

# ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2020 ÚPN OBCE BERNOLÁKOVO

Smerná časť

Čistopis

Obstarávateľ

Obec Bernolákovo



Spracovateľ



JÚL 2023

## OBSTARÁVATEĽ

Obec Bernolákovo  
Hlavná 111  
900 27 Bernolákovo  
tel.: +421 02/40200601  
[obec@bernakovo.sk](mailto:obec@bernakovo.sk)

Zodpovedný zástupca obstarávateľa  
Obstarávateľská činnosť

Bc. Miroslav Turenič, MBA, LL.M., starosta obce  
Bc. Bibiana Piršelová  
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD - reg. č. 416

## SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s. r. o  
Bezručova 5, 811 09 Bratislava  
+421 2 45523896  
[atelier@azprojekt.sk](mailto:atelier@azprojekt.sk)  
[www.azprojekt.sk](http://www.azprojekt.sk)

### SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN: **OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO OBCE BERNOLÁKOVO**

ČÍSLO UZNESENIA: **20/5/2023**

DÁTUM SCHVÁLENIA: **27. 6. 2023**

**Bc. Miroslav Turenič, MBA, LL.M.**  
STAROSTA OBCE

ODTLAČOK PEČIATKY

# OBSAH

1 ÚVOD	4
1.1 Základné údaje	4
1.2 Dôvody pre obstaranie dokumentácie zmeny a doplnky č. 1/2020	4
1.3 Hlavné ciele riešenia	4
1.4 Súlad riešenia so zadaním	5
1.5 Strategický dokument	5
1.6 Spôsob a postup spracovania	5
1.7 Východiskové podklady	6
1.7.1 Územnoplánovacie dokumentácie	6
1.7.2 Územnoplánovacie podklady	6
1.7.3 Strategické dokumenty a koncepcie	7
1.7.4 Dokumentácie na UR a SP	7
1.7.5 Mapové podklady a geografické údaje	7
1.7.6 Ostatné podklady	7

# 1 ÚVOD

## 1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Spracovateľom územnoplánovacej dokumentácie obce Bernolákovo je projektová organizácia AŽ PROJEKT s.r.o., ktorá bola vybraná na základe výsledkov výberového konania v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

## 1.2 DÔVODY PRE OBSTARANIE DOKUMENTÁCIE ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2020

Územný plán sídelného útvaru Bernolákovo (ÚPN SÚ) bol schválený Obecným zastupiteľstvom Bernolákovo uznesením č. 7/95 zo dňa 13.12.1995. Schválený územný plán bol vypracovaný len pre zastavané územie, vrátane rozvojových plôch, pričom katastrálne územie nebolo predmetom regulácie územia. Všetky následné zmeny a doplnky (16 ZaD) boli spracovávané len pre parciálne územia, rôznymi spracovateľmi a teda aj rôznym spôsobom a metodikou spracovania. Absentuje jednotná systematika z hľadiska regulácie územia, vrátane regulácie mimo zastavaného územia obce. Zmeny a doplnky reflektovali prevažne individuálne záujmy jednotlivých developerov.

Vstupným podkladom pre vypracovanie zmien a doplnkov je obecným zastupiteľstvom obce Bernolákovo schválený materiál (č. 20/23/2017 zo dňa 25.09.2017) „Informácia o preskúmaní aktuálnosti Územného plánu obce Bernolákovo, v znení zmien a doplnkov“.

Predmetom zmien a doplnkov územného plánu obce je (v súlade so súťažnými podkladmi) **výlučne stanovenie základných princípov tvorby územia**, podmienok pre investičný vstup do územia a priestorová a funkčná regulácia územia obce, bez návrhu nových funkčných plôch.

## 1.3 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Hlavným cieľom ZaD č. 1/2020 je vytvoriť jednotnú platformu pre **priestorovú a funkčnú reguláciu územia obce**, pričom konkrétne pôjde o:

- stanoviť reguláciu pre celé katastrálne územie obce (aj mimo zastavaného územia obce)
- zdefinovať stabilizované a rozvojové územie obce,
- v stabilizovanom území zdefinovať možnosti zástavby, vrátane stanovenia regulačných prvkov,
- v rozvojovom území, pre jednotlivé rozvojové funkčné plochy územia obce, definovať optimálnu mieru využitia územia prostredníctvom max. Indexu podlažných plôch, max. Indexu zastavanosti, min. Koeficientu zelene, zdefinovaním minimálnej výmery stavebného pozemku, formy a spôsobu zástavby a ďalších základných pojmov,
- upraviť jednotlivé definície funkčných systémov po obsahovej stránke, definovať charakter zariadení a stavieb, ktoré je možné v nich umiestniť a stanoviť ich maximálny podiel v danej funkčnej ploche,
- vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby

Z vyššie uvedeného vyplýva, že predmetné zmeny a doplnky majú prioritne slúžiť na vytvorenie jednotnej bázy priestorovej a funkčnej regulácie územia obce, ktoré budú využívané do vypracovania a schválenia novej územnoplánovacej dokumentácie obce, pričom vypracovaný dokument ZaD č. 1/2020 nemá nahrádzať nový územný plán obce.

Vo vzťahu na hlavné ciele riešenia ZaD č. 1/2020 ÚPN obce Bernolákovo je zrejmé, že ide o komplexnú úpravu záväznej časti dokumentu, t. j. s transformáciou schváleného ÚPN SÚ Bernolákovo a doteraz vypracované ZaD v jeden organický celok. Z toho dôvodu sa ZaD č. 1/2020 sústreďujú na Záväznú časť dokumentu.

## 1.4 SÚLAD RIEŠENIA SO ZADANÍM

Zadanie územného plánu obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie UPN SU Bernolákovo (Územne a hospodárske zásady<sup>1</sup>). Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1/2020“ rešpektujú vstupné ciele rozvoja obce Bernolákovo, stanovené v dokumente „Územne a hospodárske zásady“.

## 1.5 STRATEGICKÝ DOKUMENT

„Oznámenie o strategickom dokumente – Zmeny a doplnky č. 1/2020 ÚPN obce Bernolákovo“ je prerokované súbežne so Zmenami a doplnkami.

Na základe výsledkov prerokovania strategického dokumentu Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie rozhodol č.l. OU-SC-OSZP/2020003752-Gr, Gu zo dňa 20.07.2020, že sa navrhovaný strategický dokument „Územný plán obce Bernolákovo – Zmeny a doplnky č. 01/2020“ nebude posudzovať.

## 1.6 SPÔSOB A POSTUP SPRACOVANIA

Zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Vzhľadom na časové obdobie, v ktorom bol vypracovaný územný plán obce a následný systém (nesystém) jeho dopĺňania a aktualizovania, ako prvá fáza pre potreby dosiahnutia cieľa stanoveného v zmenách a doplnkoch č. 1/2020, bolo spracovateľom predmetných zmien a doplnkov vypracované **Zhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácia obce**. Zhodnotenie tvorí interný materiál spracovateľa (nepredkladaný materiál), ktorý predstavoval **nevyhnutný podklad pre definovanie záväznej časti územného plánu obce**, v zmysle obecným zastupiteľstvom obce Bernolákovo schváleného materiálu (č. 20/23/2017 zo dňa 25.09.2017) „Informácia o preskúmaní aktuálnosti Územného plánu obce Bernolákovo, v znení zmien a doplnkov“.

**Zhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácia obce bolo zamerané na:**

- **metodický prístup,**
- **celkovú koncepciu riešenia,**
- **dopravu a technickú infraštruktúru,**

<sup>1</sup> Od 01.08.2000 nadobudol účinnosť zákon NR SR č. 237/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Podľa § 20 tejto úpravy mení sa pojem „Územné a hospodárske zásady“ na „Zadanie“

- **väzby na právne predpisy hlavne na zákon č. 56/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacích dokumentáciách**
- **stanovenie regulačných prvkov v rámci doteraz vypracovaných ZaD,**

Z vyššie uvedených dôvodov práce na zmenách a doplnkoch sa prioritne zamerali na **stanovenie základných princípov tvorby územia**, podmienok pre investičný vstup do územia a priestorová a funkčná regulácia územia obce, **bez návrhu nových funkčných plôch**.

**Vzhľadom na predmet riešenia ZaD č. 1/2020 , ktorým je výlučne stanovenie základných princípov tvorby územia, podmienok pre investičný vstup do územia a priestorová a funkčná regulácia územia obce, bez návrhu nových funkčných plôch, smerná časť územného plánu vrátane následných zmien a doplnkov sa nemení zostáva v pôvodnom znení.**

## 1.7 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

Pre riešenie územnoplánovacej dokumentácie obce Lozorno boli použité nasledovné podklady:

### 1.7.1 Územnoplánovacie dokumentácie

- Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001, schválená uznesením vlády SR č. 1033 zo dňa 31.10.2001, záväzná časť - vyhlásená Nariadením vlády SR č. 528 zo dňa 14.08.2002, KURS 2011 – zmeny a doplnky č. 1 KURS 2001, ktorú 10. 8. 2011 schválene vládou SR uznesením č. 513/2011,
- Územný plán regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (schválený uznesením zastupiteľstva BSK č. 60/2013 zo dňa 20.09.2013 a VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN R a Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (schválené uznesením č. 94/2017 zo dňa 29.09.2017 a VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ZaD č. 1 ÚPN R BSK)".
- Územný plán obce Bernolákovo bol schválený Obecným zastupiteľstvom Bernolákovo uznesením č. 7/95 zo dňa 13.12.1995, ZaD č. 1/2002 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 19/9/2002 zo dňa 16.06.2002, ZaD č. 1/2004 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 17/8/2005 zo dňa 20.04.2005, ZaD č. 2/2004 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 15/12/2004 zo dňa 15.12.2004, ZaD č. 1/2006 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 25/3/2006 zo dňa 27.09.2006, ZaD č. 1/2007 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 4/4/2007 zo dňa 27.06.2007, ZaD č. 2/2007 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 6/2/2007 zo dňa 31.10.2007, ZaD č. 1/2008 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 12/4/2008 zo dňa 21.10.2008, ZaD č. 1/2009 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 20/7/2009 zo dňa 15.12.2009, ZaD č. 2/2009 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 22/2/2010 zo dňa 23.02.2010, ZaD č. 3/2009 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 24/5/2010 zo dňa 15.06.2010, ZaD č. 1/2010 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 25/4/2010 zo dňa 21.9.2010, ZaD č. 1/2011 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 9/5/2011 zo dňa 6.12.2011, ZaD č. 1/2012 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 15/14/2012 zo dňa 11.12.2012, ZaD č. 1/2013 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 18/4/2013 zo dňa 24.09.2013, ZaD č. 1/2014 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 22/7/2014 zo dňa 23.09.2014, ZaD č. 2/2014 schválené Uznesením OZ Bernolákovo č. 22/8/2014 zo dňa 23.09.2014,

### 1.7.2 Územnoplánovacie podklady

- Urbanistické štúdie:

- Biele vody I. II., Družstevná, Dunajské pole, Chalúpkova I. II., Juh, Jabloňová lesná, Lekárska, Lúčna, Nová lúka, Poľná, predĺženie Poľnej, Pri hydinárni, Pri trati, Pribinova, Púpavová, Slniečnicova, Komenského, Za tabačiarňou,
- 

### 1.7.3 Strategické dokumenty a koncepcie celoštátne, regionálne a komunálne

- Koncepcia územného rozvoja cyklotrás Bratislavského samosprávneho kraja vo vzťahu k Integrovanému dopravnému systému a k vybraným bodom cestovného ruchu - Aktualizácia 2017 (schválená uznesením zastupiteľstva BSK (ďalej len Z-BSK) č. 19/2017 zo dňa 17.02.2017),
- Koncepcia ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v BSK (schválená uznesením Z-BSK č. 79/2017 zo dňa 23.06.2017).
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja BSK na roky 2014 - 2020, Aktualizovaný v r. 2015 (schválený uznesením Z-BSK č. 46/2013 zo dňa 21.06.2013, 104/2015 zo dňa 11.12.2015)
- Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé zmeny klímy (schválený uznesením Z-BSK č. 16/2017 zo dňa 17.02.2017)
- Regionálna integrovaná územná stratégia Bratislavského kraja 2014 - 2020 (RIUS BK, schválená Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka MPRV-2016-2458/7472- 12 zo dňa 25.05.2016)
- Inovačná stratégia BSK 2014 - 2020
- Programové vyhlásenie Bratislavského samosprávneho kraja s najdôležitejšími cieľmi BSK, zverejnené na <http://program-bsk.sk/>.
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Bernolákovo na roky 2014 – 2020,
- Program odpadového hospodárstva SR na roky 2016 – 2020
- Pamätihodnosti obce VZN č. 4/2013

### 1.7.4 Dokumentácie na UR a SP

- Zóna Bernolákovo západ (LAND GROUP s.r.o. – 19.12.2007)
- UR o umiestnení stavby „Manufaktúra Bernolákovo“ (2019)
- Nová obytná ulica s infraštruktúrou – Pribinova ulica Bernolákovo (2019)
- Mountpark logistické centrum Bernolákovo (zámer)
- Projekt Triblavina – kostrová infraštruktúra (UR vydané 05.2014)

### 1.7.5 Mapové podklady a geografické údaje

- Informačný systém katastra nehnuteľností (Katastrálna mapa) © ÚGKK SR (2018),
- Elektronické komunikácie © Slovak Telekom, a.s., 2018,
- Verejné vodovody a kanalizácie © Lozorno s.r.o, 2018,
- Verejné plynovody, © SPP Distribúcia, 2018,
- Verejná energetická sieť, © ZSE, 2018
- Historické mapy, [geoportal.gov.sk](http://geoportal.gov.sk),
- Historické katastrálne mapy, GKÚ, 2018,

### 1.7.6 Ostatné podklady

- Uznesenia obecného zastupiteľstva v obci Bernolákovo, ktoré riešia požiadavky súvisiace s ÚPD