

9. NÁVRH ZMENY ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN OBCE CHORVÁTSKY GROB

9.1. NÁVRH REGULÁCIE ZÓN

Navrhovaná zmena ÚPN predpokladá vymedzenie nových regulačných blokov označených ako U55/1, U55/2, pre ktoré sú stanovené nasledujúce regulatívy:

U55/1 - Plochy malopodlažnej bytovej zástavby – zmiešané obytné územie s prevahou plôch pre malopodlažnú zástavbu prevažne rodinných domov

I. Funkčné využitie

Dominantné:

- bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch, s maximálnou výškou 2NP bez podpivničenja

Prípustné:

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

Neprípustné:

- rodinný dom vyšší ako 2NP
- bytové domy
- zariadenia, ktorých vplyv na hranici pozemku presahuje limitné hodnoty požiadaviek na ochranu kvality životného prostredia (požiadavky na prípustné hodnoty hluku, ochranu ovzdušia, limitné hodnoty optického žiarenia, požiadavky na dodržiavanie nočného kludu...) stanovené v zmysle platných právnych predpisov pre bytové budovy
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- sklady ako samostatné objekty
- zariadenia služieb pre dopravu narušajúce obytné prostredie (autoopravovňa, pneuservis, čsph,...)
- plochy zariadení technickej vybavenosti nadmiestneho významu
- plochy a zariadenia slúžiace pre stavebníctvo

- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach, narúšajúce obytné prostredie

II. Intervenčné zásahy

- zmena súčasného funkčného využitia

III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie parcely budovami 30%
- maximálny počet nadzemných podlaží je 2 , príp. 1 nadzemné podlažie a podkrovie
- minimálna výmera parcely pre výstavbu rodinného domu 600 m²

IV. Urbanistická štruktúra

- usporiadaná zástavba individuálnych rodinných domov s plochými strechami, alternatívne s valbovými a sedlovými strechami s obytným podkrovím

V. Zeleň

- zabezpečiť minimálny podiel zelene v rozsahu 50% z výmery pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania

VIII. Špecifické požiadavky

- uličné oplotenie pozemkov rodinných domov riešiť do maximálnej výšky 1,2 m nad úrovňou terénu, ostatné oplotenie do maximálnej výšky 1,8 m nad úrovňou terénu
- zákaz umiestňovania akýchkoľvek reklamných stavieb,
- pred vydaním stavebného povolenia je potrebné preukázať dostatočnú kapacitu kanalizácie a ČOV pre odvedenie splaškových odpadových vôd, preukázať spôsob odvedenia dažďových vôd z územia, ako aj preukázať zabezpečenie kvalitatívne aj kvantitatívne vyhovujúceho zásobovania pitnou vodou, v prípade ak z charakteru stavby vyplynie potreba na zabezpečenie zásobovania pitnou vodou alebo odvedenie splaškových prípadne dažďových vôd
- pred vydaním stavebného povolenia je potrebné predložiť súhlas prevádzkovateľa vodovodu a kanalizácie so spôsobom zásobovania pitnou vodou a odvedením splaškových odpadových vôd, v prípade ak z charakteru stavby vyplynie potreba na zabezpečenie zásobovania pitnou vodou alebo odvedenie splaškových vôd
- potrebné je zachovať retenčnú schopnosť územia a dažďové vody v maximálnej miere zadržať v území.

U55/2 -Plochy občianskej vybavenosti

I. Funkčné využitie

Dominantné:

- plochy zariadení občianskej vybavenosti: školstva, zdravotníctva a sociálnej vybavenosti

- plochy verejnej parkovej zelene
- plochy detských ihrísk, otvorené malé športové plochy

Prípustné:

- pešie trasy a plochy, cyklotrasy
- plochy statickej dopravy
- plochy technickej vybavenosti – trafostanica

Neprípustné:

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

II. Intervenčné zásahy

- zmena súčasného funkčného využitia

III. Intenzita zástavby

- maximálne prípustné zastavanie parcely budovami 30%
- maximálny počet nadzemných podlaží je 2

IV. Urbanistická štruktúra

- rozvoľnená zástavba

V. Zeleň

- zabezpečiť minimálny podiel zelene v rozsahu 60% z výmery plochy

VIII. Špecifické požiadavky

- uličné oplotenie riešiť ako priehľadné do maximálnej výšky 1,2 m nad úrovňou terénu
- zákaz umiestňovania akýchkoľvek reklamných stavieb,

- pred vydaním stavebného povolenia je potrebné preukázať dostatočnú kapacitu kanalizácie a ČOV pre odvedenie splaškových odpadových vôd, preukázať spôsob odvedenia dažďových vôd z územia, ako aj preukázať zabezpečenie kvalitatívne aj kvantitatívne vyhovujúceho zásobovania pitnou vodou, v prípade ak z charakteru stavby vyplynie potreba na zabezpečenie zásobovania pitnou vodou alebo odvedenie splaškových prípadne dažďových vôd
- pred vydaním stavebného povolenia je potrebné predložiť súhlas prevádzkovateľa vodovodu a kanalizácie so spôsobom zásobovania pitnou vodou a odvedením splaškových odpadových vôd, v prípade ak z charakteru stavby vyplynie potreba na zabezpečenie zásobovania pitnou vodou alebo odvedenie splaškových vôd
- potrebné je zachovať retenčnú schopnosť územia a dažďové vody v maximálnej miere zadržať v území

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. 295/2015 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- rešpektovať vyhlášku 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 STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 Budovy na bývanie
- riešiť preložku úseku vzdušného vedenia VN podzemným káblom
- komunikácie a spevnené plochy odvodniť krátkymi prípojkami do vsakovacích šácht, ktoré budú umiestnené v zeleni a chodníku. dažďové vody z jednotlivých pozemkov budú odvádzané do terénu resp. do vsaku, príp. samostatnými gravitačnými vetvami do dažďových nádrží vybudovaných na pozemkoch stavebníkov s následným odvedením s regulovaným odtokom do vsaku
- pre jednotlivé objekty zabezpečiť pokrytie ich nárokov na technickú vybavenosť v súlade s dotknutými zákonnými podmienkami
- parametre všetkých dopravných stavieb navrhnúť v zmysle platných právnych predpisov a STN
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie spracovať dopravno-kapacitné posúdenie križovatiek na cestách III. triedy. V prípade potreby navrhnúť potrebné úpravy uvedených križovatiek.
- odstavne a parkovacie stojiská zabezpečiť na vlastnom pozemku, v rozsahu podľa požiadaviek platnej STN 736110
- pri napojení územia na cyklistické trasy/chodníky navrhnúť ich umiestnenie za vonkajšou hranou cestnej priekopy cesty III/1059.

- chodníky pozdĺž ciest III. triedy navrhnuť oddelené zeleným pásom od komunikácie
- v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnuť bezpečný prístup pre peších k zastávkam verejnej dopravy
- pri návrhu cyklotrás postupovať v súlade s požiadavkami Národnej stratégie rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenej uznesením vlády SR č. 223/2013

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení technickej vybavenosti
- rešpektovať existujúce vodohospodárske a hydromelioračné zariadenia a ich ochranné pásma. Prípadné križovanie alebo súbeh inžinierskych sietí a komunikácií s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami a odvodňovacími kanálmi navrhnuť a realizovať v zmysle ustanovení platných právnych predpisov a STN (STN 73 6961,...)
- riešenie verejného vodovodu koordinovať s verejným vodovodom pre IBV Chorvátsky Grob - Výhon,
- rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- zachovať odvodnenie cesty III/1059 do cestných priekop
- rešpektovať platné právne predpisy dotýkajúce sa ochrany ovzdušia.
- rešpektovať platné právne predpisy dotýkajúce sa ochrany pred hlukom a v prípade potreby vypracovať hlukovú štúdiu, ktorá zhodnotí potrebu protihlukových opatrení v území
- v podrobnejšom riešení overiť možnosť zachovania existujúcej vzrastnej zelene v území