

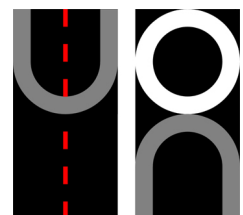
DUNAJSKÁ LUŽNÁ

ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE Č. 01/2008

*ktorými sa mení a dopĺňa Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná
v znení neskorších zmien a doplnkov, schválený uznesením OZ
v Dunajskej Lužnej č. B/7 zo dňa 28.02.1996
(s a m o s t a t n á p r í l o h a)*



Obstarávateľ:
Obec Dunajská Lužná



Spracovateľ:
ÚPn s.r.o.

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

Názov dokumentácie:

Dunajská Lužná – Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 01/2008 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 01/2008“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Dunajská Lužná
Jánošíková 466
900 42 Dunajská Lužná

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Jana Zlámalová (registračné číslo 039).

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. 01/2008“, vymedzenie riešeného územia, cieľ riešenia

Obec Dunajská Lužná 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.

Z dôvodu potreby prehodnotenia záväznej časti územného plánu a s tým súvisiacich zmien obec pristúpila k spracovaniu zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie, a to v súlade s nasledovnými požiadavkami obce (formulovanými aj v zmluve o dielo so spracovateľom dokumentácie):

- *posunutie komunikácie C2 do koridoru plánovaného obchvatu obce R7, variant B, ktorý sa zruší = body c. a d. tabuľky č. 2*
- *komunikácia C2 v časti pozemku p. Ilavského sa posunie medzi lokalitu B2 a TN = rozvojová plocha č. 3 tabuľky č. 1 a bod d. tabuľky č. 2*
- *výšku bytových domov na Krajnej ulici z 3+ na 4+ = bod ch. tabuľky č. 2*
- *výšku bytových domov Orechová ulica (VENTI) z 3+ na 4+ od Hlavnej ulice = bod i. tabuľky č. 2*
- *Ilavský - zmena lokalít č. D13 a D20 z VS na B2 = rozvojové plochy č. 1, 2 tabuľky č. 1*
- *zastavaná plocha rekreačných chát z 80 m² na 100 m² (lokalita „CH“ Malá Voda), lokalitu „CH“ Malá Voda preklasifikovať na individuálnu rekreáciu (uznesenie OZ č. 2008/16-04 zo dňa 18.11.2008) = bod k. tabuľky č. 2*
- *max. výška umiestnenia ± 0,0 stavby bez podpivničenia + 30 cm nad terénom, pre stavby s podpivničením max. + 60 cm nad terénom = bod h. a ch. tabuľky č. 2*
- *regulačné bloky BOV bez hviezdičky = rozvojové plochy č. 4, 5 tabuľky č. 1 a bod i. tabuľky č. 2*
- *výška všetkých regulačných blokov BOV namiesto 4 bude 2 + od záhrad a 3+ od ostatnej časti = bod i. tabuľky č. 2*

- pri cestách C2 bude min. obojstranný pás zelene, pri cestách C3 bude min. jednostranný pás zelene = bod d. tabuľky č. 2
- v nových lokalitách min. výmera pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy s 1 bytovou jednotkou bude min. 600 m², s 2 bytovými jednotkami 800 m² a s 3 bytovými jednotkami bude 1000 m² = body h. a ch. tabuľky č. 2
- pre rodinný dvojdom min. 800 m² (400 m² na 1 RD), pre radové rodinné domy 350 m² (x počet RRD), pričom v prípade viacerých bytových jednotiek v jednej časti dvojdomu alebo radového domu sa na každú bytovú jednotku musí navyše pripočítať 150 m² = body h. a ch. tabuľky č. 2
- návrh komunikácií v lokalite „Prostredné pole“ pod VN pri vetrolame upraviť podľa predloženej štúdie = bod d. tabuľky č. 2
- na rekreaanta počítat' s plochou na OV, zeleň a športoviská – dvojnásobná plocha ako pri B = bod k. tabuľky č. 2
- lokalita „MŠ“ v N. Košariskách na OV = rozvojová plocha č. 6 tabuľky č. 1
- ostatné požiadavky podľa prílohy č. 2008/02-05/1 z OZ dňa 04.03.2008 zaslaná listom č. 1800/2008 zo dňa 18.4.2008 ostávajú v platnosti = body h. až k. tabuľky č. 2
- ostatné požiadavky podľa výpisov z uznesenia OZ zo dňa 06.02.2008, 04.03.2008, 06.05.2008, 27.3.2008, 24.4. a 26.4.2007, 26.06. a 28.06.2007, 28.08.2007 zaslané listom č. 3353/2008 – Řič. zo dňa 27.08.2008 ostávajú v platnosti = body h. až k. tabuľky č. 2

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 01/2008“ je administratívne územie obce Dunajská Lužná (k. ú. Nové Košariská, Nová Lipnica, Jánošíková).

Hlavné ciele riešenia „Zmien a doplnkov č. 01/2008“ sú definované v nasledujúcich tabuľkách č. 1 a 2.

Tabuľka č. 1: Navrhované zmeny a doplnky – rozvojové plochy

Označ. v zmysle pôvod. ÚPN	Označ. v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2006	Označ. v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2008	Navrhovaná záväzná funkcia v zmysle pôvod. ÚPN	Navrhovaná záväzná funkcia v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2006	Navrhovaná záväzná funkcia v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2008	Účel navrhovaných zmien a doplnkov
–	D13	1	Orná pôda	Výroba a sklady (VS)	Bývanie v RD a BD (B2)	Zmena funkcie z „výroby a skladov“ na „bývanie“ (pôv. funkcia stratila opodstatnenie z dôvodu zrušenia trasy cest. obchvatu R7 v dotyku s navrhovanou plochou)
–	D20	2	Orná pôda	Výroba a sklady (VS)	Bývanie v RD a BD (B2)	Zmena funkcie z „výroby a skladov“ na „bývanie“ (pôv. funkcia stratila opodstatnenie z dôvodu

Označ. v zmysle pôvod. ÚPN	Označ. v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2006	Označ. v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2008	Navrhovaná záväzná funkcia v zmysle pôvod. ÚPN	Navrhovaná záväzná funkcia v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2006	Navrhovaná záväzná funkcia v zmysle Zmien a doplnkov č. 01/2008	Účel navrhovaných zmien a doplnkov
						zrušenia trasy cest. obchvatu R7 v dotyku s navrhovanou plochou)
–	–	3	Orná pôda	Orná pôda (–)	Dopravná vybavenosť (DV)	Doplnenie trasy cestn. komunikácie (mimo rozvojových plôch)
–	–	4	Plochy zmiešanej funkcie	Bývanie + občianska vybavenosť (BOV*)	Bývanie v RD a BD + občianska vybavenosť (BOV)	Zrušenie špecifickej regulácie v danom regulačnom bloku (odstránenie označenia „*“)
60 (časť plochy)	–	5	Plochy zmiešanej funkcie, plochy HBV, plochy IBV	Bývanie + občianska vybavenosť (BOV*)	Bývanie v RD a BD + občianska vybavenosť (BOV)	Zrušenie špecifickej regulácie v danom regulačnom bloku (odstránenie označenia „*“)
–	–	6	Občianska vybavenosť	Bývanie + občianska vybavenosť (BOV*)	Občianska vybavenosť (OV*)	Zmena funkcie z „bývania + občianskej vybavenosti“ na „občiansku vybavenosť“, obmedzenie regulácie funkč. využitia len pre zdravotníctvo a služby

Ostatné zmeny a doplnky (neuvedené v Tabuľke č. 1) nemajú plošný priemet a sú v dokumentácii vyznačené bez číselného označenia. Jedná o tieto zmeny a doplnky:

Tabuľka č. 2: Navrhované zmeny a doplnky ostatné

Porad. č. navrhovaných zmien a doplnkov	Účel navrhovaných zmien a doplnkov a podrobný popis
a.	zrušenie líniovej ochrannej zelene v zámere č. 1 (podľa ZaD č. 01/2008) – líniová zeleň mala pôvodne slúžiť ako izolačná zeleň medzi chránenou funkciou bývania a výrobou a skladmi (funkcia „výroby a skladov“ sa v tejto dokumentácii mení na „bývanie v RD a BD“ – zámer č. 1, 2 – preto izolačná zeleň stratila opodstatnenie)
b.	návrh líniovej ochrannej zelene v zámere č. 2 (podľa ZaD č. 01/2008) – zrušená líniová zeleň z predchádzajúceho bodu a) sa premiestňuje ako izolačná zeleň medzi zámer č. 2 a ťažbu nerastných surovín v susediacej lokalite
c.	zrušenie výhľadovej rezervy trasy cestného obchvatu R7 – na základe listu Národnej diaľničnej spoločnosti (č. 3110/35107/2007 zo dňa 26.09.2007) sa koridor variantu B nebude sledovať v ďalšej projektovej príprave rýchlostnej cesty R7 – zároveň sa uvedená trasa ruší aj v zozname verejnoprospešných stavieb
d.	doplnenie záväzných trás miestnych komunikácií a sietí TI – jedná sa o umiestnenie trás miestnych komunikácií do koridoru plánovanej trasy cest. obchvatu R7, ktorý sa uvoľnil po zrušení trasy a zároveň prehodnotenie polohy nadväzujúcich komunikácií – zároveň sa uvedené trasy dopĺňajú do zoznamu verejnoprospešných stavieb s podmienkou výsadby obojstrannej líniovej zelene
e.	doplnenie regulatívov min. šírky koridorov cestných komunikácií – koridory ciest I. a III. triedy v súlade s požiadavkami správcu, koridory verejných komunikácií a súkromných komunikácií pre 8 a viac b.j. funkčnej triedy C2, C3 a D1 min. 8m
f.	doplnenie regulatívov umiestnenia líniovej zelene v koridoroch cestných komunikácií – koridory verejných komunikácií funkčnej triedy C2 obojstranný pás zelene, C3 jednostranný pás zelene
g.	doplnenie požiadavky min. výmery občianskej vybavenosti, zelene a športovísk v regulačných blokoch CH – na rekreanta počítať s min. dvojnásobnou plochou ako pri reg. blokoch B
h.	<p>zmeny regulatívov v regulačnom bloku B1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vyradiť bytové domy z prípustných funkcií (zároveň funkciu BD vypustiť aj zo súvisiacich regulatívov priestorového usporiadania) - obmedziť druh zástavby pre zahusťovanie zástavby v záhradách na SRD (vylúčiť ZRD) - obmedziť max. podlažnosť pre zahusťovanie zástavby v záhradách na 1+ - doplniť špecifickú reguláciu k regulatívom max. počtu podlaží pre zahusťovanie zástavby SRD v záhradách – max. výška umiestnenia ± 0,0 stavby bez podpivničenia + 30 cm nad terénom, pre stavby s podpivničením max. + 60 cm nad terénom - rozlíšiť podiel jednotlivých druhov zástavby vo vzťahu k % zastavanosti – podiel SRD min. 80% a ZRD max. 20% pri zastavanosti 35-45%, podiel SRD min. 60% a ZRD max. 40% pri zastavanosti do 35% - doplniť špecifické regulatívy priestorového usporiadania pre SRD a ZRD – záväznú stavebnú čiaru vo vzdialenosti min. 5,5 m od hranice pozemku (pri riešení parkovania pred objektom), 3,0 m od hranice pozemku (pri inom riešení parkovania) - doplniť regulatívy min. výmery pozemkov pre novú výstavbu samostatne stojacich rodinných domov – pre rodinné domy s 1 bytovou jednotkou min. 600 m², s 2 bytovými jednotkami 800 m² a s 3 bytovými jednotkami min. 1000 m² - doplniť regulatívy min. výmery pozemkov pre novú výstavbu združených rodinných

Porad. č. navrhovaných zmien a doplnkov	Účel navrhovaných zmien a doplnkov a podrobný popis
	<p>domov – pre rodinný dvojdom min. 800 m² (400 m² na 1 RD), pre radové rodinné domy min. 350 m² (x počet RRD), pričom v prípade viacerých bytových jednotiek v jednej časti dvojdomu alebo radového domu sa na každú bytovú jednotku musí navyše pripočítať min. 150 m²</p> <p>- doplniť regulatívy min. počtu parkovacích miest – min. 2 miesta / b .j. v rodinnom dome</p>
ch.	<p>zmeny regulatívov v regulačnom bloku B2:</p> <p>- obmedziť druh zástavby pre zahusťovanie zástavby v záhradách na SRD (vylúčiť ZRD a BD)</p> <p>- obmedziť max. podlažnosť pre zahusťovanie zástavby v záhradách na 1+</p> <p>- doplniť špecifickú reguláciu k regulatívom max. počtu podlaží pre zahusťovanie zástavby SRD v záhradách – max. výška umiestnenia ± 0,0 stavby bez podpivničenia + 30 cm nad terénom, pre stavby s podpivničením max. + 60 cm nad terénom</p> <p>- zmeniť max. výšku zástavby BD na 3</p> <p>- pre existujúce bytové domy na Krajnej ulici stanoviť špecifické regulatívy max. výšky zástavby pre prípad rekonštrukcie - max. 4 podlažia</p> <p>- upraviť % zastavanosti pre BD vo vzťahu k polohe parkovacích miest – max. 45% zastavanosť pre BD s viac ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD a max. 35% zastavanosť s menej ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD</p> <p>- rozlíšiť podiel jednotlivých druhov zástavby vo vzťahu k % zastavanosti – podiel SRD min. 60%, ZRD max. 20% a BD max. 20% pri zastavanosti 35-45%, podiel SRD min. 60%, ZRD max. 40%, BD 0% pri zastavanosti do 35%</p> <p>- doplniť špecifické regulatívy priestorového usporiadania pre SRD a ZRD – záväznú stavebnú čiaru vo vzdialenosti min. 5,5 m od hranice pozemku (pri riešení parkovania pred objektom), 3,0 m od hranice pozemku (pri inom riešení parkovania)</p> <p>- doplniť regulatívy min. výmery pozemkov pre novú výstavbu samostatne stojacich rodinných domov – pre rodinné domy s 1 bytovou jednotkou min. 600 m², s 2 bytovými jednotkami 800 m² a s 3 bytovými jednotkami min. 1000 m²</p> <p>- doplniť regulatívy min. výmery pozemkov pre novú výstavbu združených rodinných domov – pre rodinný dvojdom min. 800 m² (400 m² na 1 RD), pre radové rodinné domy min. 350 m² (x počet RRD), pričom v prípade viacerých bytových jednotiek v jednej časti dvojdomu alebo radového domu sa na každú bytovú jednotku musí navyše pripočítať min. 150 m²</p> <p>- doplniť regulatívy min. počtu parkovacích miest – min. 2 miesta / b .j. v rodinnom dome, pre bytové domy min. 1 miesto / 1-izbový byt, 1,5 miesta / 2-izbový byt, 2 miesta / 3-izbový byt</p> <p>- doplniť špecifické regulatívy umiestňovania bytových domov na plochách v dotyku s plochami rodinných domov (existujúcimi a navrhovanými) – pri umiestňovaní BD dodržiavať min. 20 m vzdialenosť od hranice pozemku</p>
i.	<p>zmeny regulatívov v regulačnom bloku BOV:</p> <p>- zrušiť špecifické označenie niektorých regulačných blokov – „BOV*“, zmeniť na „BOV“ (totožné so zámermi č. 4, 5 z Tabuľky č. 1)</p> <p>- zmeniť max. výšku zástavby na 2+ v časti od záhrad rodinných domov a 3+ v ostatných častiach</p> <p>- pre bytové domy na Orechovej ulici stanoviť špecifické regulatívy max. výšky</p>

Porad. č. navrhovaných zmien a doplnkov	Účel navrhovaných zmien a doplnkov a podrobný popis
	<i>zástavby - max. 4+ podlažia od Hlavnej ulice</i>
j.	<i>doplnenie nového regulačného bloku OV* s rovnakou reguláciou ako OV, okrem regulatívov funkčného využívania – prípustné funkcie obmedziť na zdravotníctvo a služby (totožné so zámerom č. 6 z Tabuľky č. 1)</i>
k.	<i>zmeny regulatívov v regulačnom bloku CH a CH*:</i> <i>- zmeniť max. zastavanú plochu1 objektu rekreačnej chaty na 100 m2</i> <i>- na rekreanta počítat' s plochou na OV, zeleň a športoviská – dvojnásobná plocha ako pri B</i> <i>- upraviť funkčné využitie regulačného bloku – individuálna rekreácia</i>

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 01/2008“ 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 Dunajskej Lužnej.

Zmeny a doplnky textovej časti územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha textovej časti schváleného „ÚPN SÚ Dunajská Lužná“ v znení neskorších zmien a doplnkov – sú spracované v rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov.

Zmeny a doplnky grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie sú spracované v samostatných výkresoch v nadväznosti na štruktúru grafickej časti schválenej dokumentácie s vyznačením zmien a doplnkov vo výkresoch, ktorých sa zmena týka (výkres č. 9: Schéma záväzných častí riešenia – nová záväzná časť spracovaná v Zmenách a doplnkoch č. 01/2006 a výkres č. 9: Návrh na vyňatie z PP).

Východiskové podklady pre Zmeny a doplnky č. 01/2008

Pre „Zmeny a doplnky č. 01/2008“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- Záväzná časť „Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením BSK č.18/2007 zo dňa 26.09.2007.
- „Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná“, spracovateľ: HUPRO, Projektová kancelária Bratislava, dátum spracovania: marec 2000
- „Dunajská Lužná – Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 01/2006“, spracovateľ: DMProjekt s.r.o. Bratislava, dátum spracovania: január 2007.

Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 1/2008“ so zadaním ÚP obce

Zadanie územného plánu obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN SÚ Dunajská Lužná (Územné a hospodárske zásady). Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 01/2008“, iné zadanie nebolo vypracované.

„Zmeny a doplnky č. 01/2008“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN SÚ Dunajská Lužná“ a jeho „Zadaním“ („Územné a hospodárske zásady“, schválené 25.03.1993).

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Územný plánu obce – „Územný plán sídelného útvaru Dunajská Lužná“ v znení neskorších zmien a doplnkov bol schválený uznesením OZ č. B/7 zo dňa 28.02.1996. Pôvodný územný plán bol komplexne aktualizovaný v roku 2006 (Zmeny a doplnky č. 01/2006).

Vzhľadom na pomerne krátky čas od obdobia schválenia komplexnej aktualizácie pôvodnej dokumentácie, nebolo potrebné vykonať zásadné zmeny a doplnky územného plánu obce. „Zmeny a doplnky č. 01/2008“ neovplyvňujú koncepciu riešenia schválenej dokumentácie.

Obyvateľstvo, bytový fond, pracovné príležitosti

„Zmeny a doplnky č. 01/2008“ vzhľadom na zmeny pôvodne navrhovaného funkčného využitia niektorých plôch (využitie plôch č. 1, 2 pre bytovú výstavbu) umožnia mierny nárast počtu obyvateľov. Naopak vzhľadom na zrušenie niektorých plôch pre výstavbu výrobných resp. skladových priestorov a občianskej vybavenosti (plochy č. 1, 2 pôvodne navrhované na výrobu, sklady sa využijú pre bytovú výstavbu) mierne znižujú možný nárast počtu pracovných príležitostí.

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 riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 01/2008“.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 01/2008“ dochádza len k niektorým zmenám v dopravnom riešení a to najmä vo väzbe na výsledky posúdenia variantov riešenia trasy rýchlostnej cesty R7, kde došlo k vypustneniu variantu B – severná trasa (severovýchodný obchvat v dotyku so zastavaným územím obce). Zrušením tejto trasy vznikol voľný koridor, ktorého časť sa obec rozhodla využiť pre umiestnenie závažných trás miestnych komunikácií, na čo nadväzujú aj niektoré ďalšie zmeny v komunikačnom systéme obce, vyznačené v grafickej časti.

Všetky zmeny a doplnky v dopravnom riešení sú popísané v Tabuľke č. 1 (č. 3) a Tabuľke č. 2 (c., d., e., f.), kapitole č. 4 Záväznej časti územného plánu obce a taktiež sú zobrazené v grafickej časti.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo závažných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre „Zmeny a doplnky č. 01/2008“

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmeny a doplnky č. 01/2008“ je schválený ÚPN VÚC Bratislavského kraja (záväznú časť vymedzuje **VZN BSK č. 18/2007**) – regulatívy, vzťahujúce sa na obec Dunajská Lužná uvádzame v nasledujúcom texte:

I. Záväzné regulatívy územného rozvoja

Pri riadení využívania a usporiadania územia kraja treba dodržať tieto záväzné regulatívy:

1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry v znení regulatívov č. 1.1, 1.1.8, 1.2, 1.2.4, 1.3, 1.3.1, 1.3.2, 1.4, 1.4.4, 1.5, 1.6, 1.6.4, 1.7, 1.7.1., 1.7.2, 1.7.3, 1.7.4, 1.11, 1.14, 1.14.2

1.1 vychádzať pri územnom rozvoji Bratislavského kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych vzťahov, najmä medzi Bratislavou a ostatným územím kraja, anadregionálnych vzťahov, najmä na susedné kraje - regióny, Slovensko a zahraničie, a pritom zdôrazniť špecifickosť kraja vyplývajúce z polohy kraja a lokalizácie hlavného mesta Slovenskej republiky na jeho území,

1.1.8 formovať sídelnú štruktúru na nadregionálnej úrovni prostredníctvom regulácie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých hierarchických úrovní ťažísk osídlenia, centier osídlenia, rozvojových osí a vidieckych priestorov,

1.2 riešiť kraj v principiálnom členení na funkčné územné celky, ktoré sú v zásade totožné s administratívnymi územiami okresov, a to na

1.2.4 okres Senec (členený na dva funkčné celky - senecký a podunajský),

1.3 podporovať vytvorenie sídelných rozvojových pólů Bratislavského kraja s cieľom decentralizácie bývania obyvateľstva a pracovných príležitostí, a to do

1.3.1 regionálnych rozvojových pólů mesta Bratislavy,

1.3.2 terciárnych rozvojových centier,

1.4 rozvíjať regionálne rozvojové póly mesta Bratislavy z hľadiska vyváženého rozvoja kraja v priestoroch obcí

1.4.4 Rovinka a Dunajská Lužná, najmä vo väzbe na Bratislavu - mestskú časť Podunajské Biskupice,

1.5 rozvíjať ako terciárne rozvojové centrá s komplexnou vybavenosťou a cezregionálnou pôsobnosťou mestá Malacky, Pezinok, Modra a Senec,

1.6 podporovať územný rozvoj v zásade v smere sídelných rozvojových osí pri doteraz uplatňovanom radiálnom systéme v smere

1.6.4 podunajskom cez Šamorín na Dunajskú Stredú - Komárno,

1.7 podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov,

1.7.1 podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrnohistorických a urbanistickoarchitektonických daností,

1.7.2 zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny, zachovávať historicky utváraný typ zástavby obcí (vínogradnícky, poľnohospodársky na Záhorí, v Podunajskej nížine a pod.) a zohľadňovať národopisné/etnické špecifiká zástavby jednotlivých obcí (slovenské, maďarské, chorvátske, nemecké),

1.7.3 pri rozvoji vidieckych oblastí zohľadňovať ich špecifické prírodné a krajinné prostredie a pri rozvoji jednotlivých činností dbať na zamedzenie, prípadne obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,

1.7.4 vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrá, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom, a dosiahnuť tak sklbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života,

1.11 podporovať rozvoj priemyselných parkov podľa zákona č. 193/2001 Z. z. o podpore na zriadenie priemyselných parkov a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov,

1.14 podporovať budovanie rozvojových osí, a to:

1.14.2 druhého stupňa: žitnoostrovná os Bratislava - Dunajská Streda,

2. V oblasti rozvoja rekreácie a cestovného ruchu v znení regulatívov č. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10

2.1 usmerňovať funkčno-priestorový subsystém cestovného ruchu a rekreácie v zhode s prírodnými (Dunaj, Malé Karpaty) a civilizačnými danosťami a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov kraja najmä Bratislavy na každotýždennú a koncotýždennú rekreáciu, ako aj účastníkov širšej aj cezhraničnej turistiky na poznávaciu a rekreačnú turistiku,

2.2 podporovať v komplexnosti podunajský pás až po Gabčíkovo s cieľom prepojenia Bratislavy s rekreačnými cieľmi pri Dunaji vrátane rekreačného územia v lokalite Jarovského ramena, zdrže Hrušov a medzi derivačným kanálom a korytom Dunaja; zohľadniť tak dunajskú vodnú turistickú trasu stredoeurópskeho významu, ktorá je daná vodnou magistrálou Rýn - Mohan - Dunaj a od Devína aj s prepojením na rieku Moravu,

2.3 podporovať okolo Bratislavy vytvorenie funkčno-priestorového systému prímestskej rekreácie,

2.4 podporovať prepojenie rekreačného prostredia pri Dunaji s Malými Karpatmi priečnym pásom cez Podunajskú nížinu v trase Hamuliakovo – Dunajská Lužná – Podunajské Biskupice /ľahobno-rekreačná zóna Podunajské Biskupice Tretí diel/ - Ivanka pri Dunaji - Svätý Jur - Limbach v strede s rekreačnou zónou Ivanka pri Dunaji, Most na Ostrove a Zálesie, na ktorej území sa tento pás križuje s rekreačným pásom pozdĺž Malého Dunaja a v južnej časti ľahobno-rekreačnou zónou Podunajské Biskupice Tretí diel; v rámci priečneho pásu sa zabezpečí značná časť nárokov obyvateľov východných štvrtí Bratislavy a súčasne sa vytvorí žiaduci ekologicky významný zelený pás,

2.5 podporovať prepojenie medzinárodnej cyklistickej turistickej trasy pozdĺž Dunaja s trasami smerom na Záhorie, Malé Karpaty a na Považie,

2.6 zamerať sa v chránených územiach (Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty, Chránená krajinná oblasť Záhorie a maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných zariadení, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality; novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obcí nachádzajúcich sa vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu (platí pre všetky priestory, nielen vo vzťahu ku chráneným územiám); pri zabezpečení prostredia pre rekreáciu a turistiku vychádzať zo zásady vytvárať rekreačné krajinné (územné) celky,

2.7 nadviazať na medzinárodný turizmus rozvíjaním poznávacieho cestovného ruchu a tiež sledovaním turistických tokov a dopravných trás (cestných, vodných) prechádzajúcich, prípadne končiacich v kraji a v Bratislave; venovať väčšiu pozornosť aktívnemu zahraničnému turizmu, cezhraničným vzťahom a malému prihraničnému a tranzitnému cestovnému ruchu,

2.8 prepojiť dôslednejšie ciele poznávacieho a rekreačného turizmu,

2.9 podporovať okolo Bratislavy vytvorenie funkčno-priestorového systému prímestskej rekreácie, vybudovaním lokalít hromadnej rekreácie a to pre pobyt pri vode /Zlaté piesky, ťažobno-rekreačná zóna-Podunajské Biskupice, Rovinka, Draždiak, Jarovecké ramenoČunovo/ a pre pobyt v lesoch /Bratislavský lesný park-Devínska Kobyla, Železná studienka- Kamzík/.

2.10 využiť v aktívnom turizme bohatú, etnicky rôznorodú štruktúru kraja (slovenská, maďarská, chorvátska, nemecká).

3. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu v znení regulatívov č. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.6, 3.8, 3.11, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22,

3.1 rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj kraja definovaný v záväznej časti územného plánu veľkého územného celku,

3.2 zabezpečiť protieróziu ochranu pôdneho fondu vegetáciou v rámci riešenia projektov pozemkových úprav,

3.3 podporovať dobudovanie prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability výsadbou plošnej a líniovej zelene, prirodzeným spôsobom obnovy a pod. v regionálnych biocentrách Kamenáče, Hrubá pleš a biokoridorov Malý Dunaj, Vydrica, Mláka, Roštún - Sušiansky háj, Gidra, Malé Karpaty - Ul'anská mokrad', Suchý potok, Dlhý kanál a v biokoridoroch vedených nivami tokov Záhoria a pod.,

3.4 spresniť a novovybudovať prognózované biokoridory prepájajúce jednotlivé prvky územného systému ekologickej stability, najmä biokoridor Malý Dunaj - Dunaj, biokoridor v areáli ťažobno-rekreačnej zóny-Podunajské Biskupice, biocentrá Záhorie a Malých Karpát a pod.; na tento účel treba vyňať časť pozemkov z poľnohospodárskej pôdy,

3.5 v nadväznosti na systém náhrad hospodárskej ujmy pri vynútenom obmedzení hospodárenia rešpektovať pri hospodárskom využití prvky regionálneho územného systému ekologickej stability a požiadavky na ich ochranu a funkčnosť; z prvkov územného systému ekologickej stability vylúčiť hospodárske využitie týchto území, prípadne povoliť len extenzívne využívanie zohľadňujúce existenciu cenných ekosystémov, a to takto:

3.5.1 pri lesných ekosystémoch zabezpečiť preradenie z lesov hospodárskych do lesov ochranných, prípadne lesov osobitého určenia s osobitým spôsobom hospodárenia,

3.5.2 pri prvkoch regionálneho územného systému ekologickej stability charakteru lúčnych porastov prejsť na extenzívne využívanie (pravidelné kosenie, nepoužívanie agrochemikálií, či už umelých hnojív alebo ochranných prostriedkov),

3.5.3 pri prvkoch územného systému ekologickej stability charakteru mokradných spoločenstiev, stanovišť mŕtvych ramien, vodných tokov a ich nív, ale aj umelo založených stanovišť (zaplavené ťažobné jamy, rybníky a pod.) ponechať vývoj bez zásahu,

3.6 zabrániť ďalšej monokulturizácii prvkov územného systému ekologickej stability – pri jednotlivých prvkoch územného systému ekologickej stability podľa potreby zabezpečiť obnovu pôvodného druhového zloženia - lúk, lesných ekosystémov a pod.,

3.8 zamedziť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a na vyznačených genofondových plochách,

- 3.11 vytvoriť puľrovacie zóny v okolí jednotlivých biocentier a biokoridorov zo zatrávených zón ponechaných sukcesii,
- 3.15 odstrániť skládky odpadu lokalizované v územiach prvkov územného systému ekologickej stability,
- 3.16 regulovať intenzitu poľnohospodárskej výroby v ochranných zónach prvkov územného systému ekologickej stability,
- 3.17 regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability a na územiach osobitnej ochrany prírody,
- 3.18 zlepšiť štruktúru využitia zeme výsadbou plôch krajinej a verejnej zelene; na výsadbu verejnej zelene v plnej miere využiť nepoužívané plochy pozdĺž antropogénnych líniových prvkov - cesty, hranice honov, kanály a pod.,
- 3.19 vytvoriť súbor remízok slúžiacich ako refúgiá živočíchov v otvorenej poľnohospodárskej krajine; pri výsadbe zelene podporovať výber prirodzených spoločenstiev,
- 3.20 zabezpečiť revitalizáciu tokov a sprietočnenie mŕtvych ramien a oživiť monotónnu poľnohospodársku krajinu,
- 3.21 budovať sieť sledovacích, dokumentačných a výskumných staníc (stanovišť) v blízkosti, prípadne v areáloch nadregionálnych biocentier a biokoridorov,
- 3.22 zabezpečiť územnú ochranu všetkým chráneným územiám,

4. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrohistorického dedičstva v znení regulatívov č. 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8,

- 4.1 zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji územia pamiatkových rezervácií (Bratislava, Veľké Leváre), pamiatkových zón (Bratislava - CMO, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Lamač, Rača, Rusovce, Vajnory, Záhorská Bystrica, Marianka, Modra), územia historických jadier miest a obcí, známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, národné kultúrne pamiatky (Bratislava - počet 8, hrad Červený Kameň, Modra - súbor so vzťahom k L. Štúrovi), kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma, územia miest a obcí, kde je zachytený historický stavebný fond, ako aj časti rozptýleného osídlenia, novodobé architektonické a urbanistické diela, areály architektonických diel s dotvárajúcim prírodným prostredím, historické technické diela,
- 4.2 rešpektovať objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, ako aj územia navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma,
- 4.3 rešpektovať kultúrohistorické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené urbanistické súbory (mestské pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma) a súbory navrhované na vyhlásenie,
- 4.5 rešpektovať dominantné znaky typu pôvodnej a kultúrnej krajiny, morfológie a klímy v oblasti Záhoria, Malých Karpát a ich predhoria a Žitného ostrova,
- 4.6 rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko- -sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti,
- 4.7 uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu sídel mestského a malomestského charakteru a rôzne formy vidieckeho osídlenia vrátane rurálnej štruktúry v rozptyle,
- 4.8 rešpektovať potenciál takých kultúrohistorických a spoločenských hodnôt a javov, ktoré kontinuálne pôsobia v danom prostredí a predstavujú rozvojové impulzy kraja (vinohradnícke tradície v Malokarpatskej oblasti, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti a artefakty na celom vymedzenom území).

5. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry v znení regulatívov č. 5.7, 5.9, 5.9.3,

- 5.7 vytvoriť systém prístavov pre malé a športové plavidlá na vodných tokoch a zabezpečiť ich lokalizáciu v rámci príslušných územných plánov sídelných útvarov,
- 5.9 rezervovať koridory pre cesty, obchvaty a prieťahy ciest pri sídlach
- 5.9.3 Dunajská Lužná - južný cestný ťah R 11,5/100, obchvat (ďaleký výhľad R 22,5/100),

6. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry v znení regulatívov č. 6.3, 6.8, 6.9

6.3 rešpektovať koridory existujúcich a navrhovaných vedení,

6.8 preferovať výstavbu kanalizácií a čistiarní odpadových vôd v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov,

6.9 podporovať zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou z veľkozdrojov a chrániť koridor pre prívod vody zo Žitného ostrova na Záhorie,

7. V oblasti nadradenej infraštruktúry odpadového hospodárstva v znení regulatívov č. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6, 7.7

7.1 podporiť doriešenie problematiky ekologického zneškodňovania komunálnych odpadov z územia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,

7.2 zabezpečiť postupnú sanáciu, prípadne rekultiváciu nevyhovujúcich skládok odpadov a starých environmentálnych záťaží do roku 2005,

7.3 sanovať prednostne skládky lokalizované v územiach prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability a v územiach, kde bezprostredne ohrozujú životné prostredie a podzemné vody,

7.4 riešiť výhľadovo zneškodňovanie odpadov skládkovaním v kraji najmä výstavbou regionálnych veľkokapacitných skládok odpadov,

7.6 zabezpečiť lokality na výstavbu zariadení na zneškodňovanie, recykláciu, dotried'ovanie a kompostovanie odpadov,

7.7 zabezpečiť na území kraja plochy pre plánovaný systém kontajnerizácie na nakladanie s nebezpečným odpadom a sieť recyklačných stredísk nebezpečných odpadov v etape rokov 1997 - 2000.

II. Verejnoprospešné stavby znení regulatívov č. 1., 6., 6.3, 14., 17., 18.

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú tieto:

1. sieť sledovacích, dokumentačných a výskumných staníc (stanovišť) v blízkosti, prípadne v areáloch nadregionálnych biocentier a biokoridorov,

6. cesty, obchvaty a priesťahy ciest pri sídlach

6.3 Dunajská Lužná - južný cestný ťah R 11,5/100, obchvat (ďaleký výhľad R 22,5/100),

14. kanalizácie a čistiarne odpadových vôd v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov,

17. územie a zariadenia regionálnych veľkokapacitných skládok odpadov,

18. stavby a zariadenia na zneškodňovanie, recykláciu, dotried'ovanie a kompostovanie odpadov,

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 262/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 199/1995 Z. z., zákona č. 229/1997 Z. z. a nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z. z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 01/2008“ 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 Dunajská Lužná“ v znení neskorších zmien a doplnkov.

Obsah:

A. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti:

I. Záväzná časť územného plánu obce

1. *Zásady a regulatívy priestorového usporiadania (str. 14)*
2. *Zásady a regulatívy funkčného využívania územia (str. 17)*
3. *Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti (str. 23)*
4. *Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 24)*
5. *Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 26)*
6. *Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt (str. 28)*
7. *Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability (str. 28)*
8. *Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 30)*
9. *Vymedzenie zastavaného územia (str. 31)*
10. *Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 32)*
11. *Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 35)*
12. *Určenie na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny (str. 35)*
13. *Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' územno-plánovací podklad (str. 36)*
14. *Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 36)*

B. Úprava smernej textovej časti:

XXIII. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely (zmena názvu kapitoly: Vyhodnotenie predpokladaného odňatia PP) (str. 45)

C. Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti

9. Schéma záväzných častí riešenia (nová záväzná časť, schválená v Zmenách a doplnkoch č. 01/2006) – samostatná príloha.

D. Úprava smernej grafickej časti

1. *Širšie vzťahy – Komplexný urbanistický návrh I. (zmena názvu výkresu) – samostatná príloha*
2. *Komplexný urbanistický návrh II – samostatná príloha*
3. *Verejné dopravné vybavenie – samostatná príloha*
6. *Návrh na vyňatie z PP (zmena názvu výkresu) – samostatná príloha.*

E. Dokladová časť.

Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.

A. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

I. Návrh záväznej časti

Schválená dokumentácia „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 01/2006“ nahradila pôvodný text kapitoly č. XXI. Záväzná časť územného plánu obce novým textom, čím vznikla nová záväzná časť územného plánu obce. Túto novú záväznú časť, spracovanú v „Zmenách a doplnkoch územného plánu obce č. 01/2006“ meníme a dopĺňame vo vyznačených bodoch (pôvodný text schválenej ÚPD je vyznačený písmom šedej farby, doplnený text je označený kurzívou a podfarbením, odstránený text je označený prečiarknutou kurzívou a podfarbením):

I. Záväzná časť územného plánu obce

Záväzné časti riešenia Územného plánu obce Dunajská Lužná obsahujú:

1. zásady a regulatívy priestorového usporiadania
2. zásady a regulatívy funkčného využívania územia
3. zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti
4. zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia
5. zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia
6. zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
7. zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability
8. zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
9. vymedzenie zastavaného územia
10. vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
11. vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
12. určenie na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny
13. určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' územno-plánovací podklad.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

Záväzné časti riešenia sú zdokumentované v grafickej časti (Schéma záväzných častí riešenia).

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán ~~mesta~~ ~~obce~~ stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. V rámci tohto územia sú stanovené regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (Schéma záväzných častí riešenia). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú počtom podlaží. Možnosť podkrovia nad touto výškou je vyjadrená značkou +. Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 6+ nadzemných podlaží pre regulačné bloky B3,
- ~~5+ ustúpené 1 podlažie pre regulačné bloky BOV*~~
- 4+ nadzemné podlažia pre bytové domy na Orechovej ulici v časti od Hlavnej ulice pre regulačný blok BOV
- 4 nadzemné podlažia pre existujúce bytové domy naKrajnej ulici pre regulačný blok B2
- 3 nadzemné podlažia pre regulačné bloky OV, B2 (pre bytové domy okrem existujúcich bytových domov na Krajnej ulici)
- 2+ nadzemné podlažia v časti od záhrad, 3+ nadzemné podlažia v ostatných častiach pre regulačný blok BOV, B2 (len pre bytové domy) (okrem bytových domov na Orechovej ulici v časti od Hlavnej ulice)
- 2+ nadzemné podlažia pre regulačné bloky B1 (okrem zahusťovania zástavby v záhradách RD), B2 (pre rodinné domy okrem zahusťovania zástavby v záhradách RD), PV, ARB
- 2 nadzemné podlažia pre regulačné bloky PV, RK
- 1+ nadzemné podlažie pre regulačné bloky S, RK, CH, CH*, B1 (len v prípade zahusťovania zástavby v záhradách RD), B2 (len v prípade zahusťovania zástavby v záhradách RD)
- 1 nadzemné podlažie pre regulačné bloky VZ
- 12 m pre regulačné bloky VS.

Špecifická regulácia: Pre zahusťovanie zástavby SRD v záhradách platia nasledovné podmienky výškového umiestnenia stavieb – max. výška umiestnenia $\pm 0,0$ stavby bez podpivničenia + 30 cm nad terénom, pre stavby s podpivničením max. + 60 cm nad terénom.

Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy objektami k ploche pozemku, resp. regulačného bloku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- 70% pre regulačné bloky VS, PV
- 50% pre regulačné bloky B3, BOV
- 45% pre regulačné bloky B1 (len pre združené rodinné domy) a B2 (len pre združené rodinné domy a pre bytové domy s viac ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD)
- 35% pre regulačné bloky B2 (len pre bytové domy s menej ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD)
- 40% pre regulačné bloky OV, BOV*
- 33% pre regulačné bloky B1 a B2 (len pre samostatne stojace rodinné domy)
- 20% pre regulačné bloky CH, ARB
- 15% pre regulačné bloky CH*
- 10% pre regulačné bloky VZ, RK, TV
- 5% pre regulačné bloky S.

Poznámka: V ostatných plochách sa nepočíta s lokalizáciou ďalšej zástavby.

Zastavaná plocha 1 objektu je obmedzená nasledovne:

- maximálne ~~80~~ 100 m² pre regulačný blok CH.

Poznámka: V ostatných regulačných blokoch maximálna zastavaná plocha objektu nie je obmedzená.

Výmera pozemkov je obmedzená nasledovne:

- min. 600 m² pre rodinné domy s 1 bytovou jednotkou, min. 800 m² pre rodinné domy s 2 bytovými jednotkami, min. 1000 m² pre rodinné domy s 3 bytovými jednotkami – pre regulačné bloky B1 a B2
- min. 800 m² (400 m² na 1 RD) pre rodinný dvojdom, min. 350 m² (x počet RRD) pre radové rodinné domy, , pričom v prípade viacerých bytových jednotiek v jednej časti dvojdomu alebo radového domu sa na každú bytovú jednotku musí navyše pripočítať min. 150 m² – pre regulačné bloky B1 a B2.

Poznámka: V ostatných regulačných blokoch výmera pozemkov nie je obmedzená.

Podiel nespevnených plôch

Regulatív určuje minimálny podiel nespevnených plôch (pomer nespevnených plôch k ploche pozemku, resp. regulačného bloku x 100). Do nespevnených plôch sa započítava verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, úžitkovej vegetácie, polí a ostatných plôch, okrem zastavaných a spevnených plôch. Podiel nespevnených plôch je rozdielom celkovej plochy regulačného bloku a spevnených a zastavaných plôch. Minimálny podiel nespevnených plôch je stanovený nasledovne:

- 70% pre regulačné bloky S, VZ, RK
- 65% pre regulačné bloky ARB
- 60% pre regulačné bloky TV, CH
- 50% pre regulačné bloky CH*
- 35% pre regulačné bloky B1, B2 (len pre SRD a ZRD)
- ~~30% pre regulačné bloky BOV*~~
- 20% pre regulačné bloky B2 (len pre BD), B3, OV, BOV
- 15% pre regulačné bloky VS, PV.

Poznámka: Pre ostatné plochy podiel nespevnených plôch nie je stanovený.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., 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. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Pre výstavbu rodinných domov v regulačných blokoch B1 a B2 je stanovená záväzná stavebná čiara vo vzdialenosti min. 5,5 m od hranice pozemku (pri riešení parkovania pred objektom) resp. 3,0 m od hranice pozemku (pri inom riešení parkovania).

Pri umiestňovaní bytových domov na plochách regulačných blokov B2 a B3, nachádzajúcich sa v dotyku s plochami rodinných domov (existujúcimi a navrhovanými) dodržiavať min. 20 m vzdialenosť objektu bytového domu od hranice pozemku.

Druh zástavby

- samostatne stojace rodinné domy – minimálne 80% zastavaných plôch **pri zastavanosti 35-45% a minimálne 60% zastavaných plôch pri zastavanosti do 35%** pre regulačné bloky B1

- samostatne stojace rodinné domy – minimálne 60% zastavaných plôch **pri zastavanosti 35-45% a minimálne 60% zastavaných plôch pri zastavanosti do 35%** pre regulačné bloky B2
- združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy) – maximálne 20% zastavaných plôch **pri zastavanosti 35-45% a maximálne 40% zastavaných plôch pri zastavanosti do 35%** pre regulačné bloky B1 a B2
- bytové domy – maximálne 20% zastavaných plôch **pri zastavanosti 35-45%, 0% zastavaných plôch pri zastavanosti do 35%** pre regulačné bloky B2
- bytové domy – minimálne 80% zastavaných plôch pre regulačné bloky B3.

Špecifická regulácia: Pri zahusťovaní zástavby v záhradách RD v regulačných blokoch B1 a B2 je prípustným druhom zástavby len SRD.

2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná (záväzná) funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Funkčné plochy hlavnej funkcie musia v rámci regulačného bloku tvoriť minimálne 70% funkčných plôch. Funkčné plochy sú definované ako podlažné plochy.

Regulatívy sa vzťahujú jednak na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. V rámci tohto územia sú definované regulačné bloky označené podľa hlavného funkčného využitia. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (schéma záväzných častí riešenia).

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B1, ~~B2, B3~~

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch (B1)**

Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- **bývanie v bytových domoch**
- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B2

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch (B2)**

Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň

– príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch – len pri zahusťovaní zástavby v záhradách RD
- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

Regulatívny funkčný blok B3

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v bytových domoch (B3)**

Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

Regulatívny funkčný blok OV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **občianska vybavenosť (OV)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- rozsiahlejšie areály zariadení základnej a špecializovanej občianskej vybavenosti bez negatívneho vplyvu na životné prostredie susediacich obytných zón

Doplnkové funkčné využitie:

- bývanie **v rodinných a bytových domoch**
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

V regulačnom bloku OV na ploche bývalého PD Úsvit sú prípustným funkčným využitím podnikateľské aktivity výrobného a skladového charakteru bez závažných vplyvov na životné prostredie susediacich obytných zón.

Regulatívny funkčný blok OV*

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **občianska vybavenosť – zdravotníctvo a služby (OV)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- rozsiahlejšie areály zariadení špecializovanej občianskej vybavenosti zdravotníckeho charakteru a služieb obyvateľstvu

Doplnkové funkčné využitie:

- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- iné ako hlavné a doplnkové funkčné využitie.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok BOV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- bývanie **v rodinných a bytových domoch** 80% + občianska vybavenosť 20% (BOV)

Doplnkové funkčné využitie:

- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti (okrem existujúcich plôch/areálov)

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok S

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **šport (S)**

Doplnkové funkčné využitie:

- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie **v rodinných a bytových domoch** (okrem bývania pre správcu)
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti
- komerčná občianska vybavenosť.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok VS

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **výroba (nepoľnohospodárska) a sklady (VS)**

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- prevádzky služieb a obchodu

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie **v rodinných a bytových domoch**
- živočíšna výroba.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok PV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **agropodnikanie – poľnohospodárska výroba (PV)**

Doplňkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie **v rodinných a bytových domoch**.

Špecifické regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok PV* v lokalite „medzihrádzového“ priestoru (bývalý vojenský areál)

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **agropodnikanie – agroturistika**

Doplňkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie **v rodinných a bytových domoch (trvalé)**, okrem prechodného ubytovania a bývania správcu
- veľkokapacitná živočíšna výroba
- priemyselná výroba.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok VZ

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **verejná zeleň, cintorín (VZ)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- kompaktné plochy verejnej a vyhradenej zelene (park, cintoríny)

Doplňkové funkčné využitie:

- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb a obchodu

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie **v rodinných a bytových domoch** (okrem existujúcich plôch)
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti (okrem existujúcich plôch/areálov)
- veľkokapacitné zariadenia maloobchodu.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok RK

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **rekreácia v krajine + agroturistika (RK)**

Doplnkové funkčné využitie:

- šport
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb a obchodu

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a veľkokapacitná živočíšna výroba
- bývanie **v rodinných a bytových domoch.**

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok DV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **dopravná vybavenosť (DV)**

Doplnkové funkčné využitie:

- **zeleň**
- **technická vybavenosť**

Neprípustné funkčné využitie:

- **všetky ostatné funkcie.**

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok TV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **technická vybavenosť (TV)**

Doplnkové funkčné využitie:

- zeleň
- spevnené plochy

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok TN

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **ťažba nerastných surovín (TN)**

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné dopravné a technické vybavenie

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Poznámka: Po ukončení ťažby nerastných surovín v dobývacom priestore bude územie rekultivované a využívané pre účely rekreácie a vodných športov.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok CH

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **individuálna rekreácia (chatová a záhradková osada) (CH)**

Doplnkové funkčné využitie:

- zeleň
- **šport**
- **občianska vybavenosť**

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba
- bývanie **v rodinných a bytových domoch**
- ~~občianska vybavenosť.~~

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok ARB

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **agroturistika + rekreácia + bývanie v rodinných a bytových domoch (ARB) – percentuálne zastúpenie jednotlivých funkčných zložiek určí zadanie ÚPN zóny**

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- prevádzky služieb a maloobchodu
- zariadenia a plochy športu

Neprípustné funkčné využitie:

- veľkokapacitná živočíšna výroba
- priemyselná výroba.

Regulatívy funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v návrhu miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES). Zvlášť je potrebné rešpektovanie prvkov územného systému ekologickej stability. Prvky ES sú premietnuté aj v záväznej časti riešenia.

Regulatívy funkčného využitia pre plochy ornej pôdy

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **poľnohospodárska pôda (PP)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- orná pôda, trvalé trávne porasty, vrátane trávnych neúžitkov a neobhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy

Doplnkové funkčné využitie:

- lesy a nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy a toky
- nevyhnutné prevádzkové vybavenie

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulatívny funkčný využitia pre plochy prvkov ekologickej stability

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- prvky ekologickej stability (PES)

Opis hlavného funkčného využitia:

- prírodné prvky definované ako biokoridory, biocentrá, interakčné prvky s plošným priemetom, ak nie sú súčasne definované ako plochy verejnej a vyhradenej zelene

Doplňkové funkčné využitie:

- ostatné lesné plochy a nelesná drevinová vegetácia
- trávne porasty
- vodné plochy a toky
- poľnohospodárska pôda

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulatívny funkčný využitia pre plochy trvalých kultúr

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- trvalé kultúry (TK)

Opis hlavného funkčného využitia:

- ovocné sady, prípadne vinice na poľnohospodárskej pôde

Doplňkové funkčné využitie:

- trávne porasty
- nevyhnutné prevádzkové vybavenie

Neprípustné funkčné využitie:

- orná pôda
- všetky ostatné funkcie.

Poznámka: Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia v CHVO Žitný ostrov je potrebné v ďalších stupňoch PD v lokalitách s prípustnou funkciou „výroba“ špecifikovať (dohodnúť) prípustný druh výroby s dotknutými orgánmi štátnej správy.

3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

Riešenie „Zmien a doplnkov č. 01/2006“ počíta s výstavbou väčších areálov občianskej vybavenosti v nových rozvojových plochách č. Z7, D16, D22 a s výstavbou občianskej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním v nových rozvojových plochách č. Z3, Z9 a D8.

Pre každú novú rozvojovú plochu s hlavnou funkciou „bývanie (v rodinných, bytových domoch)“, t. j. pre regulačné bloky B1, B2, B3 a BOV, ktorá bude súčasťou navrhovaných rozvojových plôch s celkovou výmerou presahujúcou 2,5 ha sa požaduje lokalizácia zariadení základnej občianskej vybavenosti s podlažnou plochou **minimálne 1 m² na 1 obyvateľa** v rozvojovej ploche. Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- maloobchodné predajne potravinárskeho tovaru (potraviny, zelenina-ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)
- maloobchodné predajne základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo, odevy, kvety, lekáreň)
- zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, cukráreň, bar)

- zariadenia základných služieb pre obyvateľstvo (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, čistiareň, oprava elektrospotrebičov, oprava obuvi a odevov)
- zariadenia sociálnej infraštruktúry (predškolské zariadenia, základné školy, kluby, zdravotnícke zariadenia atď.).

Pre každú novú rozvojovú plochu s hlavnou funkciou „individuálna rekreácia (chatová a záhradková osada)“, t. j. pre regulačné bloky CH a CH*, ktorá bude súčasťou navrhovaných rozvojových plôch s celkovou výmerou presahujúcou 2,5 ha sa požaduje lokalizácia zariadení základnej občianskej vybavenosti s podlažnou plochou **minimálne 2 m² na 1 rekreaanta** v rozvojovej ploche. Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, cukráreň, bar)
- ubytovacie zariadenia (hotel ...)
- zariadenia služieb (požičovne a opravovne športových potrieb...)
- maloobchodné predajne (rozličný tovar, predajne športových potrieb ...).

Pre každú novú rozvojovú plochu s hlavnou funkciou „bývanie (v rodinných, bytových domoch)“, t. j. pre regulačné bloky B1, B2, B3 a BOV, ktorá bude súčasťou navrhovaných rozvojových plôch s celkovou výmerou presahujúcou 2,5 ha sa ďalej požaduje lokalizácia plôch pre športové aktivity, oddychové aktivity a zeleň v rozsahu **minimálne 2 m² na 1 obyvateľa** v rozvojovej lokalite.

Ako plochy pre športové a oddychové aktivity sa počítajú nasledujúce:

- viacúčelové ihriská pre loptové športy
- detské ihriská s vybavením
- verejne prístupné oddychové plochy a parky.

Pre každú novú rozvojovú plochu s hlavnou funkciou „individuálna rekreácia (chatová a záhradková osada)“, t. j. pre regulačné bloky CH a CH*, ktorá bude súčasťou navrhovaných rozvojových plôch s celkovou výmerou presahujúcou 2,5 ha sa ďalej požaduje lokalizácia plôch pre športové aktivity, oddychové aktivity a zeleň v rozsahu **minimálne 4 m² na 1 rekreaanta** v rozvojovej lokalite.

Ako plochy pre športové a oddychové aktivity sa počítajú nasledujúce:

- viacúčelové ihriská pre loptové športy
- detské ihriská s vybavením
- verejne prístupné oddychové plochy a parky.

Poznámka: Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb.

Pre každé zariadenie občianskej vybavenosti je potrebné zdokladovať nároky na dopravnú obsluhu a statickú dopravu, dopravné nároky a nároky na technickú obsluhu jednotlivých prevádzok riešiť na vlastnom pozemku.

4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- mimo zastavané územie rešpektovať ochranné pásma rýchlostnej cesty a ciest I. a III. triedy v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. - pozri kapitolu XXIII. Súpis ochranných pásiem a bod č. 10 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy v kategórii MZ 14/60, vo funkčnej triede B1

- *mimo zastavaného územia rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy v zmysle STN 73 6101 v kategórii C 9,5/70*
- *v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest tretej triedy v kategórii MZ 8,5 (8,0) /50, vo funkčnej triede B3*
- *mimo zastavaného územia rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest III. triedy v kategórii C 7,5 /60*
- rešpektovať ochranné pásmo dráhy - pozri kapitolu XXIII. Súpis ochranných pásiem a bod č. 10 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- vytvoriť územné rezervy pre rýchlostnú komunikáciu v južnej i severnej trase – severná trasa ~~v dvoch polohách – v severovýchodnom obchvate zastavaného územia obce, resp. severovýchodne poza železnicu (v kategórii R 22,5/80) a rešpektovať ich pri lokalizácii novej výstavby~~
- *zrušenú územnú rezervu pre rýchlostnú komunikáciu v severnej trase (severovýchodný obchvat zastavaného územia obce) využiť pre umiestnenie trás miestnych komunikácií a zároveň upraviť polohu nadväzujúcich komunikácií*
- riešiť úpravy na c. I/63 – E 575 zamerané na tlmenie jazdnej rýchlosti a zvýšenie bezpečnosti cestnej premávky v zmysle príslušných STN
- vhodné prvky tlmiace jazdnú rýchlosť áut na ceste I/63 musia byť prerokované s cestným správnym orgánom po dohode s príslušným dopravným inšpektorátom PZ
- nové miestne komunikácie pre dopravné napojenie nových rozvojových plôch budú využívať už existujúce pripojenia na cestu I/63 - E 575
- projektovo pripraviť nové miestne komunikácie pre dopravné napojenie nových rozvojových plôch a definovať ich ako verejnoprospešné stavby
- zaradiť miestne komunikácie (navrhované i existujúce) do funkčných tried v zmysle STN 73 6110
- *pre verejné komunikácie a súkromné komunikácie pre 8 a viac b .j. funkčnej triedy C2, C3 a D1 uvažovať s min. šírkou koridoru 8 m*
- *pre verejné komunikácie funkčnej triedy C2 uvažovať s obojstranným pásom zelene, pre C3 s min. jednostranným pásom zelene*
- dopravné napojenia novonavrhovaných obslužných a upokojených komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
- ***na pozemkoch pre rodinné domy vymedziť min. 2 parkovacie miesta / b .j.***
- ***na pozemkoch pre bytové domy vymedziť min. 1 miesto / 1-izbový byt, 1,5 miesta / 2-izbový byt, 2 miesta / 3-izbový byt***
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 - odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo v garážach, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110 pri stupni automobilizácie 1:3,5
- rekonštruovať chodník pozdĺž hlavného cestného ťahu obcou po celej jeho dĺžke s vybudovaním chránených priechodov a bezbariérových úprav
- priechody pre chodcov vyznačiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti, chodníky v miestach priechodov vybaviť bezbariérovými úpravami
- vybudovať cyklistickú trasu na samostatnom telese pozdĺž cesty I/63
- vybudovať cyklistickú cestu na hrádzi inundačného územia
- šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
- v ďalších stupňoch PD komplexne riešiť a skvalitniť cyklistickú dopravu v rámci celej obce a riešiť tiež prepojenie obce cyklistickou dopravou so všetkými susednými obcami a mestami

- v súlade s generelom cyklistickej dopravy riešeného územia vybudovať cyklistické trasy spájajúce obec Dunajská Lužná so všetkými okolitými obcami a mestami a vybudovať hlavné cyklistické trasy v rámci obce Dunajská Lužná
- rešpektovať výhľadové kategórie ciest I. a III. triedy v zastavanom území a mimo zastavaného územia v zmysle STN 73 6110 v kategóriách a funkčných triedach podľa požiadaviek vlastníka cesty (SSC, BSK)
- umiestnenie autobusových zastávok navrhovať v zmysle STN 736425 Stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky.

Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

- rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb - pozri kapitolu XXIII. Súpis ochranných pásiem a bod č. 10 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- zabezpečiť ostatočnú kapacitu pitnej vody pre výhľadovú potrebu obyvateľstva
- uvažovať s dotáciou vodovodu prepojením s diaľkovodom DN 1200 mm Šamorín – Podunajské Biskupice
- zrekonštruovať (zväčšiť profil potrubia) časti existujúcej rozvodnej siete pitnej vody
- v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť s nasmerovaním do existujúcej stokovej siete a do ČOV v Hamuliakove
- rozšíriť splaškovú kanalizáciu do nových rozvojových lokalít
- kapacitne rekonštruovať existujúce prečerpávacie stanice splaškových vôd
- uskutočniť rekonštrukciu jednotnej kanalizačnej siete v lokalite Jánošíková s cieľom oddelenia dažďových vôd od splaškových odpadových vôd, vybudovaním samostatnej splaškovej kanalizácie
- územný rozvoj v medzihrádzovom priestore (Hornožitnoostorvná ochranná hrádza a nová ľavostranná protipovodňová hrádza Dunaja) podmieniť odkanalizovaním rozvojových plôch do verejnej splaškovej kanalizácie
- preložiť výtlačky odpadových splaškových vôd z Rovinky a Alžbetinho Dvora a zaústiť ich priamo do ČS-10
- odvádzanie priemyselných odpadových vody produkovaných z výrobných činností pred zaústením do verejnej stokovej siete umožniť len za predpokladu ich predčistenia v zmysle príslušných predpisov určených prevádzkovým poriadkom
- vybudovať dažďové zdrže pre zrovnomenenie dažďového odtoku pred vyústením do čerpacej stanice ČS-10 na existujúcej jednotnej stokovej sieti v časti Jánošíková
- riešiť odvádzanie dažďových vôd - v maximálnej miere zdržať v území a zachovať retenčnú schopnosť územia primeranou hustotou zástavby
- uvažovať so sprietočnením a revitalizáciou koryta dunajských ramien
- v rámci pozemkových úprav vyplývajúcich z budúcej výstavby vynechať ochranné pásma vodných tokov od brehovej čiary v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách - pozri kapitolu XXIII. Súpis ochranných pásiem a bod č. 10 „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- všetky križovania inžinierskych sietí s vodným tokom riešiť v súlade s STN 73 6822
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami

- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách (vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd) a tiež dbať na ochranné pásma vodárenského zdroja
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce bilancovať nároky na el. energiu a navrhnuť riešenie zásobovania el. energiou
- rozvodné el. siete v zastavanom území navrhovať káblovými vedeniami v zemi
- transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- vo vyšších stupňoch PD hydraulický výpočet nových verejných plynovodov v obci s návaznosťou na existujúce verejné plynovody a obec Rovinka
- vypracovať generel plynifikácie obce
- zrekonštruovať existujúcu RS plynu a zvýšiť jej výkon na výhľadovú potrebu
- v časti Jánošíková vybudovať novú VTL prípojku a RS
- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV,
- stimulovať inštalovanie slnečných kolektorov na prípravu TÚV na objektoch IBV,
- posúdiť možnosti využitia netradičných zdrojov energie, najmä v lokalitách, ktoré nie je možné plynifikovať
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre nové rozvojové plochy
- *pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s novonavrhovanými stavbami*
- *zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov.*
- *bezpečne zachytávať a odvádzať dažďové vody*
- *dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.*
- *pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (Územný plán zóny, Projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona:*
 - o *budovanie ochranných stavieb vykonávať v územných obvodoch podľa kategorizácie územia Slovenskej republiky*
 - o *ochranné stavby v územných obvodoch umiestňovať:*
 - *v budovách zabezpečujúcich ukrytie pre najpočetnejšiu zmenu zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti,*
 - *v budovách poskytujúcich služby obyvateľstvu, najmä v nemocniciach, hoteloch, ubytovniach, internátoch, všetkých typoch škôl, bankách, divadlách, kinách, poisťovniach, telovýchovných objektoch, zabezpečujúcich ukrytie podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,*
 - *v hypermarketoch a polyfunkčných domoch podľa projektovanej kapacity návštevnosti pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,*
 - *v budovách štátnych orgánov, orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy pre plánovaný počet zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti.*
- *pri zabezpečovaní požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov CO postupovať v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z.z.o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok*

informačného systému civilnej ochrany – v podrobnejších stupňoch PD technicky zabezpečiť najmä varovanie obyvateľstva a vyrozumenie osôb (§2 odsek 3 uvedenej vyhlášky)

- pri výbere vhodných podzemných alebo nadzemných priestorov stavieb na jednoduché úkryty budované svojpomocne rešpektovať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 297/1994 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a dbať na:
 - o vzdialenosť miesta pobytu ukryvaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
 - o zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
 - o minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
 - o statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
 - o vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
 - o utesnenie.
- vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

Navrhované umiestnenie sietí a zariadení technického vybavenia a ich parametre sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce dodržiavať podmienky ochrany historických a kultúrospoločenských pamiatok, archeologických nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- maximálnu ochranu uplatňovať vo vzťahu ku kultúrnym pamiatkam zapísaným v Ústrednom zozname pamiatkového fondu: evanjelický a.v. kostol v m.č. Nové Košariská a rímskokatolícky kostol sv. Martina v m.č. Nové Košariská.
- rešpektovanie ochranného pásma rímskokatolíckeho kostola sv. Martina v Dunajskej Lužnej vymedzené vyhláškou OÚ Bratislava-vidiek zo dňa 6.11.1992. Predmetom ochrany vo vymedzenom ochrannom pásme je udržiavať a lebo primeranými úpravami dopĺňať všetky verejné priestory územia ochranného pásma vrátane verejnej a vyhradenej zelene a drobnej architektúry.
- zachovať a chrániť ďalšie architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporné historické a kultúrne hodnoty
- zachovať a chrániť Hornožitnoostrovskú protipovodňovú hrádzu vyhlásenú v r. 1994 Ministerstvom kultúry ako kultúrnu a technickú pamiatku
- v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi musí byť splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu:
 - o Investor / stavebník si musí od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať 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 porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

Rešpektovať existujúce a navrhované chránené územia:

- **Chránená krajinná oblasť (CHKO) Dunajské luhy** (vyhl. č. 81/1998 Z. z. zo dňa 3.3.1998, platné od 1.5.1998) – na hranici riešeného územia v k. ú. Nové Košariská, juhozápadný cíp katastra sa nachádza už v CHKO, do CHKO patrí rBC Topoľové hony.
- **Chránené územie európskeho významu (CHÚEV) 82. Biskupské Luhy SKUEV0295** – nachádza sa na hranici riešeného územia v k. ú. Nové Košariská na parc. č. 2756, 2765-časť, 2766, 2775.
- **Chránené vtáčie územie (CHVÚ) Dunajské Luhy SKCHVÚ007** – nachádza sa na hranici riešeného územia v k. ú. Nové Košariská na parc. č. 2756, 2765, 2766, 2775.
- **Chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov** – celé riešené územie patrí do CHVO Žitný ostrov v zmysle § 27 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- **Chránený strom (CHS) Dub letný v Dunajskej Lužnej S 481** (Quercus robur - vyhl. Všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Bratislave č. 6/2002 z 21.10.2002) – v k. ú. Jánošíková na parc. č. 99/1 a 103/1
- **Chránený strom (CHS) Novolipnický platan S 233** (platan javorolistý – platanus hispanica Munchh. - vyhl. Všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Bratislave č. 1/1996 z 12.11.1996) – v k. ú. Nová Lipnica na dvore rodinného domu č. d. 356

Rešpektovať navrhované prvky RÚSES a MÚSES a v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch:

- rBC30 (pôvodne v MÚSES č. 5) – regionálne biocentrum Kalinkovo – Okružle
- rBKXVI – regionálny biokoridor Dunaj – Malý Dunaj
- mBC1 (pôvodne č. 4) – miestne biocentrum v lokalite Kamenný pasienok
- mBC2 (pôvodne č. 6) – miestne biocentrum v lokalite Les
- mBC3 (pôvodne č. 7) – miestne biocentrum v lokalite Prípor
- mBC4 (pôvodne č. 3) – skupina stromovej a krovinnej vegetácie, súčasť regionálneho biokoridoru
- mBK – miestne biokoridory.

Uplatniť navrhované ekostabilizačné prvky MÚSES:

- interakčný prvok líniový – aleje, vetrolamy a sprievodná zeleň vodných tokov a komunikácií
- interakčný prvok plošný – menšie plochy verejnej zelene (cintorín, zeleň pri kostole), vodné plochy s brehovými porastmi, plochy NDV (nelesnej drevinovej vegetácie) v poľnohospodárskej krajine
- plošná nelesná drevinová vegetácia NDV
- líniová zeleň pôdoochranná – líniová zeleň v poľnohospodársky obrábanej pôde
- izolačná zeleň.

Navrhnuť na ochranu:

- všetky líniové pásy lesných porastov preradiť do kategórie ochranných lesov.

Rešpektovať:

- ekologicky významné segmenty (vodné toky, vodné plochy, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území, všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívané na poľnohospodárske účely)
- pásmo hygienickej ochrany vodného zdroja 1. a 2. stupňa podľa rozhodnutia vodoprávneho orgánu
- ochranné pásmo cintorína (pohrebiska) v zmysle Zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov – 50 m – v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy

- pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskeho areálu v Jánošíkovej – 322 m od objektov živočíšnej výroby
- pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskeho areálu v Novej Lipnici – 176 m od objektov živočíšnej výroby
- pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskeho areálu v Alžbetinom Dvore – 425 m od objektov živočíšnej výroby
- rešpektovať režim chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov podľa Nariadenia vlády SR č. 46/1978 Zb. v znení neskorších predpisov so zohľadnením environmentálnych cieľov pre útvary povrchových a podzemných vôd podľa § 5 vodného zákona
- do projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie nových rozvojových plôch je potrebné zapracovať a následne realizovať tieto regulačné opatrenia:
 - vytvoriť územnú rezervu pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými vedeniami inžinierskych sietí min. jednostranne pozdĺž závažných trás navrhovaných komunikácií – vytvoriť také usporiadanie pozemkov v rámci novo navrhovaných obytných zón, ktorá by umožňovala vytvorenie a rozvoj funkčnej uličnej zelene so stromami s prípadným kríkovým podrastom
 - vytvoriť územnú rezervu pre funkčnú izolačnú stromovú a kríkovú zeleň všade tam, kde dochádza k nezlučiteľnosti obytnej funkcie s inými funkciami (výrobná alebo dopravná funkcia)
 - v podrobnejších stupňoch PD zadefinovať zásady pre obnovu, revitalizáciu a rekonštrukciu krajiny zelene
 - navrhované priestory na vytvorenie polyfunkčnej krajiny zelene (dobudovanie prvkov ÚSES, vetrolamov, sprievodnej zelene poľných ciest a ostatných cestných komunikácií) riešiť plošnými alebo pásovými výsadbami stromov s krovitým podrastom alebo trvalými trávnyimi porastami.

8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia mesta je potrebné zabezpečiť tieto opatrenia:

- plynofikácia v navrhovaných rozvojových plochách s cieľom eliminácie znečistenia ovzdušia (resp. využitie elektrickej energie alebo alternatívnych zdrojov na zásobovanie teplom)
- výstavba verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách
- výstavba verejnej kanalizácie v nových rozvojových plochách, vrátane intenzifikácie ČOV a zamedzenie vzniku nepovolených skládok odpadov s cieľom zabezpečiť ochranu kvality podzemných vôd
- odklonenie hlavných komunikačných ťahov mimo zastavané územie mesta a výsadba ochrannej izolačnej zelene pozdĺž komunikácií s cieľom eliminácie znečistenia ovzdušia a hluku od dopravy
- výsadba ochrannej izolačnej zelene okolo areálov, najmä ak sú v kontakte s obytnými zónami s cieľom eliminácie znečistenia ovzdušia a hluku od výroby
- sprietočnenie a revitalizácia dunajských ramien
- v zastavanom území a nových rozvojových plochách pre bývanie nevyčleňovať plochy pre stavby, ktoré by mohli neprímeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov centra obce
- v zastavanom území nepovoľovať stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprímeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov centra obce, osobitne sa vyhnúť umiestňovaniu/povoľovaniu stavieb a prevádzok poľnohospodárskeho drobného zvieratárstva v centre obce, resp. v ďalšom stupni stanoviť presné regulatívy - limity počtu hospodárskych zvierat drobného zvieratárstva,
- pri umiestňovaní podnikateľských aktivít do obytnej zóny, do existujúcich areálov alebo navrhnutých areálov priemyselnej výroby je potrebné zhodnotiť vplyv každej prevádzky na zložky

- životného prostredia vrátane hluku a vibrácií a preukázať, že vplyvom prevádzky nebudú prekročené limitné hodnoty určené právnymi predpismi pre jednotlivé zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k územiu určenému na rekreáciu, oddych a bývanie (pre oddelenie týchto areálov od obytnej zóny je vhodné navrhnutie izolačnej zelene)
- do ochranného pásma hospodárskeho dvora neumiestňovať podnikateľské aktivity potravinárskeho charakteru
 - v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
 - v ďalších stupňoch PD požadovať splnenie nasledovných podmienok:
 - zabezpečiť kvalitatívne a kvantitatívne vyhovujúce zásobovanie plánovaného územia pitnou vodou podľa NV SR Č. 354/2006, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu. Uvedené inžinierske siete budovať v časovom predstihu event. súbehu s navrhovanou zástavbou
 - usporiadanie a konfiguráciu novonavrhovaných objektov riešiť tak, aby boli dodržané požiadavky NV SR Č. 353/2006 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
 - v objektoch s chránenou funkciou (bývanie), ktoré budú situované v kontakte s dopravnými zdrojmi hluku (štátna cesta Č. 1/63 Bratislava - Komárno) posúdiť potrebu zabezpečenia ich protihlukovej ochrany podľa NV SR Č. 339/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácii a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií
 - návrh riešenia výroby zosúladiť s požiadavkami na zabezpečenie zdravých životných podmienok bývania v novonavrhovanej obytnej zástavbe (hluk, znečisťujúce látky v ovzduší)
 - urbanizáciu riešeného územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu prírody a podzemných vôd (Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov)
 - navrhovanú urbanizáciu (priestorovú a funkčnú reguláciu) záujmového územia riešiť v zmysle § 31 zákona č. 364/2004 o vodách
 - pri príprave a realizácii výstavby venovať pozornosť zneškodňovaniu odpadov - postupovať v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch
 - na LPF alebo vo vzdialenosti do 50 m od hranice lesného pozemku neumiestňovať nijaké aktivity (Zákon o lesoch v znení noviel a súvisiacich predpisov)
 - obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou (dodržiavať regulatívy min. podielu nespevnených plôch v území v zmysle bodu 1. tejto kapitoly)
 - optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
 - riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
 - pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny a Vyhláška MŽP SR č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z., Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov.

9. Vymedzenie zastavaného územia

Zastavané územie obce je vymedzené všetkými plochami regulačných blokov vyznačených v Schéme záväzných častí riešenia, t. j. existujúcimi zastavanými plochami a plochami určenými na zastavanie – pozri výkres „Schéma záväzných častí riešenia“.

10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2006“ je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- obojstranné ochranné pásmo pobrežných pozemkov v zmysle ustanovení § 49 zákona č. 364/2004 o vodách: **10 m** od vzdušnej päty, respektíve brehovej čiary toku (OP platí aj pre Hornožitnoostrovnu hrádzu) z dôvodov vykonávania činnosti správcu toku. Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, žiadame pevné stavby ani súvislú vzrastlú zeleň. Toto územie nie je možné poľnohospodársky obhospodarovať. Musí byť zachovaný prístup mechanizácie správcu vodného toku a povodia k pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly. Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí a komunikácií s vodným tokom musia byť riešené podľa STN 73 6822 – Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi a akékoľvek stavebné aktivity v ochrannom pásme tokov musia byť prerokované so správcom toku a povodia.
- ochranné pásmo rýchlostnej cesty stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) **100 m** od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,
- ochranné pásmo štátnej cesty I. triedy stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) **50 m** od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,
- ochranné pásmo štátnej cesty III. triedy stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) **20 m** od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,
- ochranné pásmo dráhy v šírke 60 m na každú stranu od osi krajnej koľaje (v priestore stanice resp. železničného zariadenia 30 m od obvodu dráhy) v zmysle zákona č. 164/1996 Zb. o dráhach
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 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:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 8 m pre technologické objekty
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 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:
 - 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území
 - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 150 mm
 - 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 300 mm
 - 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 500 mm
 - 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 500 mm
 - 50 m pri regulačných stanicach, filtračných stanicach, armatúrnych uzloch

- 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 pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m
 - od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m
 - od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m
 - od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m
 - nad 400 kV 35 m
 - v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
 - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
 - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
 - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemajú poškodiť vodiče vzdušného vedenia
 - vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
 - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
 - 3 m pri napätí nad 110 kV
 - v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
 - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36:

- s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
- s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
- s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 **1,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac **2,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody 5 m
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem medzinárodného letiska M. R. Štefánika Bratislava, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 3.7.1981 (výškové obmedzenie stavieb, ktoré sa týka aj stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavieb) stanovené:
 - šikmou prekážkovou rovinou vzletového a pristávacieho priestoru VPD 13-31, ktorá stúpa priamo, v sklone 1:70 (1,43 %), od kratšej základne ochranného pásma prevádzkových plôch letiska do vzdialenosti 15 000 m (obmedzujúca výška sa v k. ú. Nové Košariská pohybuje v rozmedzí 200 – 223 m n. m.)
 - šikmou prekážkovou rovinou vzletového a pristávacieho priestoru VPD 04-22, ktorá stúpa v zakrivenom tvare, v sklone 1:70 (1,43 %), od kratšej základne ochranného pásma prevádzkových plôch letiska do vzdialenosti 15 000 m (obmedzujúca výška sa v k. ú. Nové Košariská pohybuje v rozmedzí 310 – 343 m n. m.)
 - kuželovou prekážkovou plochou, ktorá stúpa v sklone 1:25 (4 %), od okraja ochranného pásma vodorovnej roviny do výšky 272 m n. m. (obmedzujúca výška sa v k. ú. Nové Košariská pohybuje v rozmedzí 220 – 272 m n. m.)
- V zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov (letecký zákon) je potrebné prejednať s Leteckým úradom SR tieto stavby, nachádzajúce sa mimo ochranných pásiem letiska:
 - vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
 - stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
 - zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c).
- ochranné pásmo kultúrnej pamiatky Hornožitnoostrovná hrádza v zmysle Rozhodnutia č. MK – 954-3 z 22.9.1994
- Pri akejkoľvek činnosti vo vymedzenom ochrannom pásme je nutné dodržať ustanovenia § 32 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov“.
- pásmo hygienickej ochrany vodného zdroja 1. a 2. stupňa podľa rozhodnutia vodoprávneho orgánu
- ochranné pásmo cintorína (pohrebiska) v zmysle Zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov – 50 m – v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy

- pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskeho areálu v Jánošíkovej – 322 m od objektov živočíšnej výroby
- pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskeho areálu v Novej Lipnici – 176 m od objektov živočíšnej výroby
- pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskeho areálu v Alžbetinom Dvore – 425 m od objektov živočíšnej výroby
- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch

V prípade realizácie stavieb v ochrannom pásme lesa je potrebné požiadať dotknutý orgán štátnej správy (Obvodný lesný úrad) o záväzné stanovisko podľa § 10 odst. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavieb a o využití územia vo vzdialenosti do 50 m od okraja lesných pozemkov.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2006“ je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- **CHKO Dunajské luhy** (Chránená krajinná oblasť) – v k. ú. Nové Košariská
- **CHÚEV (82.) Biskupské Luhy SKUEV0295** (Chránené územie európskeho významu) – v k. ú. Nové Košariská na parc. č. 2756, 2765-časť, 2766, 2775.
- **CHVÚ Dunajské Luhy SKCHVÚ007** (Chránené vtáčie územie) – v k. ú. Nové Košariská na parc. č. 2756, 2765, 2766, 2775.
- **CHVO Žitný ostrov** (Chránená vodohospodárska oblasť) – celé riešené územie.

11. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (pozri bod 14.).

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Možno predpokladať, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako nové rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Na plochách navrhovaných pre výrobu a ostatné funkcie predpokladáme najmä sceľovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plôch väčších rozmerov.

Delenie a sceľovanie pozemkov určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Územný plán obce Dunajská Lužná nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie ani chránené časti krajiny.

12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Pre rozvojovú lokalitu č. D19 a Z8 = regulačný blok ARB je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny (ÚPN Z). Pri spracovaní ÚPN Z je potrebné dbať na citlivé krajinárske riešenie.

13. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' územno-plánovací podklad

Pre všetky nové rozvojové plochy riešeného územia „Územného plánu sídelného útvaru Dunajská Lužná“ v znení neskorších zmien a doplnkov a „Zmien a doplnkov č. 01/2006“ je potrebné obstarat' územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu.

Pre celé riešené územie je potrebné obstarat' generel zelene s krajinárskou štúdiou.

Pre riešené územie je potrebné spracovať generel cyklistickej dopravy nadväzujúci na realizované resp. plánované rekreačné cyklistické trasy a medzinárodnú cyklistickú trasu – s dôrazom na riešenie cyklistických trás v rámci obce, prepojenie na železničnú stanicu a prepojenie obce cyklistickou dopravou na všetky okolité obce a mestá.

14. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **grafická časť** – Schéma záväzných častí riešenia v rozsahu legendy
- **textová časť** – kapitola č. D. I: Záväzné časti riešenia.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- trasa cestného ochvatu (R7) – návrh
- trasa cestného obchvau (R7) – výhľadová rezerva (*len severovýchodná trasa poza železniciu*)
- cyklotrasa
- záväzné (hlavné) trasy miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry (nové + existujúce, vrátane ~~min. jednostrannej obojstrannej~~ líniovej zelene)
- sprietočnenie riečnych ramien
- ostatné trasy a zariadenia technickej infraštruktúry (uvedené vo výkresoch Verejného technického vybavenia, resp. podľa podrobnejších stupňov PD), vrátane rekonštrukcie existujúcich trás a zariadení.

Prehľadná tabuľka záväznej regulácie

Označenie regulač. bloku	Regulatívy priestorového usporiadania				Regulatívy funkčného využitia		Regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívy špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m ² /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m ² /1 obyv.)	
B1	1+ pri zahusťovaní zástavby v záhradách RD (RD), B2 (len v prípade zahusťovania zástavby v záhradách RD) 2+ (ostatné RD)	33 (pre SRD) 45 (pre ZRD a-BD)	35	SRD min. 80 pri zastavanosti 35-45%, min. 60 pri zastavanosti do 35% ZRD a-BD max. 20 pri zastavanosti 35-45%, max. 40 pri zastavanosti do 35% (ZRD nie je prípustný pri zahusťovaní zástavby RD v záhradách)	bývanie v RD	výroba priem. a poľn. s negat. a ruš. vplyvmi sklady, skládky a plochy tech. vybav. nadlok. char.	1	2	Pri zahusťovaní zástavby SRD v záhradách dodržiavať max. výšku umiestnenia ± 0,0 stavby bez podpivničenja + 30 cm nad terénom, pre stavby s podpivničením max. + 60 cm nad terénom. Pre výstavbu RD dodržať záväznú stavebnú čiaru min. 5,5 m od hranice pozemku (pri riešení parkovania pred

Označenie regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia		Regulatívny umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívny špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m ² /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m ² /1 obyv.)	
									objektom) resp. min. 3,0 m od hranice pozemku (pri inom riešení parkovania).
B2	<p>4 (pre existujúce BD na Krajnej ulici)</p> <p>3+ (pre ostatné BD)</p> <p>2+ (pre RD)</p>	<p>33 (pre SRD)</p> <p>35 (pre BD s menej ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD)</p> <p>45 (pre ZRD a BD s viac ako 2/3 parkovacích miest pod objektom BD)</p>	<p>35 (pre SRD a ZRD)</p> <p>20 (pre BD)</p>	<p>SRD min. 60 pri zastavanosti 35-45% a do 35%</p> <p>ZRD max. 20 pri zastavanosti 35-45%, max. 40 pri zastavanosti do 35% (ZRD nie je prípustný pri zahusťovaní zástavby RD v záhradách)</p> <p>BD max. 20 pri zastavanosti 35-45%, 0 pri zastavanosti</p>	bývanie v RD a BD	<p>bývanie v BD – len pri zahusťovaní zástavby v záhradách RD</p> <p>výroba priem. a poľn. s negat. a ruš. vplyvmi</p> <p>sklady, skládky a plochy tech. vybav. nadlok. char.</p>	1	2	<p>Pri zahusťovaní zástavby SRD v záhradách dodržiavať max. výšku umiestnenia ± 0,0 stavby bez podpivničenia + 30 cm nad terénom, pre stavby s podpivničným max. + 60 cm nad terénom.</p> <p>Pre výstavbu RD dodržať záväznú stavebnú čiaru min. 5,5 m od hranice</p>

Označenie regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia		Regulatívny umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívny špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m ² /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m ² /1 obyv.)	
				do 35% (BD nie je prípustný pri zahusťovaní zástavby RD v záhradách)					pozemku (pri riešení parkovania pred objektom) resp. min. 3,0 m od hranice pozemku (pri inom riešení parkovania).
B3	6+	50	20	BD min. 80	bývanie v BD	výroba priem. a poľn. s negat. a ruš. vplyvmi sklady, skládky a plochy tech. vybav. nadlok. char.	1	2	existujúce plochy BD nezahusťovať
OV	3	40	20	-	občianska vybavenosť	výroba priem. a poľn. s negat. a ruš. vplyvmi sklady, skládky a plochy tech. vybav. nadlok. char.	-	-	v regulačnom bloku OV na ploche bývalého PD Úsvit sú prípustným funkčným využitím podnikateľské aktivity výrobného a skladového charakteru bez

Označenie regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia		Regulatívny umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívny špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m ² /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m ² /1 obyv.)	
									závažných vplyvov na životné prostredie susediacich obytných zón.
OV*	3	40	20	-	občianska vybavenosť – zdravotníctvo a služby	iné ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	-	-	-
BOV	4+ pre BD na Orechovej ulici v časti od Hlavnej ulice 2+ v časti od záhrad 3+ v ostatných častiach	50	20	-	bývanie v RD a BD 80% + občianska vybavenosť 20%	výroba (všetkých druhov) sklady, skládky a plochy tech. vybav. (okrem existujúcich plôch/areálov)	-	-	-
BOV*	5+ustup.1	40	30	-	bývanie 80% + občianska vybavenosť 20%	výroba (všetkých druhov) sklady, skládky a plochy tech. vybav. (okrem existujúcich plôch/areálov)	-	-	-

Označenie regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia		Regulatívny umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívny špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m ² /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m ² /1 obyv.)	
S	1+	5	70	-	šport	bývanie v RD a BD (okrem bývania pre správcu) výroba (všetkých druhov) sklady, skládky a plochy tech. vybavenosti komerčná obč. vybaven.	-	-	-
VS	12 m	70	15	-	výroba (nepoľnoh.) + sklady	bývanie v RD a BD živočíšna výroba	-	-	max. počet podlaží pre admin. budovu 3+
PV	2+	70	15	-	agropodnikanie – poľnohosp. výroba	bývanie v RD a BD	-	-	technické budovy a zariadenia sa budú posudzovať individuálne
PV*	2+	70	15	-	agropodnikanie – agroturistika	bývanie v RD a BD (trvale) , okrem prechodného ubytovania a bývania správcu veľkokapacitná živočíšna výroba priemyselná výroba	-	-	-
VZ	1	10	70	-	verejná	bývanie v RD a BD	-	-	upraviť %

Označenie regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia		Regulatívny umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívny špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m ² /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m ² /1 obyv.)	
					zeleň, cintorín	(okrem existujúcich plôch) výroba (všetkých druhov) sklady, skládky a plochy tech. vybav. (okrem existujúcich plôch/areálov) veľkokapacitné zariadenia maloobchodu			min. nespevnených plôch podľa predpisov
ZO	1+	20	80	-	záhradková osada	priemyselná a živočíšna výroba bývanie v RD a BD občianska vybavenosť	-	-	max. zast. plocha 1 objektu 40 m ²
RK	1+	10	70	-	rekreácia v krajine + agroturistika	priemyselná a veľkokapacitná živočíšna výroba bývanie v RD a BD (okrem bývania pre správcu)	-	-	-
DV	-	-	-	-	dopravná vybavenosť	všetky ostatné funkcie okrem hlavnej a doplnkových	-	-	podľa potreby dopravného vybavenia
TV	-	10	60	-	plochy technick. vybavenia	všetky ostatné funkcie okrem hlavnej a doplnkových	-	-	podľa potreby technického vybavenia

Označenie regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia		Regulatívny umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívny špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m ² /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m ² /1 obyv.)	
TN	-	-	-	-	ťažba nerastných surovín	všetky ostatné funkcie (okrem príslušného doprav. a tech. vybav.)	-	-	-
CH	1+	20	60	-	individuálna rekreácia (chatová osada)	priemyselná a živočíšna výroba bývanie v RD a BD občianska vybavenosť	2	4	max. zast. - plocha 1 objektu 80 100 m ²
CH *	1+	15	50	-	individuálna rekreácia (chatová osada)	priemyselná a živočíšna výroba bývanie v RD a BD občianska vybavenosť	2	4	max. zast. - plocha 1 objektu 80 100 m ²
A+R+B	2+	20	65	SRD 100	agroturist. + rekreácia + doplnkové bývanie v SRD (percent. zastúpenie jednotlivých funkčných zložiek určí zadanie ÚPN zóny)	veľkokapacitná živočíšna výroba priemyselná výroba	-	-	min. výmera pozemkov pre RD je 2000 m ² neprípustným spôsobom zástavby sú ZRD a BD
PP	-	-	-	-	poľnohospodárska	všetky ostatné funkcie (okrem lesov a NDV,	-	-	-

Označenie regulač. bloku	Regulatívny priestorového usporiadania				Regulatívny funkčného využitia		Regulatívny umiestnenia občianskeho vybavenia		Regulatívny špecifické
	max. počet podlaží (max. výška)	max. % zastavanosti	min. % nesp. plôch	druh zástavby (% zastavaných plôch)	hlavná (záväzná) funkcia	neprípustné funkcie	min. výmera OV (m ² /1 obyv.)	min. výmera plôch pre šport, oddych a zeleň (m ² /1 obyv.)	
					pôda (orná pôda, TTP)	vodných tokov a plôch, nevyhnutného prevádz. vybavenia)			
PES	-	-	-	-	prvky ekologickej stability (prír. prvky – biocentrá, biokoridory, interakčné prvky)	všetky ostatné funkcie (okrem ostatných lesných plôch a NDV, TTP, vodných tokov a plôch, poľn. pôdy)	-	-	-
TK	-	-	-	-	trvalé kultúry (ovocné sady, vinice)	orná pôda všetky ostatné funkcie (okrem TTP a nevyhnutného prevádz. vybavenia)	-	-	-

Vysvetlivky k skratkám, použitým v 2.-5. a 10. stĺpci tabuľky:

BD = bytové domy

RD = rodinné domy - SRD = samostatne stojace rodinné domy (druh zástavby RD)

- ZRD = združené rodinné domy - radové RD, átriové RD, dvojdomy, štvordomy (druh zástavby RD).

B) ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI

XXIII. Vyhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy

Schválená dokumentácia „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 01/2006“ zmenila pôvodný názov kapitoly č. XXIII. (Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely). Túto kapitolu, spracovanú v „Zmenách a doplnkoch územného plánu obce č. 01/2006“ dopĺňame nasledovne (doplnený text je označený kurzívou a podfarbením):

Vyhodnotenie strát poľnohospodárskeho pôdneho fondu je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané z dokumentácie „Dunajská Lužná – zmeny a doplnky územného plánu obce č. 01/2006“.

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 navrhovaná na vyňatie do 2. skupiny kvality.

Hranice lokalít pre zástavbu a plochy na vyňatie PP sú zakreslené v grafickej časti. Ide o novú rozvojovú plochu s označením 01/2008-3 a zmeny funkčného využitia rozvojových plôch navrhovaných v „Zmenách a doplnkoch územného plánu obce č. 01/2006“ (01/2008-1, 01/2008-2).

Zábery PP pre líniové dopravné stavby, ktoré sú súčasťou navrhovaných plôch, sú zahrnuté v záberoch týchto plôch (okrem rozvojovej plochy č. 3).

Alternatívne umiestnenie stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.) nebolo riešené, nakoľko sa jedná o zmeny a doplnky územného plánu, kde Stavebný zákon neumožňuje alternatívne riešenie. Realizácia výstavby v navrhovaných plochách nenaruší ucelenosť honov ani nestiaži obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy, nakoľko sa jedná o plochy nadväzujúce na existujúce zastavané územie a plochy rozvojových zámerov v pôvodnej dokumentácii. Podrobnejší popis navrhovaného riešenia je uvedený v predchádzajúcich kapitolách.

Pred schválením „Zmien a doplnkov č. 01/2008“ obec Dunajská Lužná požiada orgán ochrany PP (Krajský pozemkový úrad v Bratislave - § 22) o odsúhlasenie návrhu podľa § 13 a 14 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z..

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde pre „Dunajská Lužná - Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 01/2008“

Žiadateľ: Obec Dunajská Lužná, Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Bratislavský, Obvod: Senec

Lokalita označ.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Druh pozemku	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
01/2008-3	k.ú. Nové Košariská	Dopravná vybavenosť – cestná komunikácia	0,3	0,3	0002002/2.	0,3	orná pôda	závlahy	návrh	

Požadované zmeny (funkčného využitia) v udelenom súhlase Krajského pozemkového úradu č. 984/140/2006 zo dňa 09.08.2006 k dokumentácii “Zmien a doplnkov Územného plánu obce č. 01/2006“

Lokalita označ.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Druh pozemku	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
01/2008-1 (v ZaD 01/2006 č. D13)	k.ú. Nové Košariská	bývanie v RD a BD (v ZaD 01/2006 výroba, sklady)	5,43	5,43	0002002/2.	5,43	orná pôda	závlahy	návrh	
01/2008-2 (v ZaD 01/2006 č. D20)	k.ú. Nové Košariská	bývanie v RD a BD (v ZaD 01/2006 výroba, sklady)	1,97	1,97	0002002/2.	1,97	orná pôda	závlahy	návrh	

C) ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ GRAFICKEJ ČASTI

Zoznam výkresov

9. Schéma záväzných častí riešenia (nová záväzná časť, schválená v Zmenách a doplnkoch č. 01/2006) – samostatná príloha.

D) ÚPRAVA SMERNEJ GRAFICKEJ ČASTI

Zoznam výkresov

1. Širšie vzťahy – Komplexný urbanistický návrh I. (zmena názvu výkresu) – samostatná príloha
2. Komplexný urbanistický návrh II – samostatná príloha
3. Verejné dopravné vybavenie– samostatná príloha
6. Návrh na vyňatie z PP (zmena názvu výkresu) – samostatná príloha.

E) DOKLADOVÁ ČASŤ

Poznámka: Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.