracované v zmysle náležitostí potrebných pre posúdenie žiadosti o perspektívne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky uverejnenej v Z. z. č. 508/2004. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky poskytol Územný plán obce Zálesie.

Navrhovaný stavebný zámer č. 1-1/2011 sa sčasti nachádza v zastavanom území (0,11 ha) a sčasti mimo zastavaného územia obce na poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôde.

Navrhovaný stavebný zámer č. 4-1/2011 sa nachádza mimo zastavaného územia obce na poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôde.

Súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre lokality s označením 2-1/2011 a 3-1/2011 bol udelený v rámci prerokovania predchádzajúcich ÚPD, preto ich v tejto dokumentácii neuvádzame.

Podľa Zákona č. 220/2004 Z. z. (príloha č. 3), ktorý na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhujú stavebné zámery, do 6. skupiny kvality (kód BPEJ 0001001).

Plošný rozsah riešených lokalít č. 1-1/2011 a 4-1/2011	5,50 ha
Z toho: poľnohospodárska pôda	4,13 ha

Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)

Nulový variant

„Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 1/2011“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení zmien a doplnkov ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní zmien a doplnkov postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 1/2011“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila.

Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2011“

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2011“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s novými stavebnými zámermi na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, označením funkčnej charakteristiky a uvedením účelu:

- 1-1/2011 – „Plochy bývania v rodinných domoch, Vodné plochy a toky“ – nová výstavba
- 4-1/2011 – „Plochy bývania v rodinných domoch, Zeleň verejná, výplňová, ochranná“ – nová výstavba.

Keďže vôbec došlo k obstaraniu a spracovaniu „Zmien a doplnkov č. 1/2011“, je zrejmé že obec Zálesie oproti nulovému variantu (súčasný stav) preferuje variant „rozvojový“, ktorý predstavuje optimálne riešenie s dlhodobou perspektívou rozvoja obce.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 1/2011“

Žiadateľ: Obec Zálesie, Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Bratislavský, Obvod: Senec

Loka- lita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
1- 1/2011	k.ú. Zálesie	Plochy bývania v RD, Vodné plochy a toky	1,20	0,29	0001001/6.	0,29	súkromník	–	návrh 1. etapa (do r. 2015)	orná pôda, nepoľn. pôda 0,91 ha (zast. plochy, vodné plochy) / –
4- 1/2011	k.ú. Zálesie	Plochy bývania v RD, Zeleň verejná, výplňová, ochranná	4,30	3,84	0010001/6.	3,84	súkromník	–	návrh 1. etapa (do r. 2015)	orná pôda, nepoľn. pôda 0,46ha (zast. plochy) / –
Spolu	k.ú. Zálesie	–	5,50	4,13	–	4,13	–	–	–	–