

Komisia pre tvorbu nového územného plánu obce pri OZ Bernolákovo  
Predseda komisie: Ing. Michal Peleš, [miso.peles@gmail.com](mailto:miso.peles@gmail.com), +421 911 500 284

VEC: Výstup z Komisie pre tvorbu nového územného plánu k investičnému zámeru „za Shelkou“

Dobrý deň,

Podľa dohody zo spoločného stretnutia Vám posielam koncepcné požiadavky na prípravu Vášho investičného zámeru.

Komisia postupovala podľa vzájomnej dohody že, budete akceptovať regulácie podľa ZaD 1/2020, ktoré ešte len budú v krátkom čase schválené OZ.

Dokument obsahuje len vypichnuté ťažiskové témy pre obec. Pri špecifikácii jednotlivých prvkov OV v bode 4c, je potrebné postupovať podľa priloženej prioritizácie, zakomponovať ich do Vašej koncepcie a priebežne konzultovať v alternatívach jednotlivé možnosti.

# Komisia pre tvorbu nového územného plánu obce pri OZ Bernolákovo

Predseda komisie: Ing. Michal Peleš, [miso.peles@gmail.com](mailto:miso.peles@gmail.com), +421 911 500 284

## Koncepčné požiadavky

1. Pri tvorbe koncepcie zóny postupovať podľa ZaD 1/2020
  - a. vypracovať ÚPN-Z a túto v procese rozpracovania min 2x konzultovať na KNÚP a 1x na poslaneckej porade OZ.
  - b. ÚPN-Z následne verejne prerokovať za účasti všetkých dotknutých orgánov a organizácií, zástupcov obce a občanov
  - c. vyhodnotiť a následne zapracovať pripomienky ,ktoré vziú z verejného prerokovania, písomných stanovísk dotknutých orgánov a organizácií a obce Bernolákovo
  - d. upravené riešenie ÚPN-Z opäť verejne prerokovať a následne čistopis UŠ predložiť na schválenie KNÚP a obecnému zastupiteľstvu

/výňatok zo ZaD 1/2020 kurzivou –

*„Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa Územia riešené ÚPN Z*

- BO – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
- ED – Zmiešané územie občianskej vybavenosti, výrobných a nevýrobných služieb a dopravné zariadenia
- FA – podnikateľské aktivity miestne a regionálne
- FL - Plochy logistiky, technologický park“/

2.
  - a. súčasťou ÚPN-Z musí byť dopravno-kapacitné posúdenie /DKP/ dotknutých navrhovaných a jestvujúcich križovatiek a komunikácií, spracované zodpovedným subjektom v tomto obore a zohľadnenie zámeru „Centrum II – Kaufland“

/výňatok zo ZaD 1/2020 kurzivou –

*„pred spracovaním projektovej dokumentácie na územné rozhodnutie pre komunikácie, napojené na cesty III. triedy, spracovať "Dopravno-kapacitné posúdenia križovatiek" a v súlade s ich závermi riešiť: o optimalizáciu dopravnej obsluhy územia, o prevedenie dopravných prúdov vo výhľadových intenzitách o dodržanie homogenity stavebného usporiadania križovatiek na danom ťahu cestnej komunikácie.*

- *v prípade, že posúdenie nevyhovie na výhľadové obdobie stanovené STN, treba do územného plánu (v rámci jeho aktualizácie) zahrnúť aj úpravu týchto pozemných komunikácií v súlade s platnými STN a plánovanú zástavbu riešiť etapovite,“ /*

- b. A tak isto priestorovú rezervu okolo cesty III/1083 koordinovať so zámerom Centrum II Kaufland a obcou, Dohoda je podmienkou obce vyplývajúcou z uznesenia OZ 20/10/2006 z 08.03.2006 Princípy predkladania nových lokalít do výstavby. Toto uznesenie je záväzné a musí byť v plnom rozsahu rešpektované.

/výňatok zo ZaD 1/2020 kurzivou –

*„Pri povoľovaní nových stavebných zámerov pozdĺž ciest I. a III. triedy zachovať priestorovú rezervu na vybudovanie chodníkov so zachovaním a obnovením pôvodných cestných priekop, pozdĺž cesty III/502002 III/1083 zachovať priestorovú rezervu aj pre cyklotrasu Bernolákovo – Chorvátsky Grob.“/*

3. Požiadavky na odstupové vzdialenosti, ochranu pred hlukom, prachom atď.

Keďže sa predpokladá spracovanie ÚPN-Z odstupové vzdialenosti a ochrana pred nežiaducimi vplyvmi budú zadefinované v tomto stupni dokumentácie na základe meraní, štúdií a prepočtov.

# Komisia pre tvorbu nového územného plánu obce pri OZ Bernolákovo

Predseda komisie: Ing. Michal Peleš, [miso.peles@gmail.com](mailto:miso.peles@gmail.com), +421 911 500 284

/výňatok zo ZaD 1/2020 kurzívou –

*„Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene“*

*„pri lokalizácii bytovej výstavby rešpektovať požiadavky vyplývajúce z hľadiska hluku9 vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v znení neskorších predpisov,“/*

4. Požiadavky z hľadiska funkcie, obsluhy územia a urbanistickej koncepcie:
  - a. riešiť predmetné územie ako zmiešané územie s obytnou funkciou a občianskou vybavenosťou v pomere podľa regulačného listu
  - b. občiansku vybavenosť riešiť ako polyfunkciu v parteri a 1NP objektov
  - c. v rámci základnej občianskej vybavenosti navrhnúť umiestnenie  
podľa priority - ambulancií lekárov – všeobecní, špecialisti  
  
športovísk celosídlného/regionálneho významu – outdoorové, halové, multifunkčné, pre organizovaný šport, olympijské /forma – multifunkčné haly, multifunkčné ihriská, lezecké steny, strešné ihriská/ bežecká dráha /nevhodné – priestorovo roztrúsene, workouty, atď/  
  
materských škôl – funkčne plne vybavené /variabilné stavebné riešenie s možnosťou zmeny funkcie v čase/  
  
drobných prevádzok – služby, coworking
  - d. charakter zóny riešiť podľa regulačných listov ZaD, výška bytových domov - max 4 nadzemné podlažia, objekty výškovo gradovať do ťažiska ( centra) zóny
  - e. dlhodobé parkovanie riešiť v podzemných garážach alebo v parkovacom dome, na teréne riešiť len krátkodobé státie, samostatné riešenie parkovania pre OV, nezapočítavať ju do parkovania pre funkciu bývania. Navrhnuť počet parkovacích miest veľkoryso nad rámec nutného minima. Zabezpečiť aby takto vytvorené státi ostali pre návštevníkov OV
  - f. preferovať dominanciu peších a cyklistov
  - g. riešiť stavebné úpravy na komunikáciách (meandre, obrubníky, segregované druhy dopravy, prechody pre peších a cyklistov a pod)
  - e. riešiť ako obytná zóna s max. povolenou rýchlosťou 30 km/h
  - f. navrhnúť verejné priestory - námestie ako lokálne centrum , oddych. zóny, detské ihriská , verejnú zeleň, komunitné priestory
  - g. riešiť zastávku autobusu – v koordinácii so zónou „Centrum II – Kaufland“ a obcou
  - h. šírkové profily ulíc (komunikácií) riešiť podľa ZaD 2020 + zelenými pásmi s alejovou zeleňou a segregovanými cyklochodníkmi. Vybudovanie prislúchajúcej časti cyklochodníka Bernolákovo - Chorvátsky Grob v koordinácii s „Centrum II – Kaufland“

# Komisia pre tvorbu nového územného plánu obce pri OZ Bernolákovo

Predseda komisie: Ing. Michal Peleš, [miso.peles@gmail.com](mailto:miso.peles@gmail.com), +421 911 500 284

i. viacbodové bezkolízne napojenie nemotorovej dopravy /pešia a cyklo doprava/ na existujúce územie obce. A zároveň aj na vznikajúcu zónu „Centrum II – Kaufland“ v úzkej spolupráci s zónou „Centrum II – Kaufland“ toto prepojenie je zásadnou požiadavkou KNUP.

/výňatok zo ZaD 1/2020 kurzivou –

*„rámci nových obytných území počítať s umiestnením vstavaných zariadení občianskej vybavenosti dennej potreby, ktoré je možné dimenzovať v rozsahu 2m<sup>2</sup> podlažnej plochy na byt.*

*Plošné a objemové regulatívy pre rôzne formy zástavby:*

- *individuálne rodinné domy – pozemky min. 500 m<sup>2</sup>,*
- *rodinné dvojdomy – pozemky 400 – 800 m<sup>2</sup>, na každú bytovú jednotku*
- *radové rodinné domy – pozemky od 400 m<sup>2</sup> na 1 radový dom s jednou bytovou jednotkou*
- *1 rodinný dom – 1 byt,*
- *bytové domy – do 4 NP“*

- *„v rozvojových územiach vytvoriť plochy pre vybudovanie verejných priestorov (zeleň, priestory pre zhromažďovanie), v min. rozsahu 10% celej funkčnej plochy“/*

## 5. Požiadavky na bezbariérovosť

- a. Všetky verejné priestory, prvky občianskej vybavenosti, ako aj časť bytového fondu riešiť ako bezbariérové.
- b. Vytvoriť zónu bez bariér

/výňatok zo ZaD 1/2020 kurzivou –

*„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.“/*

## 6. Ochrana životného prostredia, adaptácia na klimatickú zmenu a energetické efektívnosť

- a. Budovy navrhnuť ako pasívne, alebo nulové, k tomu prislúchajúce opatrenia na dosiahnutie tohto cieľa
- b. Budovy navrhnuť v maximálnej možnej miere ako zelené, zelené strechy, zelené vertikálne fasády.
- c. Zóna musí v maximálnej miere zachytávať a recirkulovať dažďovú vodu
- d. Zóna musí rešpektovať všetky medzinárodné, európske a aj vnútroštátne záväzky, právne a technické normy na ochranu ŽP a adaptáciu na klimatickú zmenu.

/výňatok zo ZaD 1/2020 kurzivou –

**„Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav**

- *koncipovať urbanistickú štruktúru obce tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu,*
- *zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v meste, osobitne v zastavaných, centrálnych územiach obce,*
- *zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam,*
- *vytvárať a podporovať vhodnú mikroklímu pre chodcov a cyklistov v mestách,*
- *zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov v sídlach,*
- *zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v meste meniacim sa klimatickým podmienkami,*
- *vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny.*

**Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchric**

- *zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa, alebo spoločenstiev drevín v extravilánoch miest a obcí,*
- *zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie,*
- *zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť stromovej vegetácie v blízkosti elektrického vedenia,*

## Komisia pre tvorbu nového územného plánu obce pri OZ Bernolákovo

Predseda komisie: Ing. Michal Peleš, [miso.peles@gmail.com](mailto:miso.peles@gmail.com), +421 911 500 284

- *zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napríklad výsadbou vetrolamov, živých plotov, aplikáciou prenosných zábran.*

### *Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha*

- *zabezpečiť a podporovať opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody,*
- *zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach,*
- *podporovať a zabezpečiť zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov.*

### *Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok*

- *zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,*
- *zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky, s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne obce a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v intraviláne obce,*
- *zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest,*
- *zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí“/*