



NÁVRH ZADANIA
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE CHORVÁTSKY GROB

Marec 2023



OBSTARÁVATEĽ
Obec Chorvatský Grob
www.chorvatskygrob.sk

SPRACOVATEĽ
Ing. arch. Zuzana Jankovičová

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:

Návrh Zadania pre Územný plán obce Chorvátsky Grob

Obstarávateľ:

Obec Chorvátsky Grob
Nám. Josipa Andriča 17
900 25 Chorvátsky Grob

prostredníctvom osoby odborne spôsobilej na obstaranie Ing. arch. Zuzany Jankovičovej vedenej v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, registračné číslo 369.

Spracovateľ Zadania

Ing. arch. Zuzana Jankovičová

Obsah:

1	ÚVOD	4
2	DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	4
3	URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA A VARIANTY ROZVOJA ÚZEMIA	5
4	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	6
5	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU	7
6	ZHODNOTENIE VÝZNAMU OBCE V ŠTRUKTÚRE OSÍDLENIA	10
7	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A PROGNÓZY	11
8	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA OBCE	11
8.1	OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA URBANISTICKÚ KOMPOZÍCIU OBCE	11
8.2	OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIU OBCE	12
8.3	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	12
8.4	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJA DOPRAVY A KONCEPCIE TECHNICKÉHO VYBAVENIA	12
8.5	POŽIADAVKY NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU A KRAJINY, KULTÚRNEHO DEDIČSTVA, NA OCHRANU PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV A VŠETKÝCH ĎALŠÍCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM VRÁTANE POŽIADAVIEK NA ZABEZPEČENIE EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA	14
8.6	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE NAJMÄ ZO ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA	15
8.7	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA OBCE S PRIHĽADNUTÍM NA HISTORICKÉ, KULTÚRNE, URBANISTICKÉ A PRÍRODNÉ PODMIENKY ÚZEMIA VRÁTANE POŽIADAVIEK NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU	15
8.8	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA A VÝROBY	16
8.9	POŽIADAVKY Z HĽADISKA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA	16
8.10	OSOBITNÉ POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV	17
8.11	POŽIADAVKY NA URČENIE REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	17
8.12	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYMEDZENÝCH ČASTÍ ÚZEMIA OBCE, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚZEMNÝM PLÁNOM ZÓNY	18
8.13	POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	18
9	POŽIADAVKY NA ROZSAH A ÚPRAVU DOKUMENTÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	19
10	ZOZNAM DOKUMENTOV POUŽITÝCH PRI SPRACOVANÍ ZADANIA	19

1 ÚVOD

V zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obec Chorvátsky Grob vykonala v období november 2019 až február 2020 prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov obcí Preskúmanie územnoplánovacej dokumentácie obce Chorvátsky Grob. Na základe vyššie uvedeného preskúmania bol Obecným zastupiteľstvom dňa 7.4.2020 uznesením č. 13/2020 prijatý postup obstarania nového územného plánu obce.

Postup:

1.	Prípravné práce, Oznámenie o zahájení obstarávania územného plánu obce	§ 19 SZ	máj 2020
2.	Zadanie urbanistickej štúdie obce – Návrh Zadania, Prerokovanie a odsúhlasenie Zadania	§ 4 SZ § 4 ods.3 SZ	október 2020
3.	Vypracovanie Prieskumov a rozborov - spracovanie analýzy súčasného stavu a jeho vyhodnotenie	§ 19c SZ, §7 vyhlášky	júl 2021
4.	Vypracovanie urbanistickej štúdie v zmysle odsúhlaseného Zadania - vo variantoch	§ 4 SZ	december 2021
5.	Prerokovanie Urbanistickej štúdie obce Chorvátsky Grob	§ 4 SZ	jún 2022
6.	Návrh Zadania územného plánu obce, kde sa vyberie variant a navrhne sa upustiť od Konceptu územného plánu	§ 20 SZ §21, ods. 8 SZ	marec 2023
7.	Prerokovanie, posúdenie a schválenie Zadania ÚPNO	§20 SZ	
8.	Vypracovanie návrhu riešenia	§22 SZ	
9.	Prerokovanie návrhu riešenia	§23	
10.	Vypracovanie upraveného návrhu riešenia so zapracovaním pripomienok	§24 SZ časť	
11.	Posúdenie	§25 SZ	
12.	Schvaľovanie územného plánu	§26 SZ	
13.	Uloženie územnoplánovacej dokumentácie	§28 SZ	

Pozn.: SZ - zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
vyhláška - vyhláška MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

Urbanistická štúdia obce Chorvátsky Grob bola spracovaná a prerokovaná ako Koncept riešenia UPN O Chorvátsky Grob (v 2 variantoch) a teda v súlade s § 21 ods. 8 stavebného zákona nahrádza Koncept riešenia UPN O Chorvátsky Grob. Výsledkom procesu prerokovania urbanistickej štúdie obce je v zmysle platnej legislatívy **Súborné stanovisko ku Urbanistickej štúdii obce Chorvátsky Grob (06/2022)** vypracované podľa § 21 ods. 7 stavebného zákona v súčinnosti s § 14 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (ďalej vyhláška).

Na základe výsledkov prerokovania Návrhu riešenia UŠ obce Chorvátsky Grob žiada obstarávateľ pri spracovaní Návrhu riešenia ÚPN O Chorvátsky Grob dopracovať **variant 1** so zapracovaním požiadaviek, ktoré vyplynuli z prerokovania UŠ. Požiadavky z prerokovania UŠ sú primerane premietnuté aj do Zadania nového ÚPN O Chorvátsky Grob.

2 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Hlavným dôvodom obstarania nového územného plánu obce je záujem obce, ako orgánu územného plánovania, získať aktuálnu územnoplánovacia dokumentáciu ako základný nástroj pre usmerňovanie a riadenie územného rozvoja na území obce a nástroj pre zabezpečovanie starostlivosti o životné prostredie v

riešenom území. V Preskúmaní územnoplánovacej dokumentácie obce Chorvátsky Grob sú definované najmä:

- dokumentácia súčasného územného plánu obce je neprehľadná a nevyhovuje pri výkone úloh stavebného úradu ani pre orientáciu obyvateľov obce a záujemcov o investovanie v obci
- nie je k dispozícii Zadanie pôvodného územného plánu obce, ani kompletný originál pôvodného územného plánu obce
- zmenami a doplnkami sa zmenila pôvodná filozofia rozvoja obce definovaná v pôvodnom územnom pláne
- platný ÚPN obce nie je zosúladený s nadradeným ÚPN regiónu
- zmeny a doplnky neboli orientované na riešenie problémov a záujmov obce a obyvateľov, zmeny boli iniciované väčšinou zo strany podnikateľských subjektov
- priebežne neboli zabezpečované dostatočné plochy pre verejnú občiansku vybavenosť
- dokumentácia nebola pravidelne preskúmaná v zmysle §30 ods. 4 stavebného zákona.

Nový ÚPN O Chorvátsky Grob (ďalej aj ÚPN O ChG) je obstarávaný pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti, bude komplexne riešiť urbanistickú štruktúru a zabezpečiť územnoplánovaciú dokumentáciu ako vhodný a dostatočne flexibilný územnoplánovací nástroj pre regulovanie a usmerňovanie výstavby s ohľadom na urbanistické, dopravné, územnotechnické, ale aj environmentálne vzťahy v území. Takto spracovaný ÚPN O ChG sa po prerokovaní a schválení stane účinným nástrojom pre usmerňovanie stavebnej činnosti v území.

3 URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA A VARIANTY ROZVOJA ÚZEMIA

Ciele rozvoja územia sú zadefinované nasledovne:

- stanoviť urbanistickú koncepciu rozvoja obce s dôrazom na:
 - ochranu prírody a životného prostredia
 - zabezpečenie sociálnej súdržnosti obce
 - saturovanie potrieb občianskej vybavenosti obce
 - napojenie obce na nadradené systémy dopravnej a technickej infraštruktúry
- zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia obce, v maximálnej miere prihliadať na krajinnoekologické hľadiská
- rešpektovať začlenenie riešeného územia do širších územných, krajinárskych, ekologicko-environmentálnych, priestorových, dopravno-prevádzkových väzieb
- zosúladiť rozvoj územia v kontexte širších vzťahov s koncepcnými dlhodobými zámermi obce a konkrétnymi aktivitami a prispôbiť tieto aktivity charakteru a danostiam územia,
- definovať a posilniť centrálné polohy a ťažiskové priestory v obci, vrátane doplnenia potrebných zariadení občianskej vybavenosti
- stanoviť spôsob regulácie zástavby obce, ktorý bude dostatočne jednoznačný a vykonateľný tak, aby zohľadňoval potreby výkonu stavebného úradu a aby bol dostatočne zrozumiteľný pre obyvateľov obce, odbornú verejnosť a záujemcov o investovanie v obci
- komplexne riešiť priestorové usporiadanie a funkčné využívanie riešeného územia a stanoviť regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v záväznej časti ÚPN O
- v primeranej miere zosúladiť individuálne a verejné záujmy v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom
- stanoviť limity využitia územia pre kvalitné obytné prostredie a územie ekologizovať
- stanoviť optimálnu zaťaženosť riešeného územia novou zástavbou so zohľadnením diferencovaného charakteru prostredí v riešenom území
- v maximálnej miere prihliadať na krajinnoekologické hľadiská pri umiestňovaní zástavby najmä medzi urbanizovaným územím a prírodným prostredím
- rešpektovať limity v území.

Varianty rozvoja územia obce boli preverené v Urbanistickej štúdii obce Chorvátsky Grob (12/2021) vypracovanej v 2 variantoch riešenia v zmysle § 19c stavebného zákona a § 7 vyhlášky. Súčasťou Prieskumov a rozborov k UŠ Chorvátsky Grob bolo spracovanie MÚSES obce a Krajinnoekologický plán (KEP).

Urbanistická štúdia obce Chorvátsky Grob (ďalej aj UŠ obce) bola spracovaná a prerokovaná ako Koncept riešenia UPN O Chorvátsky Grob a v súlade s § 21 ods. 8 stavebného zákona **nahrádza Koncept riešenia UPN O Chorvátsky Grob**.

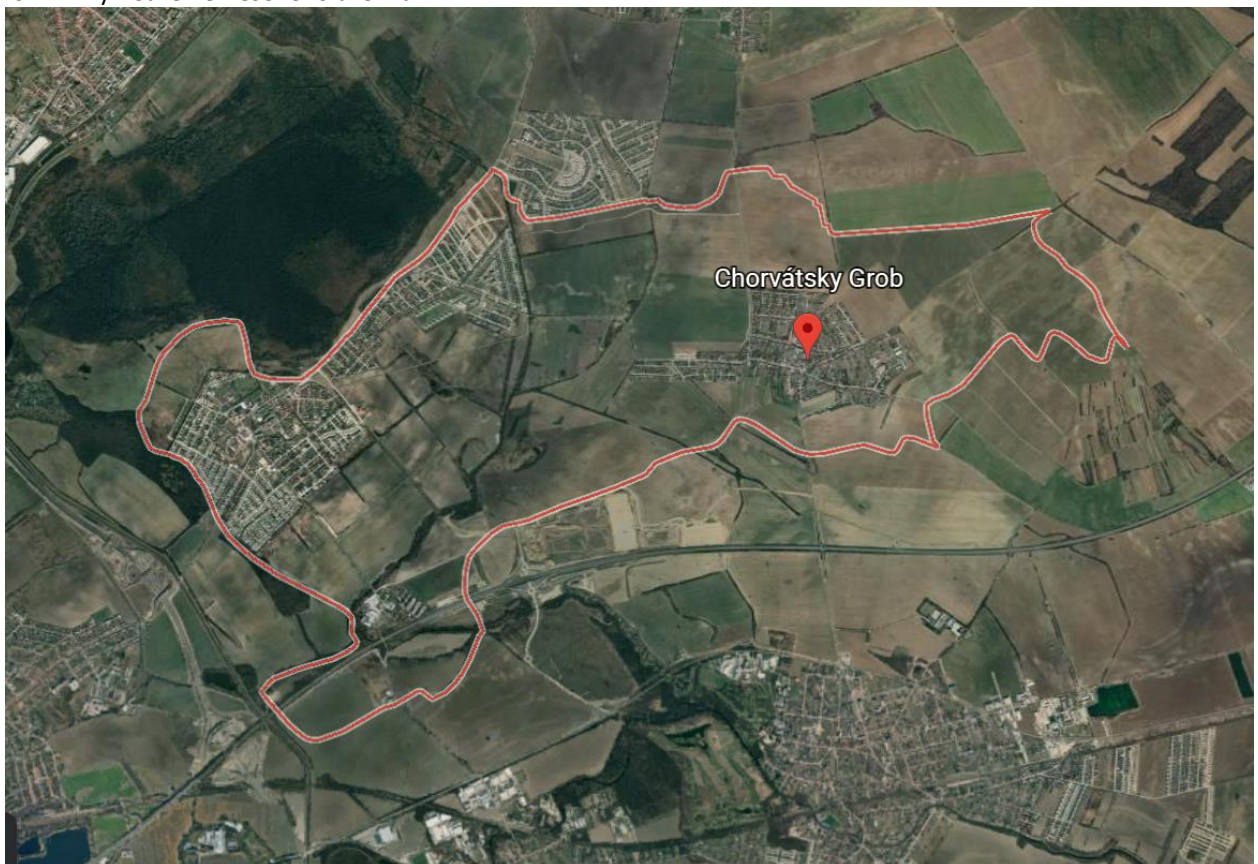
Na základe výsledkov prerokovania Návrhu riešenia UŠ obce Chorvátsky Grob bude do Návrhu riešenia ÚPN O Chorvátsky Grob spracovaný **variant 1** so zapracovaním požiadaviek, ktoré vyplynuli z prerokovania UŠ obce. Výsledkom procesu prerokovania urbanistickej štúdie obce je v zmysle platnej legislatívy **Súborné stanovisko k Urbanistickej štúdii obce Chorvátsky Grob** (06/2022). Požiadavky z prerokovania UŠ sú primerane premietnuté do Zadania nového ÚPN O ChG, pričom v Návrhu riešenia UPN O ChG je potrebné preveriť a zapracovať aj ďalšie požiadavky uvedené v súbornom stanovisku k UŠ.

4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie obce Chorvátsky Grob je vymedzené jeho katastrálnym územím so zohľadnením záujmov a stykov s okolitými obcami.

Katastrálne územie Chorvátsky grob – číslo k.ú.:	820865
Výmera k.ú.: 15 11,9 ha (15 119 324 m ²)	
Kraj: Bratislavský	kód kraja: 1
Okres: Senec	kód okresu: 108
Obec: Chorvátsky Grob	kód obce: 507911

Obrázok 1: Vymedzenie riešeného územia

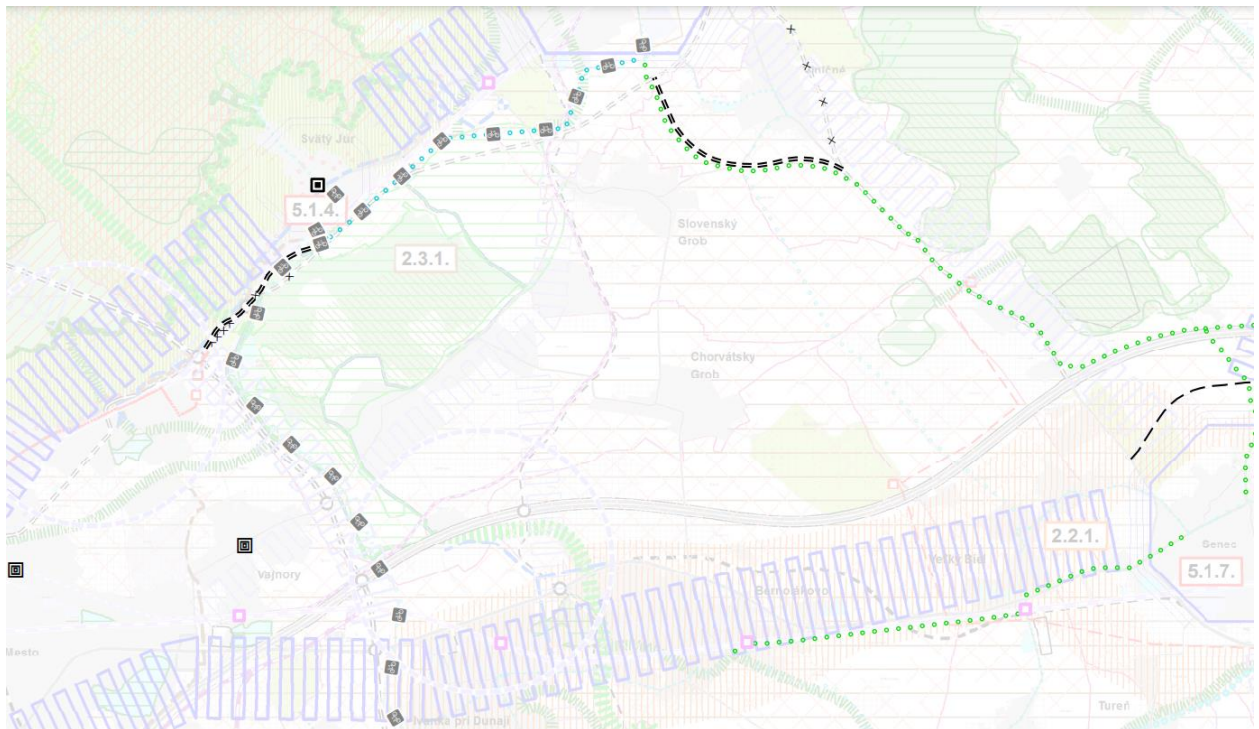


5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Na riešené územie sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (2013) v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN R BSK) a pri tvorbe ÚPN O ChG je potrebné primerane vychádzať zo smernej časti a rešpektovať záväznú časť ÚPN R BSK.

V zmysle záväznej časti ÚPN R BSK sa riešené územie nachádza v rámci typu primárnej krajiny, „nížinná krajina vištucko-budmerická poľnohospodárska so sieťou vodných tokov a kanálov“ na severozápade v dotyku s typom primárnej krajiny „nížinná krajina šúrska mokraďová so sieťou vodných tokov a kanálov“, aj ako „Šúrsky mokraďový lesný rekreačný územný celok“. Nachádza sa v rámci regionálneho rozvojového pólu mesta Bratislavy: (3) mestská časť Nové Mesto - Ivanka pri Dunaji - Bernolákovo - Vajnory - Chorvátsky Grob a je súčasťou Regionálnych rozvojových osí.

Obrázok 2: ÚPN R BSK - výrez z výkresu č. 8 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“ s priemetom zmien a doplnkov



ÚPN R BSK definuje v riešenom území nasledovné verejnoprospešné stavby (VPS):

Cestná infraštruktúra

VPS č. 1.1. diaľnica D1 úsek Bratislava - hranica BSK - (Trnava) -

VPS č. 1.8.1. prepojenie cestou III. triedy od cesty I/61 v polohe medzi Ivankou pri Dunaji a Bernolákovom, cez MUK Triblavina na diaľnici D1, po cestu II/502,

Železničná infraštruktúra

VPS č. 1.12.4. regionálna trať z Vajnôr, cez Chorvátsky a Slovenský Grob po Pezinok,

Trasy cyklistickej dopravy

VPS č. 1.23. JURAVA (2002) – Svätý Jur - Vajnory - Ivanka pri Dunaji - Most pri Bratislave - Rovinka – Hamuliakovo (časť regionálnej cyklotrasy),

V oblasti zásobovania vodou

VPS č. 4.7. prepojenie vodárenských zdrojov Šamorín a Kalinkovo s Podhorským SV a Seneckým SV prívodom vody Podunajské Biskupice - Bernolákovo - Pezinok Grinava vrátane súvisiacich prepojení na vodovod Triblavinská (lokalita Čierna voda).

ÚPN R BSK - textová časť, Záväzná regulatíva územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja

1.3. V oblasti regionálnych vzťahov:

- 1.3.7. vytvárať a rozvíjať regionálne rozvojové póly mesta Bratislavy v priestoroch (1.) Záhorská Bystrica/Devínska Nová Ves – Lamač – Stupava, (2.) Rača – Svätý Jur, (3.) mestská časť Nové Mesto – Ivanka pri Dunaji – Bernolákovo – Vajnory – Chorvátsky Grob, (4.) Podunajské Biskupice – Rovinka – Dunajská Lužná, (5.) južne od Petržalky vo väzbe na Jarovce a Rusovce, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení:
- 1.3.7.1. stredných odborných, resp. učňovských škôl,
- 1.3.7.2. zdravotníckych s ambulanciami všeobecných lekárov a zubnými ambulanciami,
- 1.3.7.3. služieb remeselného charakteru,
- 1.3.7.4. obchodných so základným sortimentom tovarov,
- 1.3.7.5. voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene
- 1.3.8. vytvárať rovnocenné podmienky rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva, čo predpokladá:
- 1.3.8.1. riešiť vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka zohľadňujúc kultúrnohistorické a urbanisticko-architektonické danosti,
- 1.3.8.2. podporovať v rozvojových územiach rozvoj zariadení sociálnej starostlivosti a vyššej komerčnej vybavenosti,
- 1.3.8.3. riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia obce,
- 1.3.8.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centráм podporou verejného dopravného a technického vybavenia prepájajúceho jednotlivé sídelné celky a dosiahnuť tak vytváranie rovnocenného kultúrneho a pracoviskového prostredia všetkých územných súčastí kraja,
- 1.3.8.5. riešiť rozvoj obcí vidieckeho priestoru tak, aby sa v maximálnej miere zachoval ich pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter (vinohradnícky, poľnohospodársky, podhorský a pod. v súlade s krajinnými typmi primárnej krajiny),
- 1.3.8.6. riešiť rozvoj obcí tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny (krajinný typ nížinný lužný pozdĺž tokov riek, nížinný lužný poľnohospodársky, podhorský, podhorský vinohradnícky, horský a pod.) a za tým účelom:
- 1.3.8.6.1. nevytvárať pri rozvoji obcí novú, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obcí,
- 1.3.8.6.2. prehodnotiť v schválených územných plánoch obcí pri ich aktualizácii navrhnutú a ešte nerealizovanú zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obcí,
- 1.3.8.6.3. vytvárať pri stavebnom rozvoji obcí predpoklady ich kompaktného rozvoja primárnym využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia obcí a revitalizáciou a znovu využitím opustených stavebných území (tzv. brownfield),
- 1.3.8.6.4. zabezpečovať pri rozvoji obcí zachovanie charakteristického regionálneho vinohradníckeho krajinného obrazu Malokarpatskej oblasti
- 1.4. V oblasti klimatických zmien a adaptácie na klimatické zmeny:
- 1.4.1. zlepšovať klimatické pomery a znižovať emisie kyslíčnika uhličitého a ostatných emisií podmieňovaných rozvojom sídlenia, čo predpokladá:
- 1.4.1.1. koncentrovať sídelný rozvoj predovšetkým do existujúcich zastavaných území centier osídlenia a pozdĺž rozvojových urbanizačných osí v nadväznosti na hromadnú verejnú dopravu,
- 1.4.1.2. zvyšovať vnútornú diverzitu sídelných štruktúr medzi infraštruktúrami, objektmi a zelenými priestormi ako predpoklad vytvorenia náležitej mestskej klímy a cirkulácie vzduchu,
- 1.4.1.3. vytvárať a podporovať systém plôch zelene v sídlach v prepojení do príľahlej krajiny,
- 1.4.1.4. zamedzovať vytváraniu monoštruktúrneho sídelného rozvoja v záujme zabezpečenia funkčnosti a odolnosti sídelného prostredia.
- 1.4.2. v záujme adaptácie sídelných systémov na klimatické zmeny pri sídelnom rozvoji nenavrhať plochy na zastavanie, ktoré:
- 1.4.2.1. sú ohrozené prírodnými/živelnými úkazmi ako sú napr. záplavy, zosuvy, erózie a pod.,
- 1.4.2.2. môžu byť využité na zmiernenie prírodných/živelných úkazov ako sú plochy a pásy zelene regionálneho významu,

- 1.4.2.3. zmierňujú klimatické zmeny, resp. zlepšujú klimatické podmienky ako sú regionálne pásy zelene, zelené cezúry, chránené prírodné plochy a pod.,
 - 1.4.2.4. napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltračnú schopnosť územia ako sú napr. prirodzené podmäčané plochy, bariny/mokrade, rašeliniská, lesné porasty, brehové porasty a pod.
 - 1.4.2.5. umožňujú posilňovanie biodiverzity a migráciu druhov fauny a flóry do vhodných stanovišť.
 - 2.2. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:
 - 2.2.2. minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy,
 - 2.2.3. navrhovať funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie,
 - 2.2.4. zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii plní so sústredením pozornosti na výraznú vodozadržnú funkciu trvalých kultúr a lesa obhospodarovaného prírodou blízokým spôsobom,
 - 5.2. V oblasti ochrany prírody:
 - 5.2.1. rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územia prírody (Chránená krajinná oblasť Dunajské luhy, Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty a Chránená krajinná oblasť Záhorie) ako aj legislatívne vymedzené a navrhované maloplošné chránené územia prírody ležiace na území BSK,
 - 5.2.2. rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie NATURA 2000, ktorými sú chránené vtáčie územia Dunajské luhy (SKCHVU007), Malé Karpaty (SKCHVU014), Záhorské Pomoravie (SKCHVU016), Úľanská mokraď (SKCHVU023) a Sysľovské polia (SKCHVU029) ako aj územia európskeho významu (ÚEV) vyhlasované na území Bratislavského kraja podľa aktuálneho stavu, vrátane navrhovaných,
 - 5.2.3. rešpektovať a zohľadňovať chránené územia podľa medzinárodných dohovorov a to predovšetkým v zmysle Dohovoru o mokradiach (Ramsarský dohovor – Alúvium Rudavy, Dunajské luhy, Niva Moravy a Šúr),
 - 5.3. V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability:
 - 5.3.1. rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES), predovšetkým biocentrá provinciálneho (PBc) a nadregionálneho (NRBc) významu a biokoridory provinciálneho (PBk) a nadregionálneho (NRBk) významu (PBc Devínska Kobyla, PBc Moravsko-dyjský luh, NRBc Bratislavské luhy, NRBc Abrod, NRBc Biele hory, NRBc Šúr, NRBc Rudava, NRBc Dolnomoravská niva, PBk Malé Karpaty), vrátane Alpsko-karpatského biokoridoru, ktoré spolu tvoria zelené hranice štátov a významné medzinárodné migračné trasy,
 - 5.3.2. rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) regionálnej úrovne (regionálne biocentrá a regionálne biokoridory),
 - 5.3.8. podporovať zachovanie pôvodných lesov v nivách riek ako aj zachovanie pôvodnej nelesnej drevinovej vegetácie najmä pozdĺž vodných tokov a skanalizovaných vodných tokov podporovať výsadbu nelesnej drevinovej vegetácie a trvalo trávnych porastov pri dodržaní protipovodňových preventívnych opatrení,
 - 5.3.12. neznižovať výmeru lesných pozemkov s výnimkou celospoločenských záujmov,
 - 5.4. V oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia:
 - 5.4.1. rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie s prihliadaním na významnosť jednotlivých krajinných typov (horský, lesný, vinohradnícky, poľnohospodársky, riečny), a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou,
 - 5.4.3. rešpektovať lesné pozemky a ich ochranné pásmo na pozemkoch ako limitujúci prvok pri územnom rozvoji krajiny,
 - 5.4.4. rešpektovať a zachovať vodné plochy, sieť vodných tokov a vodohospodársky významné plochy zabezpečujúce retenciu vôd v krajine,
 - 6.4. Uplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny
 - 6.9. Formovať sekundárnu krajinnú štruktúru v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a opatreniami na zmiernenie a adaptáciu na klimatické zmeny:
 - 6.9.9. rešpektovať zaplavované pobrežné pozemky neohrádzovaných vodných tokov, ochranné pásma hrádzí v zmysle platného zákona o vodách a inundačné územia ako nezastavateľné, kde podľa okolností uplatňovať predovšetkým trávne, travinno-bylinné porasty, aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny.
- Cestná infraštruktúra

- 8.15. Rezervovať koridory pre výhľadové trasy a úpravy trás diaľnic a rýchlostných ciest a chrániť územné koridory a zabezpečiť územnú rezervu pre trasy diaľnic a rýchlostných ciest v prípade prebiehajúcich posudzovaní vplyvov na životné prostredie do doby ich ukončenia a vydania územných rozhodnutí:
- 8.15.1. D1 – úsek Bratislava – hranica BSK – (Trnava) – prestavba na plnohodnotnú 6-pruhovú diaľnicu s obojstrannými dvojpruhovými jednosmernými kolektormi, ktoré sú súčasťou diaľnice,
- 8.18. Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest III. triedy:
- 8.18.1. nové prepojenie cestou III. triedy od cesty I/61v polohe medzi Ivankou pri Dunaji a Bernolákovom, cez MUK Triblavina na diaľnici D1, po cestu II/502,
- 8.22. Rezervovať koridory pre rozvoj regionálnych železničných tratí:
- 8.22.4. nová regionálna trať z Vajnora, cez Chorvátsky a Slovenský Grob po Pezinok.
- 8.24. Hľadať optimálne trasovanie v spolupráci so susednými štátmi pre umiestnenie vysokorýchlostnej trate (VRT) Bratislava – Žilina
- Infraštruktúra leteckej dopravy
- 8.31. Rešpektovať ochranné pásma a prekážkové roviny letísk na území Bratislavského kraja.
- 8.32. Podporovať rozvoj letiska M.R. Štefánika Bratislava:
- 8.32.5. rezervovať územie pre zámer rozšírenia letiska o paralelnú vzletovú a pristávaciu dráhu s jestvujúcou vzletovou a pristávacou dráhou 13-31 a II. a III. kvadrant pre servisné prevádzky (vyžaduje kladné posúdenie SEA/EIA).
- 9.3. V oblasti zásobovania elektrickou energiou:
- 9.3.13. rezervovať plochy a koridor pre TR 110/22 kV Chorvátsky Grob a 2x110 kV nadzemné vedenie (medzi TR LC Senec, TR Chorvátsky Grob a TR Senec),
- 9.7. V oblasti zásobovania vodou:
- 9.7.7. rezervovať koridor pre prepojenie vodárenských zdrojov Šamorín a Kalinkovo s Podhorským SV a Seneckým SV prívodom vody Podunajské Biskupice – Bernolákovo – Pezinok Grinava vrátane súvisiacich prepojení na vodovod Triblavinská (lokalita Čierna voda),
- 9.7.11 rezervovať koridor na prepojenie z vodovodu Triblavinská na diaľkovod Šamorín v uzle Bernolákovo,
- 9.7.15. rezervovať plochy a koridor pre premiestnenie ČS Bernolákovo do uzla pod VDJ Pezinok Grinava za účelom systémového riešenia zásobovania pitnou vodou vo východnej oblasti regiónu Bratislavy,
10. Závaznosť grafickej časti UPN R BSK
- 10.1. Závaznú časť tvorí výkres č. 8 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“ v mierke 1:50 000, ktorého súčasťou sú schémy v mierke 1:250 000 (Sídlná štruktúra a rozvoj urbanizácie, Primárna krajinná štruktúra a rekreačná krajina, Nadradené verejné dopravné vybavenie, Ochrana prírody a krajiny, ÚSES). V tomto výkrese sú znázornené prvky vyjadrujúce schematicky a graficky vyjadriteľnú textovú záväznú časť a verejnoprospešné stavby. Priestorové usporiadanie prvkov záväznej časti je potrebné podrobnejšie vymedziť v nižších stupňoch územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladoch.

Vyššie uvedené požiadavky z UPN R BSK budú v riešení UPN O ChG rešpektované a rozpracované v podrobnosti UPN obce.

6 ZHODNOTENIE VÝZNAMU OBCE V ŠTRUKTÚRE OSÍDLENIA

Administratívne patrí obec Chorvátsky Grob do okresu Senec. Vyššou územnou jednotkou je teda okresné mesto Senec, ktoré má povahu centra z hľadiska administratívneho, hospodárskeho, ale i z hľadiska kultúrno-spoločenského. Najvyššou územnou jednotkou je Bratislavský kraj s krajským mestom a zároveň hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou.

Obec Chorvátsky Grob sa nachádza v jadrovom území Bratislavského regiónu ako vidiecke sídlo. Podľa UPN R BSK je obec súčasťou regionálneho rozvojového pólu mesta Bratislavy a nachádza sa v území medzi rozvojovými osami 1. stupňa, e súčasťou regionálnych rozvojových osí (podľa hierarchizácie KURS) a nie je definované ako centrum osídlenia 1. až 5. skupiny (podľa hierarchizácie KURS).

Na území regiónu Bratislavy je potrebné podporovať rozvoj obcí, ktoré by mali plniť funkciu základných obslužných aktivít pre obyvateľov vlastného územia a pre obyvateľov bezprostredne priľahlých obcí – teda zabezpečovať okrem zariadení základnej občianskej vybavenosti aj adekvátny rozvoj stredného školstva,

zdravotníckych zariadení, služieb, podnikateľských aktivít, plôch pre rekreáciu a voľný čas s dostatočnými plochami zelene.

V riešení UPN obce Chorvátsky Grob je potrebné zamerať sa na kvalitatívne zmeny sídelnej štruktúry dobudovaním požadovanej občianskej vybavenosti, vzájomne prepojených hierarchických centier a subcentier, ktoré budú vytvárať predpoklady adekvátnej funkčnej komplexnosti v záujme znižovania dopravných nárokov a znižovania migrácie za prácou a požadovanými službami v smere do mesta Bratislavy a dostupnosti k obslužným a pracovným zariadeniam tak, aby sa v adekvátnej miere zachoval pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter obce v súlade s krajinnými typmi primárnej krajiny.

7 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A PROGNOZY

Podľa výsledkov Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2021 (Štatistický úrad SR, 2021, www.scitanie.sk) je počet obyvateľov obce Chorvátsky Grob 6 830, z toho 3 354 mužov a 3 476 žien. Relevantná časť bývajúcего obyvateľstva nie je prihlásená na trvalý pobyt v obci, a teda nie je v štatistike započítaná.

Počet obyvateľov obce od r.1993 po súčasnosť (2020) vzrástol viac ako 4-násobne aj keď od roku 2009 ročný prírastok (33%) klesá a posledné roky sa udržuje okolo 3 až 7%.

Bratislavský kraj vykazuje priaznivé trendy vývinu prirodzeného pohybu obyvateľstva aj salda sťahovania, ktoré sa odrážajú v celkovom prírastku obyvateľstva a v rámci jednotlivých krajov SR vykazuje Bratislavský kraj v období 2011-2018 najvyššie hodnoty celkového aj migračného prírastku obyvateľstva. Migrácia obyvateľstva je priamo závislá na rozvoji ekonomickej základne kraja.

Na základe vyhodnotenia doterajšieho a prognózovaného demografického rozvoja obce je potrebné v riešení UPN O ChG:

- stanoviť výhľadovú optimálnu demografickú veľkosť vo väzbe na únosnosť územia a reálnych kapacít zariadení technickej infraštruktúry a občianskej vybavenosti,
- preveriť vzťah demografických charakteristík (vrátane ich štruktúrovaných bilancií) vo väzbe na existujúcu a navrhovanú nekomerčnú občiansku vybavenosť, vrátane vyhodnotenia potenciálu jej lokalizácie v území
- vo väzbe na demografické ukazovatele navrhnúť vhodnú etapizáciu výstavby so zabezpečením podmienujúcej sociálnej, technickej a dopravnej infraštruktúry
- vyšpecifikovať štruktúru pracovných príležitostí podľa navrhovaných funkcií

8 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA OBCE

8.1 OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA URBANISTICKÚ KOMPOZÍCIU OBCE

Pri urbanistickom riešení je potrebné podporiť jedinečnosť hmotovo-priestorovej štruktúry obce predovšetkým:

- rešpektovať 3 štruktúry podľa spôsobu zástavby a v nich diferencovane pristupovať k určovaniu kompozičných limitov:
 - pôvodná obec - vidiecky charakter zástavby
 - Čierna Voda - časť s prevažne novou zástavbou rodinných domov
 - Triblavina – územie s potenciálom zástavby, doposiaľ nezastavané
- dotvoriť urbanistickú koncepciu preverenú v UŠ obce Chorvátsky Grob so zapracovaním požiadaviek z jej prerokovania ako Konceptu riešenia UPN O ChG (§ 21 ods. 8 SZ)
- regulovaním výškovej úrovne zástavby s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a proporcií územia a s cieľom zvýšenia kvality územia
- v rozvojových územiach v kontakte s prírodným prostredím overiť možnosť a intenzitu využitia a v maximálnej miere prihliadať na krajinnoeologické hľadiská pri umiestňovaní zástavby.

8.2 OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIU OBCE

Nestanovujú sa.

Asanačnú prestavbu navrhovať v prípade potreby len v lokalitách dnešného výskytu nehodnotných objektov a provizórií, resp. v lokalitách priamo narúšajúcich charakter prostredia alebo znemožňujúcich vybudovanie dopravnej obsluhy územia ako aj iných verejnoprospešných stavieb.

8.3 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

K.ú. obce sa nachádza v ochranných pásmach letiska M.R.Štefánika Bratislava, nachádzajú sa v ňom existujúce trasy a zariadenia cestnej siete, vodovodnej siete, kanalizačnej siete, VTL plynovodov, elektrickej a telekomunikačnej siete, diaľkové rádioroleové trasy a plochy hydromeliorácií — odvodnenia.

Dopravnú a technickú infraštruktúru je potrebné riešiť komplexne v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, právoplatnými rozhodnutiami pre nadradenú dopravnú a technickú infraštruktúru, vychádzať z prijatých koncepcií a územných generelov jednotlivých systémov dopravného a technického vybavenia a v súlade s požiadavkami kvalitnej obsluhy územia:

- rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradených systémov dopravného a technického vybavenia vrátane ochranných a bezpečnostných pásiem v zmysle príslušných právnych predpisov
- rešpektovať existujúce aj plánované nadradené trasy dopravnej a technickej infraštruktúry a spodrobiť dopravné a technické riešenie v mierke obce
- rešpektovať ochranné pásma Letiska M.R. Štefánika Bratislava a leteckého pozemného zariadenia v zmysle príslušných právnych predpisov a zapracovať ich do záväznej časti.

8.4 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJA DOPRAVY A KONCEPCIE TECHNICKÉHO VYBAVENIA

V oblasti verejného dopravného vybavenia

Južnou časťou k.ú. obce Chorvátsky Grob prechádza diaľnica D1, na ktorú bude obec pripojená tzv. obchvatom Grobov, čím sa zlepší prepojenie medzi jednotlivými časťami obce a zoptimalizuje prepojenie s obcou Slovenský Grob. Na vyššiu cestnú sieť je obec napojená štátnymi cestami III. triedy. Katastrom obce neprechádza žiadna železničná trať, avšak v zmysle nadradeného UPN R BSK je katastrom obce trasovaná regionálna koľajová trať (z Vajnôr, cez Chorvátsky a Slovenský Grob po Pezinok).

V riešení dopravnej vybavenosti je potrebné najmä:

- zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia,
- systém dopravného vybavenia územia riešiť v zmysle záväzných právnych predpisov, STN a technických predpisov,
- zapracovať výsledky posúdenia Dopravný model - Obec Chorvátsky Grob (IR DATA Ing. Igor RIPKA PhD., 09/2022) a dopracovať návrh dopravného riešenia obce
- rešpektovať vydané územné a stavebné rozhodnutia pre stavby verejného dopravného vybavenia vrátane nadradenej dopravnej infraštruktúry
- navrhnúť možnosti zlepšenia dostupnosti a prestupnosti územia pre dopravu rozšírením existujúcich alebo doplnením nových cestných, cyklistických a peších komunikácií, cestné komunikácie zokruhovať za účelom optimalizácie dopravnej obsluhy obce
- overiť možnosti rozšírenia verejných uličných priestorov, najmä priestorov s úzkymi až stiesnenými pomermi pre plnohodnotné zabezpečenie potrebných dopravných funkcií (najmä z hľadiska bezpečnosti chodcov)
- overiť možnosti pre lepšie zapojenie územia do systému verejnej hromadnej dopravy a trasovania nosného systému verejnej dopravy regionálnej úrovne
- vytvárať a chrániť priestory pre zariadenia verejnej hromadnej dopravy
- riešiť bezpečnú organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD

- navrhnuť optimalizáciu priestorového usporiadania uličných koridorov obslužných komunikácií, vrátane ich dopravného vyústenia na okolité obslužné komunikácie a navrhnuť ich funkčné triedy v zmysle STN
- vyhodnotiť a navrhnuť riešenie cyklistickej a pešej dopravy ako vzájomne prepojené siete s plynulou a bezpečnou prevádzkou a ich napojenie na existujúce a navrhované trasy v širšom území
- navrhnuť zatriedenie komunikácií v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)
- navrhnuť verejnoprospešné stavby v oblasti dopravy a dopravného vybavenia.

V oblasti technickej infraštruktúry

V riešenom území sa nachádzajú vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry pre zásobovanie plynom, elektrickou energiou, vodou, pre odkanalizovanie a telekomunikácie. V riešení technického vybavenia územia je potrebné navrhnuť komplexné systémy pre existujúce aj rozvojové územia obce, najmä:

- zohľadniť a preukázať väzby na existujúce a navrhované technické vybavenie územia
- stanoviť zásady riešenia a skvalitnenia technickej infraštruktúry a nedostatočných kapacít sietí technickej infraštruktúry
- pre rozvojové plochy bilancovať nároky pre všetky systémy technickej infraštruktúry v zmysle príslušných vykonávacích vyhlášok
- rešpektovať závery a odporúčania aktualizovaného Generelu verejného vodovodu a kanalizácie obce Chorvátsky Grob, (2022)
- vodovodnú sieť riešiť ako zokruhovanú sieť bez koncových vetiev a umiestňovať ich do verejných komunikácií/priestorov
- kanalizáciu navrhovať ako delenú, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť samostatnou sieťou dažďovej kanalizácie a zadržiavaním resp. vsakovaním v rámci vlastného územia
- v prípade, že navrhovaná nová zástavba má preukázateľne nedostatočné kapacity pri odvádzaní splaškových vôd zo zastavaného územia, je potrebné uplatnenie inštitútu stavebnej uzávery až do doby dobudovania dostatočnej technickej infraštruktúry pre nakladanie s odpadovými vodami
- primerane rešpektovať výsledky aktualizovanej expertíznej štúdie lokality Čierna Voda - Štúdia tvorby, odvedenia a zadržania zrážkových a povrchových vôd z lokality Čierna Voda so zohľadnením súčasného stavu zastavanosti a realizovaných vodozadržných prvkov v susedných zastavaných územiach (SKOV s.r.o. - RNDr. Stanislav Klaučo, 01/2016)
- z rozvojových území môžu odtekať zrážkové vody iba v množstve, ktoré by prirodzene odtieklo z plôch pred ich zástavbou, zachovať odtok zo spevnených plôch na úrovni maximálne 5% povrchového odtoku,
- dažďové vody zo striech a spevnených plôch je potrebné v max. miere zadržať v území – zachovať retenčnú schopnosť územia akumuláciou do zberných nádrží a následne túto využívať na závlahu pozemkov resp. kontrolované vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky,
- pri všetkých vodných tokoch v k.ú. obce (vodný tok Čierna voda a ostatné drobné vodné toky vrátane hydromelioračných kanálov) rešpektovať pobrežné pozemky v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách,
- vytvárať podmienky pre prirodzené meandrovanie vodných tokov, spomaľovanie odtoku povrchových vôd z predmetného územia v súlade s ekologickými limitmi využívania územia a ochrany prírody,
- dodržať ustanovenia zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami,
- stavebnými aktivitami nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality povrchových a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

8.5 POŽIADAVKY NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU A KRAJINY, KULTÚRNEHO DEDIČSTVA, NA OCHRANU PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV A VŠETKÝCH ĎALŠÍCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM VRÁTANE POŽIADAVIEK NA ZABEZPEČENIE EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA

V k.ú. Chorvátsky Grob sa nachádzajú geotermálne zdroje, nenachádzajú sa prieskumné územia, chránené ložiská ani dobývacie priestory.

Lokalita nie je súčasťou pamiatkového územia a nenachádzajú sa v nej národné kultúrne pamiatky ani pamiatkovo chránené zóny.

Ochrana prírody a tvorba a krajiny, ekologická stabilita územia

Severozápadná časť riešeného územia je súčasťou biocentra nadregionálneho významu - NRbc Šúr, južnou časťou vedie nadregionálny biokoridor „Strmina-Šúr-Malý Dunaj“, regionálny biokoridor „Čierna voda“, ktorý je zároveň mokradný biotop podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny. V priamom dotyku s katastrálnym územím obce v severnej a západnej časti sa nachádza maloplošné chránené územie - Národná prírodná rezervácia (NPR Šúr) - územie sústavy chránených území NATURA 2000, územie európskeho významu (SKUEV0279 Šúr), Ramsarská lokalita Šúr.

V riešení UPN obce:

- rešpektovať a zohľadňovať všetky typy chránených území prírody v zmysle zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny
- z dôvodu vytvárania a udržiavania ekologickej stability rešpektovať a zohľadňovať vymedzené prvky ÚSES - biocentrá a biokoridory všetkých úrovní
- rešpektovať a zachovať sieť vodných tokov a vodohospodársky významné toky v území zabezpečujúce retenciu vôd v krajine
- rešpektovať a chrániť existujúce aj potenciálne biotopy v štádiu vývoja lemujúce vodné toky v území a existujúcu mokraď so zastúpením biotopov národného aj európskeho významu a s biotopmi chránených druhov živočíchov v území v centrálnej-západnej časti k.ú.
- rešpektovať MÚSES obce v riešení UPN O, najmä:
 - mokraď a lokality v okolí toku Čiernej vody (plochy biocentier miestneho významu resp. významné genofondové lokality) a tak predísť zásahom do týchto biologicky hodnotných území
 - RBk Čierna Voda v minimálnej šírke 40 m
 - prítoky Čiernej Vody aj sieť kanálov (biokoridory miestneho významu)
 - sústavu vegetačných pásov lemujúcich vodné toky, vodné kanály a okrajové časti veľkoplošných polí ako prepojenú kostru územného systému ekologickej stability
 - zosúladiť MÚSES obce s pripravovaným RÚSES okresu Senec
- zaregulovať a určiť hraničné limity zaťaženia katastrálneho územia zástavbou
- zosúladiť hranice biocentra nadregionálneho významu Šúr (SZ časť k.ú.)
- zosúladiť MÚSES obce s pripravovaným RÚSES okresu Senec
- určiť urbanisticky vhodné lokality pre zástavbu, prehodnotiť rozvojové plochy pre zástavbu v lokalite Čierna voda, Triblavina
- vzhľadom na nízky koeficient zalesnenosti, zachovávať a dopĺňať v poľnohospodárskej krajine stromoradia, remízky, vetrolamy a súvislé plochy krajinnej zelene
- zabezpečiť ekologickú stabilitu v záujmovom území dôsledným uplatňovaním ekostabilizačných opatrení v zmysle návrhov Krajinnoekologického plánu
- rešpektovať ekologicky významné segmenty krajiny ako vodný tok, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a drevinovej vegetácie v zastavanom území a mimo zastavaného územia
- rozvojové zámery nelokalizovať na úkor prvkov ÚSES a území s existujúcou krajinnou zeleňou
- územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň pri lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlúčiteľné (bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridormi inžinierskych sietí).

8.6 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE NAJMÄ ZO ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA

V k.ú. obce Chorvátsky Grob sa nenachádzajú pozemky alebo zariadenia slúžiace pre obranu štátu.

Problematiku požiarnej ochrany je potrebné v ÚPN O riešiť primerane stupňu UPD v súlade s príslušnými

V území sa nachádza vodohospodársky významný vodný tok Čierna voda, drobné vodné toky Mlynský potok a Hraničný potok a ďalšie umelo vytvorené drobné vodné toky vrátane hydromelioračných kanálov.

Časti k.ú. obce Chorvátsky Grob sú ohrozené povodňami a lokalita je z riešeného pohľadu veľmi komplikovaná, s reálne minimálnou možnosťou prirodzeného odtoku a zhoršujúcimi sa hydrologickými a odtokovými parametrami. Aktuálne na území obce nie sú schválené žiadne inundačné územia.

V riešení ÚPN O je potrebné najmä:

- rešpektovať výsledky aktualizovanej expertíznej štúdie Štúdia tvorby, odvedenia a zadržania zrážkových a povrchových vôd z lokality Čierna Voda so zohľadnením súčasného stavu zastavanosti a realizovaných vodozádržných prvkov v susedných zastavaných územiach, 2016
- v záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

Problematiku civilnej ochrany obyvateľstva je potrebné v ÚPN O riešiť primerane stupňu UPD v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

8.7 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA OBCE S PRIHLIADNUTÍM NA HISTORICKÉ, KULTÚRNE, URBANISTICKÉ A PRÍRODNÉ PODMIENKY ÚZEMIA VRÁTANE POŽIADAVIEK NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBNAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU

Vzhľadom na doterajší nekoordinovaný aditívny rast obce Chorvátsky Grob bez tvorby vzájomných vzťahov medzi jednotlivými lokalitami, s množstvom nezastavaných rozvojových plôch určených hlavne pre funkciu bývanie, bez dostatočných plôch pre občiansku vybavenosť (základnú aj vyššiu), ekonomické a podnikateľské aktivity a bez plôch verejnej zelene je potrebné územnoplánovacími nástrojmi korigovať vývoj obce s cieľom dosiahnuť udržateľný územný rozvoj, sociálnu súdržnosť, ekologickú stabilitu, zachovanie hodnôt krajiny, životného prostredia a primerané postavenie obce Chorvátsky Grob v regióne bez každodennej závislosti od dochádzky do mesta Bratislava.

Tieto princípy boli variantne preverené a spracované v ÚŠ obce Chorvátsky Grob a v ÚPN O Chorvátsky Grob bude rozpracovaný variant 1 so zapracovaním akceptovaných pripomienok z prerokovania ÚŠ.

Požiadavky na riešenie:

- rešpektovať v obci 3 typy štruktúry zástavby a v nich diferencovane pristupovať k určovaniu kompozičných limitov:
 - pôvodná obec - vidiecky charakter zástavby
 - Čierna Voda - časť s prevažne novou zástavbou rodinných domov, s veľkým deficitom občianskej vybavenosti a so zlou dopravnou obsluhou územia
 - Triblavina – územie s potenciálom malopodlažnej zástavby, doposiaľ nezastavané, s možnosťou vytvorenia kvalitnej dopravnej obsluhy a dostatočnej základnej aj vyššej občianskej vybavenosti
- vytvoriť lokálne centrá v už založenej urbanistickej štruktúre, nové lokálne centrá v rozvojových územiach a formovať nové obecné centrum v lokalite pri Teplom prameni
- stanovením priestorových regulatívov zachovať a podporiť charakter existujúcich sídelných štruktúr Chorvátsky Grob a Čierna voda a stanoviť charakter vznikajúcej štruktúry Triblavina
- rozvíjať funkčné zložky občianska vybavenosť, plochy pre podnikateľské aktivity, výrobu a služby, plochy pre rekreáciu a šport
- vytvoriť systém a hierarchiu verejných, poloverejných a súkromných priestorov vo vzájomných nadväznostiach na existujúcu a navrhovanú štruktúru obce

- plochami parkovej verejnej zelene s využitím na oddych a relax prepojiť sídelné štruktúry
- doplniť plochy parkovej zelene do systému sídelnej zelene, ktorý poskytne primerané a atraktívne prostredie pre obyvateľov a zlepši životné prostredie v území obce
- posilniť krajinnú zeleň pozdĺž vodných tokov.

V návrhu riešenia primerane stupňu UPD rešpektovať vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

8.8 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA A VÝROBY

Bývanie

Na základe zhodnotenia súčasných a rozvojových plôch pre bývanie je nutné konštatovať, že v obci dominuje obytná zástavba a veľké množstvo potenciálnych rozvojových plôch (niekde s realizovanou reparačiou), ktoré nie sú zastavané. V riešení UPN obce je v nutné:

- v rozvojových plochách pre bývanie stanoviť primerané zásady a regulatívy priestorového usporiadania a tým dosiahnuť únosný a udržateľný rozvoj
- navrhnuť vhodnú etapizáciu s podmienkou napojenia sídla na výkonnú verejnú hromadnú dopravu a vybudovanie príslušnej občianskej vybavenosti
- v rozvojových plochách pre bývanie situovať okrem adekvátnej občianskej vybavenosti a dopravného vybavenia aj plochy verejnej zelene a verejné priestranstvá.

Občianska vybavenosť, sociálna infraštruktúra a výroba

V súlade s návrhovým počtom obyvateľov a jeho odhadovanou demografickou štruktúrou:

- bilancovať navrhované zariadenia občianskej vybavenosti podľa častí obce – pôvodná obec, Čierna Voda, Triblavina
- lokalizovať zariadenia nekomerčnej základnej občianskej vybavenosti podľa dochádzkových vzdialeností
- bilancovať a doplniť - lokalizovať zariadenia nekomerčnej základnej a vyššej občianskej vybavenosti
- stanoviť potrebu minimálneho štandardu komerčnej základnej občianskej vybavenosti
- lokalizovať plochy pre nový obecný cintorín a pre urnový háj pre všetky časti obce
- navrhnuť plochy pre vytvorenie pracovných príležitostí a orientačne špecifikovať ich kapacitu
- určiť predpokladaný rozvoj pracovných príležitostí,
- doplniť plochy priemyselnej výroby a skladov, plochy podnikateľských aktivít a pod. a charakterizovať ich prevádzkové obmedzenia vo vzťahu k okolitej zástavbe.

Vybudovanie občianskej vybavenosti na úrovni základnej a vyššej vybavenosti obce a vytvorenie ďalších pracovných príležitostí aj vo výrobe umožní, aby obec mohla optimálne autonómne fungovať, bez každodennej dochádzky za prácou a občianskou vybavenosťou do Bratislavy.

8.9 POŽIADAVKY Z HĽADISKA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

V k.ú. obce nie sú evidované skládky odpadov ani environmentálne záťaž. Predmetné územie spadá do nízkeho až vysokého radónového rizika. Zatiaženie prostredia hlukom z dopravy sa najviac prejavuje v blízkosti jestvujúcej diaľnice D1, ktorá nie je v predmetnom úseku vybavená protihlukovými stenami.

Životné prostredie a environmentálne posúdenie ŽP

- rešpektovať ustanovenia zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a ustanovenia ďalších súvisiacich zákonov a právnych predpisov.
- zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,

- riešiť problémy zložiek životného prostredia: ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/imisie, odpady, radónové riziko a hluková situáciu a pod..

V oblasti starostlivosti o životné prostredie:

- zohľadniť a rešpektovať MÚSES obce Chorvátsky Grob (2021), Krajinnoekologický plán (2021), ÚSES okresu Senec a UPN R BSK (2013) v znení zmien a doplnkov
- návrhom nových plôch zelene posilňovať ekostabilizačné prvky územia a biodiverzitu v území
- prepájať plochy verejnej zelene v obci so zeleňou prírodného prostredia mimo zastavaného územia
- uplatniť zásady a opatrenia na zvýšenie odolnosti voči dopadom zmeny klímy primerane pre zastavané územie obce ako aj pre plochy prírodného zázemia,
- primerane regulovať urbanizačný proces s cieľom zamedziť ďalšiemu zhoršovaniu kvality životného prostredia (znečistenie prostredia, ovzdušia, vôd).

8.10 OSOBITNÉ POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY (PP) A LESNÝCH POZEMKOV (LP)

Riešené územie mimo zastavaného územia predstavuje poľnohospodárska pôda v časti ako chránená pôda 1.-4. triedy kvality podľa BPEJ, s hydromelioráciami (odvodnenia). Napriek nízkej lesnatosti k.ú. Chorvátsky Grob, je potrebné rešpektovať aj ochranné pásmo lesov nachádzajúcich sa v susedných katastrálnych územiach.

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov je potrebné v návrhu riešenia rešpektovať zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch a vyhlášku MŽP SR č. 12/2009 Z.z. o ochrane lesných pozemkov v znení neskorších predpisov.

V riešení UPN obce:

- je nutné prehodnotiť a revidovať funkčné využitie plôch na území obce,
- minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy,
- rozvoj obce riešiť podľa možnosti využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia obce.

Súčasťou návrhu územnoplánovacej dokumentácie musí byť, v súlade s ustanoveniami §5 Vyhlášky č.508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva §27 zákona o ochrane pôdy, vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, ktoré sa spracúva v textovej, tabuľkovej a mapovej časti. Tabuľková časť musí obsahovať prehľad stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci návrhov. Zábery PP bilancovať nasledovne:

- spracovať bilancie záberov PP v štruktúre:
 - pozemky, na ktoré už bol vydaný súhlas so záberom PP, ale sú doteraz nezastavané,
 - pozemky, na ktoré už bol vydaný súhlas so záberom PP, ale sa mení funkčné využitie,
 - pozemky, kde sa mení len využitie PP,
 - pozemky s reálnymi novonavrhovanými zábermi PP.

Plochy, na ktoré už bol v minulosti udelený súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel a nebudú v budúcnosti zastavané, je možné vrátiť späť do poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

8.11 POŽIADAVKY NA URČENIE REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Prvky regulácie a určenie miery využitia územia budú uvedené v záväznej časti ÚPN obce, ktorá sa bude skladať z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň.

V záväznej časti explicitne stanoviť:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov
- plochy na verejnoprospešné stavby a ich zoznam
- časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Funkčná regulácia

- určiť najmä tieto typy funkčných plôch:
 - plochy bývania
 - plochy občianskej vybavenosti
 - plochy športu a rekreácie
 - plochy areálov technickej vybavenosti
 - plochy poľnohospodárskej výroby
 - plochy priemyselnej výroby a skladov
 - plochy podnikateľských aktivít
 - plochy verejných priestorov
 - plochy zelene
- pre každý typ funkčnej plochy stanoviť prevládajúce, prípustné, doplnkové a neprípustné funkcie.

Priestorová regulácia

- určiť mieru zástavby stanovením regulačných koeficientov:
 - index podlažných plôch
 - index zastavaných plôch
 - koeficient zelene
- stanoviť maximálnu výšku zástavby pre jednotlivé funkčné plochy bývania a občianskej vybavenosti, ktorá nesmie v obci presiahnuť výšku 4 plné nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie; výnimkou sú funkčné plochy priamo pri predĺžení ulice Javorová alej smerom k toku Čierna voda a funkčné plochy zóny Triblavina na južnej strane toku Čierna voda, kde výška zástavby nesmie presiahnuť výšku 5 plných nadzemných podlaží + 1 ustúpené podlažie
- stanoviť maximálny prírastok obyvateľov rozvojových lokalít s hromadnou bytovou výstavbou a záväznú metodiku jeho výpočtu.

Pri riadení rozvoja obce treba uvedené regulatívy uplatňovať tak, aby pri ich zohľadnení vznikli kompaktné a architektonicky zosúladené celky a uličné priestory.

8.12 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYMEDZENÝCH ČASTÍ ÚZEMIA OBCE, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚZEMNÝM PLÁNOM ZÓNY

V zmysle §11 ods. 6 stavebného zákona je v územnom pláne obce potrebné určiť územia, pre ktoré treba obstarat' a schváliť podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu – územný plán zóny, napr. časti obce s potenciálom vzniku nového centra obce (s umiestnením verejných priestorov a zariadení občianskej vybavenosti) alebo väčšie územia rozvojových plôch s cieľom optimalizovania priestorového a funkčného využitia územia zóny.

Pokiaľ je v území obce platná územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni, je potrebná jej aktualizácia v súlade so schváleným novým územným plánom obce.

8.13 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V riešení UPN obce:

- rešpektovať verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo záväznej časti UPN R BSK (vid'. kap. 4) a primerane ich zapracovať do riešenia UPN obce
- ďalej je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby najmä v týchto oblastiach:

- verejné dopravné vybavenie
- verejné technické vybavenie
- zariadenia nekomerčnej občianskej vybavenosti
- sídelná a krajinná zeleň
- všetky VPS budú súčasťou záväznej časti UPN O Chorvátsky Grob.

9 POŽIADAVKY NA ROZSAH A ÚPRAVU DOKUMENTÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Dokumentácia územného plánu obce Chorvátsky Grob bude pozostávať z textovej časti a grafickej časti. Bude obsahovať smernú časť a záväznú časť.

Územný plán obce bude spracovaný v zmysle zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v súčinnosti s § 12 vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a bude vypracovaný v súlade so schváleným Zadaním.

10 ZOZNAM DOKUMENTOV POUŽITÝCH PRI SPRACOVANÍ ZADANIA

- UŠ obce Chorvátsky Grob, JELA s.r.o., 12/2021
- Súborné stanovisko ku UŠ obce ChG, 07/2022
- Prieskumy a rozbor, JELA s.r.o., 07/2021
- MÚSES obce Chorvátsky Grob, JELA s.r.o., 07/2021
- Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (2013) v znení zmien a doplnkov