

**Zmeny a doplnky  
ÚZEMNÉHO PLÁNU  
Obce Chorvátsky Grob  
02/2009  
UPRAVENÝ NÁVRH**

---

**Sektor č.U39**

**november  
2009**

## Obsah

---

### A. Textová časť:

---

1. Úvod
- 1.1 Základné údaje
- 1.2 Dôvody pre obstaranie a hlavné ciele riešenia
- 1.3 Väzby na nadradenú územnoplánovaciu dokumentáciu
2. Vymedzenie sektora
- 2.1 Záväznú funkčné využitie
- 2.2 Intervenčné zásahy
- 2.3 Intenzita zástavby
- 2.4 Urbanistická štruktúra
- 2.5 Zeleň
- 2.6 Dopravná obsluha
- 2.7 Technická obsluha
- 2.8 Špecifické požiadavky

### B. Grafická časť

---

1. ÚPN Chorvátsky Grob – situácia, sektory

M 1: 30000

## 1. Úvod

---

### 1.1 Základné údaje

---

Akcia	Zmena a doplnok Územného plánu obce Chorvátsky Grob, 2009 Sektor č.U39 Návrh
Objednávateľ	Obec Chorvátsky Grob Námestie Josipa Andriča 17 900 25 Chorvátsky Grob
Odborne spôs. osoba - §2a SZ	Ing. arch. Pavel Meleg, oprávnený na obstarávanie ÚPP a ÚPD, r.č. 145
Dátum	september, 2009

### 1.2. Dôvody pre obstaranie a hlavné ciele riešenia

V území sektora platí ÚPN Chorvátsky Grob, schválený uznesením OZ v znení neskorších zmien a doplnkov. Závazná časť predmetnej územnoplánovacej dokumentácie bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce Chorvátsky Grob č. 6/OZ-2001 zo dňa 5.3.2001 .

Predmetom vypracovania zmeny, resp. doplnenia územnoplánovacej dokumentácie je navrhnúť optimálne priestorové usporiadanie územia ( sektora ), možnosti a spôsob zástavby z hradiska veľkosti stavebného pozemku. Cieľom je vytvorenie konkrétnych podmienok, ktoré umožnia realizovať predpokladané stavebné zámery v území. Návrhom záväzného regulatívu priestorového usporiadania územia sa vytvorí nástroj, ktorý zabezpečí, dobudovanie a urbanistické stabilizovanie územia a možnosti realizácie 3.etapy súboru rodinných domov v predmetnom území.

### 1.3. Väzby na nadradenú územnoplánovaciu dokumentáciu

- bez zmeny

## Sektor č. U39

### ZÁVÄZNÁ ČASŤ

## 2. VYMEDZENIE SEKTORA: U 39

Charakteristika súčasného využitia

- jedná sa o plochu v súčasnosti využívanú ako poľnohospodárska pôda,
- jedná sa lokalitu bezprostredne nadväzujúcu na polyfunkčný vybavenostno-rekreačný priestor centrálnej časti Čiernej vody,
- lokalita sa nachádza v kontaktnej polohe k územiu NPR Šúr,
- limitujúcim faktorom využitia plôch je 400 kV vedenie trasované cez predmetné územie,

### 2.1 Záväzné funkčné využitie

**Dominantné funkcie**

a) **bývanie** – v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

b) **občianska vybavenosť** - v nástupných polohách, resp. v centrálnych polohách obytného územia - obchody, služby



## **Prípustné funkcie**

### **d) doplnkové funkcie**

- ako súčasť obytných objektov administratívne kancelárie, ateliéry,

f) **športovo-rekreačné funkcie** - na pozemkoch rodinných domov, slúžiace pre oddych obyvateľov rodinných domov (bazény, ihriská a pod.)

## **Účelovo viazané funkcie**

- garáže v rámci obytnej zástavby a parkovanie na teréne, komunikácie a prevádzkové plochy,
- technická vybavenosť,
- obytná a rekreačno-oddychová zeleň na pozemkoch rodinných domov, izolačná zeleň,
- verejná zeleň parku

## **Nepripustné funkcie**

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov, resp. regulačných celkov
- všetky druhy činností negatívne vplyvajúce na bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,

## **2.2 Intervenčné zásahy**

- nová výstavba na nových plochách

## **2.3 Intenzita zástavby**

- intenzitu zástavby z hľadiska výmery parciel bude potrebné stanoviť na zonálnej úrovni, s tým, že bude potrebné zohľadniť požiadavky:
- navrhovanou zástavbou neprekročiť maximálne prípustné zastavanie lokality - 30%,
- odporúčaná výmera parcely 1000 m<sup>2</sup> (v mieste pufráčnej zóny)
- v sektore U39 priemerná veľkosť parcely pre individuálne rodinné domy - min. 550m<sup>2</sup> a pre radové rodinné domy 330m<sup>2</sup> - záväzný regulatív

## **2.4 Urbanistická štruktúra**

- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou,
- skupinová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou,
- kompaktná radová zástavba rodinných domov v polohách viažucich sa k hlavnej obslužnej komunikácii rozvojovej lokality,

## **2.5 Zeleň**

- rešpektovať vymedzenie plôch, ktoré budú plniť funkciu pufráčnej zóny medzi obytným územím a územím NPR Šúr v odporúčanej šírke pásu 25-50 m,
- riešiť líniu stromoradia s funkciou verejnej uličnej zelene pozdĺž hlavnej obslužnej komunikácie obytného územia,
- riešiť plochy zelene na pozemkoch,
- záväzným ukazovateľom pre plochy vegetácie na každej parcele je koeficient 0,65,
- riešiť plochu parku obytnej lokality v rozsahu plôch zodpovedajúcich podielu obyvateľa cca 5 m<sup>2</sup>,
- každá projektová dokumentácia stavby obytného domu musí obsahovať aj samostatný projekt vegetačných úprav pozemku s výkazom plôch, osadzovacím plánom a zoznamom druhov drevín, krovin,
- eliminovať a nepripustiť rozširovanie agátu bieleho (*Robinia pseudoaccacia*),

## **2.6 Dopravná obsluha**

- dopravný prístup do lokality riešiť prostredníctvom sústredeného dopravného vstupu z cesty 111/0611 v smere do Vajnor,
- riešiť a vybudovať vnútornú dopravnú kostru rozvojovej lokality,
- zabezpečiť parkovanie na vlastných pozemkoch mimo dopravné komunikácie,



## 2.7 Technická obsluha

- rozvoj novej výstavby v lokalite je podmienený vybudovaním nového zariadenia ČOV v lokalite Čierna voda (v súčasnosti v príprave investičného zámeru),
- rozvoj novej výstavby je podmienený zabezpečením dostatočnej kapacity privodného potrubia pitnej vody z Vajnor,
- rozvoj novej výstavby je podmienený rekonštrukciou a skapacitnením jestvujúcej RS VTUSTL z 1200 m<sup>3</sup> na 3000m<sup>3</sup>,
- rozvoj novej výstavby je podmienený rekonštrukciou jestvujúceho STL plynovodu DN 80 na DN 100-150 a jeho predĺžením k predmetnému rozvojovému územiu,
- rozvoj novej výstavby je podmienený vybudovaním vnútorných rozvodov technickej vybavenosti a T5,
- pred ďalším stupňom projektovej prípravy výstavby záujmového územia SPP a.s. Bratislava požaduje vypracovať "Generel plynifikácie lokality (obce)" v zmysle metodiky SPP, ktorý preukáže technické požiadavky a riešenia, predpokladané investičné náklady a ekonomickú efektívnosť uvažovanej výstavby plynárenských zariadení jednotlivých lokalít,
- návrh na zásobovanie plynom musí byť zrealizovaný v súlade s možnosťami a podmienkami SPP, a.s. Bratislava, prislúchajúcich STN a predpisov, pri návrhu plynárenských zariadení a rozvodov, musia byť rešpektované dané skutočnosti, ako sú komunikácie, zástavba, terénne úpravy, spády terénu a podobne, ďalej dodržané musia byť bezpečnostné predpisy, ochranné pásma a spoľahlivosť prevádzky.
- trasy STL rozvodov plynu musia zohľadňovať postupnosť výstavby (etapovitost') s koncepciou zaokruhovania plynovodnej siete v jednotlivých zónach výstavby.

## 2.8 Špecifické požiadavky

- pri realizácii novej výstavby je potrebné vychádzať z podrobnejšieho riešenia celej lokality na zonálnej úrovni urbanistickou štúdiou, resp. projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie, je potrebné rešpektovať vymedzenie plôch, ktoré budú plniť funkciu pufrovacej zóny

### Funkčné využitie územia:

- Prevládajúca funkcia - malopodlažná bytová zástavba
- Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť – súčasť RD
- zeleň, športovo-rekreačné funkcie

- v zmysle platného ÚPN

### Nepripustné funkčné využitie územia:

- v zmysle platného ÚPN

### REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

### REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- v zmysle platného ÚPN

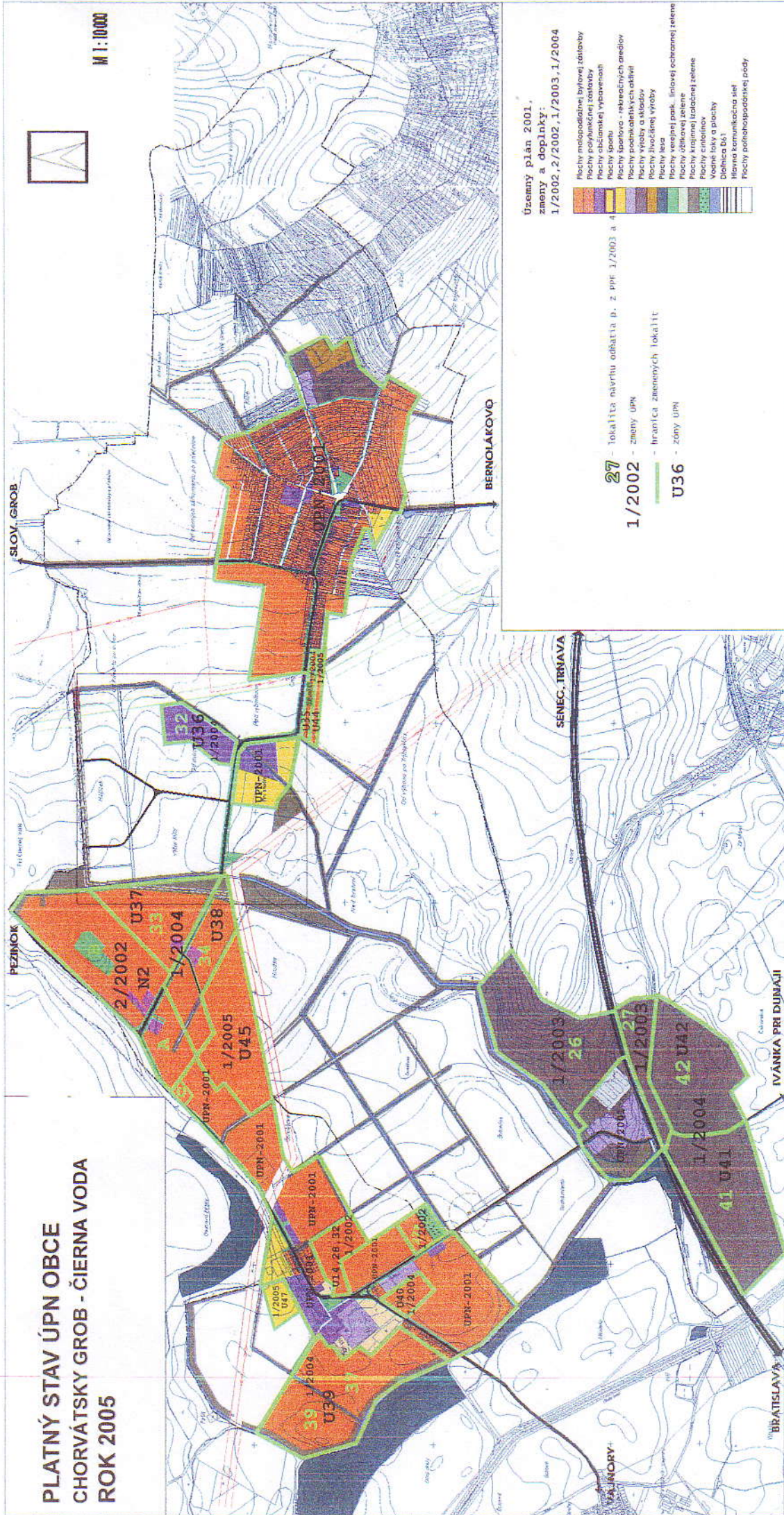
## ZÁVER :

Navrhovaný stav bol v zmysle nového návrhu riešenia usporiadania územia – DUR Súbor rodinných domov - Panónsky háj – 3.etapa - kladne prerokovaný s dotknutými orgánmi, resp. správcami IS územia. Pripomienky a návrhy (včítane pripomienok k DUR) boli vyhodnotené, tie , ktoré sa týkali už konkrétneho riešenia v DÚR budú zapracované podľa požiadaviek v následných stupňoch PD.

Zmena a doplnenie ÚPN obce sa dotýka len stanovenia veľkosti parciel v riešenom sektore – časť 2.3 Intenzita zástavby, ktoré nadväzuje na spôsob a druh zástavby v susedných lokalitách .



**PLATNÝ STAV ÚPN OBCE  
CHORVÁTSKY GROB - ČIERNA VODA  
ROK 2005**



M 1 : 10000



Územný plán 2001,  
zmeny a doplnky:  
1/2002, 2/2002, 1/2003, 1/2004

- Plochy melioračné bytovej zástavby
- Plochy polyfunkčnej zástavby
- Plochy občianskej vybavenosti
- Plochy športu - rekreačných mediev
- Plochy športovo-akčných oddeľí
- Plochy výťahy a skladov
- Plochy živočišnej výroby
- Plochy lea
- Plochy verejnej park. inovej ochrannej zelene
- Plochy úžitkovej zelene
- Plochy krajnej úžitkovej zelene
- Plochy cintolínov
- Vodné toky a plochy
- Dlážďica B3
- Plochy poľnohospodárskej pôdy

**27** - lokalita návrhu odhátia p. z. ppf. 1/2003 a 4  
1/2002 - zmeny ÚPN

— hranica zmenených lokalít  
**U36** - zóny ÚPN



**Územný plán obce Chorvátsky Grob**  
**Zmena doplnok 2/2009**  
**súhrn a vyhodnotenie prerokovania, november 2009**

P. č.	Orgán,	List č. zo dňa	Pripomienka	vyhodnotenie pripomienok
1.	Krajský stavebný úrad v Bratislave			Nevyjadril sa v zákonom stanovenej lehote
2.	Krajský úrad životného prostredia v Bratislave, OPaK	ZPO/2009/13111-BRS 16.10.2009	<p>- v zmysle vyjadrenia č. ZPO/2004/411-BRS z 10.12.2004 k ZaD ÚPN Chorvátsky Grob – lokalita č.5 (U39), v ktorom súhlasil s navrhovaným funkčným využitím územia U39 na malopodlažnú bytovú zástavbu s príslušnými záväznými regulatívmi –vytvoriť na pozemkoch susediacich s PR Šúr tzv. pufracnú zónu na eliminovanie negatívnych vplyvov v takých parametroch, ako je uplatňovaná v I. a II. etape výstavby RD v lokalite č.5</p> <p>- za predpokladu dodržania uvedených regulatífov tunajší úrad ako dotknutý orgán štátnej správy OPaK nemá námietky k návrhu ZaD ÚPN Obce Chorvátsky Grob 02/2009 v sektore U39 podľa predloženej ÚPD</p>	Akceptuje sa
3.	Regionálny úrad verejného zdravotníctva HMSR Bratislavy (DUR)	RÚVZ/23-11664/2009 17.08.2009	<p>- súhlasí a stanovuje povinnosti k SP:            *zabrániť tieneniu RD            *riešenie zosúladiť v podrobnostiach s STN 734301 – Budovy na bývanie            *preveriť ochranu proti prenikaniu radonu            *pred zahájením obytnej výstavby zrealizovať všetky IS            *ku kolaudácii predložiť laboratórny rozbor vody a protokol merania hluku TS</p>	Berie sa na vedomie
4.	Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby (DUR)	SAMaV-2304/2009 3.8.2009	Súhlasí, vyjadrenie platí pre všetky následné stupne PD (územné, vodorohospodárske i stavebné povolenie)	<p>Akceptuje sa – podmienky pre následné stupne PD</p> <p>Radónový prieskum bol vykonaný</p> <p>Berie sa na vedomie</p>

P. č.	Orgán,	List č. zo dňa	Pripomienka	vyhodnotenie pripomienok
5.	Krajský pamiatkový úrad Bratislava (DUR)	BA/09/1383-2/5477/Pr 17.08.2009	<p>- súhlasí s podmienkou : *v prípade archeologického nálezu náleza alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ust. §40 ods. 2,3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ Ba a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ Ba alebo ním poverenou spôsobilou osobou</p>	berie sa na vedomie
6.	Úrad Bratislavského samosprávneho kraja (DUR)	Záznam : 14578/2009 Spis č. : 105340/2009-PPG 9.9.2009	<p>- zástavba nie je v rozpore so záväznými regulatívmi ÚPN VÚC * rešpektovať záväznú regulatívu územného rozvoja a verejnoprošpešné stavby * časovo skoordinať výstavbu RD tak, aby bola začatá po zrekonštruovaní cesty III/5021 v danom úseku</p>	berie sa na vedomie dtto dtto – koordinácia s pripravovanou rekonštrukciou kanalizácie vo Vajnorskej ul. a budovaním nového vjazdu lokality Panónsky háj I
7.	Hydromeliorácie, š.p. Ba (DUR)	3810-2/110/2009 27.8.2009	- v danom území neevidujú žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.	berie sa na vedomie
8.	Obvodný úrad ŽP v Senci (DUR) a) OPaK b) úsek odpadového hospodárstva c) úsek štátnej vodnej správy	1304/09-ochr.prír. – Do 8.7.2009  ŽP/OH/1540/2009 PO 11.8.2009 ŽP.Vod/1444-V-	<p>Územie sa nachádza v 1. stupni územnej ochrany, v dotyku NPR Šúr, kde je 5.stupeň ochrany</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Treba mať na zreteli vplyv zdvihu podzemnej vody na zakladanie stavieb</li> <li>- Rešpektovať línie vzrastlej zelene</li> <li>- Rešpektovať líniúv zelen toku Čierna voda, ktorý tvorí regionálny biokoridor s prislúchajúcim ochranným pásmom</li> </ul> <p>Nemá k predmetnej žiadosti pripoiienky Navrhovaná investícia je možná po splnení nasledovných</p>	Berie sa na vedomie Berie sa na vedomie Berie sa na vedomie Berie sa na vedomie Berie sa na vedomie



P. č.	Orgán,	List č. zo dňa	Pripomienka	Vyhodnotenie pripomienok
	d) úsek štátnej správy ochrany ovzdušia	104/2009-Ry 24.8.2009	<p>podmienok :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*dodržať ust. zák. 364/2004 Z.z. o vodách</li> <li>*dfto zák. č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach</li> <li>*napojenie odsúhlasíť na BVS, a.s.</li> <li>*napojenie na verejnú splaškovú kanalizáciu odsúhlasíť s vlastníkom a prevádzkovateľom</li> <li>*dodržať OP odvodňovacích kanálov, stanovisko SVP, š.p.</li> <li>*odvedenie prívalových zrážok v súlade s celkovou koncepciou odvádzania zrážkových vôd v obci Ch.Grob</li> <li>*dodržať OP IS a zohľadnené požiadavky ich správcov nemá k predmetnej PD pripomienky</li> </ul>	<p>Akceptuje sa Akceptuje sa</p> <p>Stanovisko BVS, č.23182/4020/09/Ri, 25.8.2009</p> <p>Berie sa na vedomie Akceptuje sa V súlade so štúdiou</p> <p>Berie sa na vedomie Berie sa na vedomie</p>
9.	Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (DUR)	ŽP/00/1456/09-Vi 3.8.2009	<p>Zásobovanie pitnou vodou – napojením na vodovod DN 150 vybudovaný v I.etape výstavby Panónskeho hája</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*k umiestneniu nemajú pripomienky</li> <li>*verejný vodovod a kanalizácia nie sú v lokalite vo vlastníctve BVS, a.s.</li> </ul>	<p>Berie sa na vedomie</p> <p>Berie sa na vedomie Berie sa na vedomie</p>
10.	Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Senec (DUR)	2009/1396 14.8.2009	<p>Súhlasia za podmienok:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PD – dopravu riešiť ako samostatný objekt pre celú lokalitu</li> <li>- Miestne vedenia IS ukladať mimo cestného telesa</li> <li>- Dodržať stanoviská dotknutých organizácií v územnom konaní</li> <li>- Pre miestne komunikácie je cestným správnym orgánom príslušná obec</li> </ul>	<p>Samostatná časť – spevnené povrchy a doprava</p> <p>Berie sa na vedomie</p> <p>Berie sa na vedomie</p> <p>Berie sa na vedomie</p>

P. č.	Orgán,	List č. zo dňa	Pripomienka	vyhodnotenie pripomienok
11.	Okresné riaditeľstvo PZ v Ba – okolie, ODI v Pezinku (DUR)	ORP-25-224/H-DI-2009 27.8.2009	<p>Stavebné povolenie vydať po kolaudačnom rozhodnutí, resp. predčasnom užívaní stavby) – v mieste vjazdu PHI</p> <p>*zosúladiť s ÚR Villa Resort – poľná cesta, upraviť šírkové usporiadanie pojazdievavých a zväčša nepojzdievavých nemotoristických komunikácií</p> <p>*nesúhlasia s umiestnením objektov v bezpečnostnom odstupe od komunikácie, návrhom oblúkov</p> <p>*požadujú stanoviť podmienky výstavby oplatení – rozhl'ad v križovatkách, doplniť prvky upokojujúcej dopravy</p> <p>Nemajú námietky.</p>	<p>Berie sa na vedomie v PD pre stavebné povolenie</p> <p>dtto</p> <p>dtto</p>
12.	Západoslovenská energetika, a.s. Bratislava (DUR)	19.8.2009		Berie sa na vedomie
13.	SPP, a.s. Bratislava (DUR)	m.simasek-predbežné stanovisko 17.09.2009	Pre odberné miesto v RD investor vybuduje pripojovacie plynovody, nutná rekonštrukcia existujúcej RS Čierna Voda na výkon 2900 m <sup>3</sup> /h, v súčasnosti je v riešení na SPP, a.s. určenie investora rekonštrukcie	Berie sa na vedomie



P. č.	Orgán,	List č. zo dňa	Pripomienka	vyhodnotenie pripomienok
14.	Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Povodie Dunaj (DUR)	13891-210/2009-To 7.9.2009	<p>SVP, š.p., OZ Ba nemá zásadné námietky voči predmetnej stavbe, v nasledujúcom stupni PD požaduje zohľadniť :</p> <p>*vypúšťať do blahútovho kanála vody v množstve 5%, ostatné vody je potrebné zdržať buď do vsaku, resp. naakumulované vody prečerpávať v limitnom množstve do recipientu</p> <p>*upozorňujú na možnosť znefunkčnenia plánovaných vsakovacích zariadení v jarých mesiacoch, pripomienku zohľadniť v následnom stupni PD</p> <p>*doriešiť (PD pre SP) výustné objekty dažďových vôd do Blahútovho kanála a melioračného kanála, z jedného retenčného priestoru požadujeme riešiť odvedenie dažďových vôd do recipientu len jedným vyústením</p>	<p>Berie sa na vedomie</p> <p>Berie sa na vedomie, riešiť v následnom stupni PD</p> <p>dtto</p> <p>dtto</p>
15.	Letecký úrad SR (DUR)	7298/313-2586-P/2009 17.8.2009	- Súhlasí – všetky objekty svojou najvyššou časťou pri max. výške zdvíhu, neprekročia výšku 162 m n.m.B.p.v.	Akceptuje sa v zmysle požiadavky

Krajský pozemkový úrad v Bratislave udelil súhlas na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre predmetnú lokalitu (U39) súhlasom : Pôd.344/2/2004, 3.6.2004 k návrhu zmien a doplnkov ÚPN Chorvátsky Grob, č. 1/2004

Spracoval:

Ing, arch, Pavol Meleg, odborne spôsobilá osoba podľa § 2a stavebného zákona, r.č. 145  
V Bratislave, november 2009