

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA:

ÚPN MESTA STUPAVA BOL SCHVÁLENÝ V OZ UZN. Č.:

ZO DŇA:

ING. LUBOMÍR ŽIAK, PRIMÁTOR MESTA

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA STUPAVA

ZMENA A DOPLNOK Č. 1/2007

*ktorým sa mení a dopĺňa ÚPN mesta Stupava
(spracovateľ: SB partners, Ing. arch. Karol Balaš a kol.)
v znení neskorších zmien a doplnkov,
schválený uznesením MZ zo dňa 20.04.2006*

ČISTOPIS



**Obstarávateľ:
Mesto Stupava**



**Spracovateľ:
ÚPn s.r.o.**

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi:

Názov dokumentácie

Územný plán mesta Stupava – Návrh zmeny a doplnku č. 1/2007 (ďalej len „Zmena a doplnok č. 1/2007“).

Obstarávateľ dokumentácie

Mesto Stupava

Hlavná 1

900 31 Stupava

Štatutárny zástupca:

Ing. Ján Beleš, primátor mesta

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 „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ k ÚPN mesta, ciele riešenia

Mesto Stupava 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. Doteraz platná územnoplánovacia dokumentácia na úrovni územného plánu obce – „Územný plán mesta Stupava“ – bol spracovaný v roku 1996 a neskôr komplexne aktualizovaný v roku 2005.

Na základe vývinu názorov na usporiadanie plôch v súčasnom zastavanom území mesta ako aj v nezastavanom území mesta, mesto pristúpilo k spracovaniu zmeny s označením „Z1“ a doplnku s označením „D1“ platnej územnoplánovacej dokumentácie. Účelom navrhovanej zmeny a doplnku je zmena súčasného funkčného a priestorového využitia a zmena zaradenia v rámci funkčno-priestorového usporiadania riešeného územia (plocha zmeny č. „Z1“) v súčasnom zastavanom území mesta a nové funkčné využitie rozvojovej funkčnej plochy (plocha doplnku č. D1) v nezastavanom území mesta v súlade s bodom B/6. a B/7. Uznesenia z 9. zasadnutia Mestského zastupiteľstva Stupava zo dňa 28.06.2007, ktorým schválilo:

- Vypracovanie doplnku územného plánu Mesta Stupava pre vlastníkov pozemkov Urbárska obec Mást so sídlom v Stupave, 900 31 Stupava, Annu Veselú, Stupava, Záhradná 16, Mária Masařová, Bratislava, Matúškova 4, na pozemkoch parc. č. 1804/31, 1804/2, 1824, 1826, v k.ú. Mást I., na funkciu „ekologickej výroby skladov a zariadení“ podľa priloženého situačného nákresu (plocha zakreslená v nákrese je premietnutá do „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ ako plocha č. D1).
- Vypracovanie zmeny územného plánu Mesta Stupava pre žiadateľa Stavmix plus, s.r.o., Stupava Železničná 53, na pozemku parc. č. 163/20 v k.ú. Stupava, z funkčnej plochy „občianska vybavenosť, administratíva, správa, obchod, služby, prechodné ubytovanie“ na funkčnú plochu

„malopodlažná bytová zástavba“ podľa priloženého situačného nákresu (plocha zakreslená v nákrese je premietnutá do „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ ako plocha č. Z1).

Označ.	Výmera v ha	Navrhované funkčné využitie / navrhované zaradenie v rámci funkčno-priestorového usporiadania v zmysle platnej ÚPD	Navrhované funkčné využitie / navrhované zaradenie v rámci funkčno-priestorového usporiadania v zmysle Zmeny a doplnku č. 1/2007	Účel navrhovanej zmeny a doplnku
Z1	0,4	Občianska vybavenosť, administratíva, správa, obchod, služby, prechodné ubytovanie / Stabilizované územie	Malopodlažná bytová výstavba / Rozvojová funkčná plocha v zastavanom území	Zmena súčasného funkčného a priestorového využitia a zmena zaradenia v rámci funkčno-priestorového usporiadania
D1	0,3604	Orná pôda / –(nezaradené, nachádza sa v nezastavanom území)	Výroba, sklady, distribúcia a technická vybavenosť / Rozvojová funkčná plocha v nezastavanom území	Nové funkčné využitie

Cieľom obstarania a spracovania „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ je odsúhlasiť záväzný podklad pre ďalšie stupne územno-plánovacej a ostatnej projektovej dokumentácie (§ 27-28) v navrhovanej ploche zmeny č. Z1 a doplnku č. D1, zosúladiť zmenu a doplnok s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia mesta, so zásadami organizácie územia, vecne a časovo koordinovať jednotlivé činnosti v súlade s princípmi udržateľného rozvoja, podľa ustanovení § 1 Zákona č. 50/1976 v znení neskorších predpisov.

Hlavným cieľom riešenia „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ je:

- Zmeniť a reformovať funkčno-priestorové využitie stabilizovaného územia v súčasnom zastavanom území mesta a vytvoriť tak nové možnosti pre rozvoj malopodlažnej bytovej výstavby v centrálnej časti mesta.
- Navrhnuť nové funkčno-priestorové využitie ornej pôdy v nezastavanom území mesta ako rozvojovú funkčnú plochu a vytvoriť tak možnosti pre rozvoj výroby, skladov, distribúcie a technickej vybavenosti – uvažuje sa s výstavbou areálu stavebnej výroby (výroba betónových zmesí).

„Zmena a doplnok č. 1/2007“ nie je zásadnou zmenou strategického dokumentu podľa prílohy č. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, nakoľko nie je v rozpore so základnou koncepciou rozvoja mesta, stanovenou v pôvodnom ÚPN mesta Stupava (riešené územie sa nachádza v zastavanom území mesta v jeho centrálnej časti a v nezastavanom území v nadväznosti na existujúce plochy výroby, skladov, distribúcie a technickej vybavenosti). „Zmena a doplnok č. 1/2007“ preto nepodliehala oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu podľa § 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Táto skutočnosť však nevylučuje možnú potrebu posúdenia jednotlivých navrhovaných činností podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v rámci povoľovacích procesov.

Po spracovaní „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ bude táto prerokovaná 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 Mestskému zastupiteľstvu v Stupave.

Zmena a doplnok textovej časti územnoplánovacej dokumentácie je spracovaná ako samostatná príloha textovej časti schváleného „ÚPN mesta Stupava“ v znení neskorších zmien a doplnkov v nadväznosti na štruktúru textovej časti aktualizovanej pôvodnej dokumentácie s popisom zmeny

a doplnku v kapitole č. 1 smernej textovej časti a vo všetkých kapitolách záväznej textovej časti (kapitoly č. 1.-11.).

Zmena a doplnok grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie je spracovaná v samostatných výkresoch v nadväznosti na štruktúru grafickej časti aktualizovanej pôvodnej dokumentácie s vyznačením zmeny vo výkrese č. 13 smernej grafickej časti a vo výkresoch č. 3a a 3b záväznej grafickej časti.

Východiskové podklady pre „Zmenu a doplnok č. 1/2007“ k ÚPN mesta

Pre „Zmenu a doplnok č. 1/2007“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- „Územný plán mesta Stupava – čistopis (nový územný plán spracovaný ako aktualizácia pôvodnej ÚPD - ÚPN SÚ Stupava, december 1996)", dátum spracovania: október 2005, spracovateľ: SB partners, Vlčkova 10, Bratislava, Ing. arch. Karol Balaš a kol., schválený uznesením MZ zo dňa 20.04.2006, záväzná časť vyhlásená VZN mesta Stupava č. 1/2006 (v ďalšom texte používame názov „pôvodná dokumentácia“)

Kvôli prehľadnosti regulácie riešeného územia „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ sú všetky regulatívy vzťahujúce sa k ploche č. Z1 a D1 prevzaté z pôvodnej dokumentácie v pôvodnom, resp. upravenom znení. Pre spracovanie grafickej časti sú použité nascanované výkresy pôvodnej dokumentácie, nakoľko mesto nemá k dispozícii dokumentáciu v elektronickej forme.

- Uznesenie z 9. zasadnutia Mestského zastupiteľstva Stupava zo dňa 28.06.2007.

Údaje o súlade „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ so zadaním ÚPN mesta

Zadanie pre územný plán mesta Stupava, Aktualizácia 2003, bolo schválené uznesením MZ Stupava č. 10/2003 bod B1 zo dňa 09.10.2003. „Zmena a doplnok č. 1/2007“ je v súlade so schváleným zadaním.

Porovnanie „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ s konceptom ÚPN mesta

Koncept riešenia územného plánu mesta Stupava, Aktualizácia 2003, bol schválený uznesením MZ Stupava č. B/2 zo dňa 17.03.2005. Rozdiel medzi konceptom riešenia a návrhom „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ je v rozdielnom návrhu funkčného a priestorového využitia riešeného územia „Zmeny a doplnku č. 1/2007“.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu mesta

„Územný plán mesta“ bol spracovaný v decembri 1996 ako „Územný plán sídelného útvaru Stupava“, niekoľkokrát bol aktualizovaný a od roku 2003 prebehla jeho komplexná aktualizácia. Bol spracovaný ako úplné znenie územného plánu mesta a bol schválený uznesením MZ zo dňa 20.04.2006.

Vzhľadom na krátky čas od obdobia schválenia poslednej komplexnej aktualizácie je Územný plán mesta Stupava aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja mesta Stupava. Riešené územie „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ je len zmenou a doplnkom pôvodnej dokumentácie a vzhľadom na svoj lokálny význam a malý rozsah neovplyvňuje koncepciu riešenia pôvodného návrhu.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre Zmenu a doplnok č. 1/2007

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmenu a doplnok č. 1/2007“ je schválený ÚPN VÚC Bratislavského kraja – nariadenie vlády SR č. 64/1998 Z. z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu VÚC Bratislavský kraj v znení nariadenia vlády SR č. 336/2001 Z. z. a v znení nariadenia vlády SR č. 20/2003 Z. z..

Riešené územie „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ vzhľadom na jeho rozsah a funkčné využitie predstavuje zmenu lokálneho charakteru, čo nie je v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni.

Obsah:

A. Zmena a doplnok záväznej textovej časti:

1. Zásady a regulatívy funkčno-priestorového usporiadania územia a zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia (str. 7)
2. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia (str. 8)
3. Zásady a regulatívy technického vybavenia územia (str. 8)
4. Zásady a regulatívy pre uchovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny (str. 9)
5. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie (str. 9)
6. Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 10)
7. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 11)
8. Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny (str. 12)
9. Stanovenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny (str. 12)
10. Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 13)
11. Regulácia využitia jednotlivých plôch (str. 13)
 - Definície funkčných plôch a grafických znakov
 - Zoznam regulačných listov
 - Skratky použité v regulačných listoch, vysvetlivky a definície
 - Regulačný list č. 1.

B. Zmena a doplnok záväznej grafickej časti

Výkres č. 3a. Komplexný urbanistický návrh, Funkčné využitie územia – zmena a doplnok výkresu č. 3a ÚPN mesta Stupava „Komplexný urbanistický návrh, Funkčné využitie územia“, schváleného uznesením MZ zo dňa 20.04.2006, M 1:5000

Výkres č. 3b. Komplexný urbanistický návrh, Regulačný výkres – zmena a doplnok výkresu č. 3b ÚPN mesta Stupava „Komplexný urbanistický návrh, Regulačný výkres“, schváleného uznesením MZ zo dňa 20.04.2006, M 1:5000

Grafické prílohy sú spracované ako samostatný elaborát.

C. Úprava smernej textovej časti:

1. Vyhodnotenie poľnohospodárskej a lesnej pôdy podľa osobitných predpisov – v pôvodnej dokumentácii kapitola č. 15. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu podľa osobitných predpisov (str. 20)

D. Úprava smernej grafickej časti

Výkres č. 13. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy – zmena a doplnok výkresu č. 13 ÚPN mesta Stupava „Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy“, schváleného uznesením MZ zo dňa 20.04.2006, M 1:10000

Grafická príloha je spracovaná ako samostatný elaborát.

E. Dokladová časť.

Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.

A. ZMENA A DOPLNOK ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

Úvod – princípy regulácie a všeobecné ustanovenia

Záväzné časti riešenia „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ sú zdokumentované v troch neoddeliteľných častiach:

- a) Textová časť – časť A. Zmena a doplnok záväznej textovej časti
- b) Grafická časť – časť B. Zmena a doplnok záväznej grafickej časti:
 - o Výkres č. 3a – Komplexný urbanistický návrh, Funkčné využitie územia
 - o Výkres č. 3b – Komplexný urbanistický návrh, Regulačný výkres.

„Zmena a doplnok č. 1/2007“ definuje záväznú reguláciu územno-priestorového a funkčno-prevádzkového rozvoja mesta pre riešené územie, nachádzajúce sa v zastavanom území mesta, ktoré je v pôvodnej dokumentácii definované a regulované ako **stabilizované územie** (plocha č. Z1) a v nezastavanom území mesta, ktoré v pôvodnej dokumentácii nebolo riešené.

A) Stabilizované územie:

Stabilizované územie – definícia:

Ucelená definovateľná časť územia, ktorej funkčno-prevádzkové využívanie a hmotovo-priestorové stvárnenie je viacmenej homogénne a v čase ustálené.

Hmotovo-priestorové usporiadanie primerane zodpovedá nárokom gunkčného využívania a z toho vyplývajúcich prevádzkových nárokov. Funkčné využitie územia a jeho prevádzka nenarúša a neobmedzuje život okolitých území a vhodne pôsobí v organizme mesta. Estetická a stavebnotechnická kvalita zástavby (pre zastavané územie) nie je výrazne negatívna.

Účelom „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ je:

- Zmena súčasného funkčného a priestorového využitia (v súčasnom zastavanom území mesta) a zmena zaradenia v rámci funkčno-priestorového usporiadania, t. j. nové definovanie a regulovanie riešeného územia (plochy č. Z1) ako **rozvojovej funkčnej plochy v zastavanom území**.
- Nové funkčné a priestorové využitie (v nezastavanom území mesta), t. j. nové definovanie a regulovanie riešeného územia (plochy č. D1) ako **rozvojovej funkčnej plochy v nezastavanom území**.

B) Rozvojová funkčná plocha:

Rozvojová funkčná plocha– definícia:

Rozvojové funkčné plochy sú v princípe územia dvoch typov:

1. *zastavané územie, kde je potrebná zmena súčasného funkčného využitia*
2. *nezastavané územia, kde sa navrhuje nové funkčné využitie.*

Rozvojová funkčná plocha – regulácia:

Rozvojové funkčné plochy sú regulované v regulačných listoch č. 1 a 2, ktoré tvoria súčasť Záväznej časti tejto dokumentácie. Zároveň pre rozvojové funkčné plochy platia zásady a regulatívy, definované v nasledujúcich kapitolách.

Plocha č. Z1 riešeného územia „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ sa zároveň nachádza v zóne s osobitným režimom – centrálna mestská oblasť (CMO) – centrálna mestská zóna II. stupňa (CMZ II.), ktorej vymedzenie a regulácia bola riešená v pôvodnej dokumentácii. Stanovená regulácia sa

v dokumentácii „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ nemení a v pôvodnom znení sa vzťahuje aj na plochu č. Z1 – kvôli prehľadnosti uvádzame kompletnú reguláciu pre zónu s osobitným režimom CMZ II.:

- Riešenie verejných priestorov bude nadväzovať na riešenie CMZ I..
- Pohyb automobilov a chodcov je rovnocenný.
- Prevádzky s nárokmi na statickú dopravu tieto musia riešiť v rámci vlastného pozemku, priority podzemným parkovaním.
- Projektová dokumentácia pre každý nový stavebný počin v tomto území bude pred odsúhlasením vystavená počas 30 dní na verejnom mieste, obyvatelia mesta sa môžu k tomuto zámeru vyjadriť a mesto môže od stavebníka požadovať presne definované úpravy architektonického a urbanistického riešenia.

Všeobecné ustanovenia:

1. Rozvojové zámery č. Z1 a D1 sú podmienené vybudovaním potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry: o. i. so zabezpečením vyhovujúceho zásobovania pitnou vodou, vyhovujúceho nakladania so splaškovými vodami, zabezpečením primeranej dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných technických noriem aj z hľadiska širších väzieb rozvojových zámerov.
2. Návrh rozvojových zámerov č. Z1 a D1 je začlenený do 1. etapy – návrh, ktorá predstavuje návrhové obdobie do roku 2020.
3. Chránená funkcia – bývanie, musí byť chránená pred nadmerným hlukom v zmysle príslušných predpisov.

1. Zásady a regulatívy funkčno-priestorového usporiadania územia a zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

- Rozvoj mesta v súčasnom zastavanom území riadiť v súčasnej uličnej sieti so zachovaním merítka priestorov, mimo zastavaného územia mesta navrhovať novú výstavbu plynule nadväzujúcu na existujúcu zástavbu a existujúcu komunikačnú kostru.
- V centrálnej mestskej oblasti – CMO, ktorá sa skladá z centrálnych mestských zón I., II. a III. stupňa (plocha č. Z1 sa nachádza v CMZ II.) postupovať v zmysle záväzných regulácií uvedených v úvodnej kapitole záväznej časti dokumentácie.
- Podporiť vytváranie logických funkčno-priestorových a prevádzkových väzieb – najmä pri územno-plánovacej príprave jednotlivých zón.
- Občianska vybavenosť lokálneho (zonálneho) charakteru – zariadenia viažuce sa na obyvateľstvo jednotlivých častí mesta (materská škola, maloobchodné prevádzky – potraviny, drogérie, trafiky, zariadenia verejného stravovania, drobné služby a pod...). Zariadenia tohto typu sa môžu umiestňovať v rámci príslušných obytných zón a v obmedzenom rozsahu možno menšie prevádzky umiestňovať aj v rámci plôch F1.
- Pre každé zariadenie občianskej vybavenosti je potrebné dokladovať nároky na dopravnú obsluhu a statickú dopravu a ich riešenie.
- Dopravné nároky a nároky na technickú obsluhu jednotlivých funkcií a prevádzok riešiť na vlastnom pozemku. Intenzitu využitia jednotlivých pozemkov, príp. celých funkčných plôch odvodzovať od požiadavky uspokojenia všetkých súvisiacich nárokov na danej ploche (ide najmä o statickú dopravu).

Zásady a regulatívy funkčno-priestorového usporiadania územia a umiestňovania občianskeho vybavenia sú ďalej podrobne špecifikované pre rozvojové plochy č. Z1 a D1 v Regulačných listoch č. 1 a 2 v kapitole 11. „Regulácia jednotlivých funkčných plôch“.

2. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

- V zastavanom území (vrátane územia určeného na súvislé zastavanie) rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty druhej triedy č. II/505 v kategórii MZ 8,5 /40, vo funkčnej triede B2 (kategória a funkčná trieda vyplýva z pôvodnej dokumentácie).
- Podrobné riešenie dopravno-prevádzkových vzťahov bude predmetom zonálnych územno-plánovacích dokumentácií a podkladov.
- Zabezpečiť dopravné napojenie riešeného územia „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ na priľahlé komunikácie.
- Dopravné napojenia komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN.
- Návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD – kapacitu parkovísk pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110.
- Rešpektovať ochranné pásma zariadení a líniových trás dopravnej infraštruktúry (železnica a železničná stanica, cesta II/505).

3. Zásady a regulatívy technického vybavenia územia

- Zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť riešeného územia „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ podľa podrobnejších stupňov PD.
- 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.
- Pri zabezpečovaní územia v nárokoch na technickú a dopravnú infraštruktúru precízne koordinovať výstavbu.
- Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry.

Zásady a regulatívy pre zásobovanie vodou

- Pre zásobovanie vodou sa napojiť na existujúcu vodovodnú sieť.

Zásady a regulatívy pre odkanalizovanie

- Pre odvádzanie a čistenie odpadových vôd sa napojiť na existujúcu kanalizačnú sieť.

Zásady a regulatívy pre vodné toky a protipovodňovú ochranu

- 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).
- Rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami.

Zásady a regulatívy zásobovania elektrickou energiou

- Pre zásobovanie elektrickou energiou sa napojiť na existujúcu VN a NN sieť.
- Pri rekonštrukcii a novej realizácii rozvodov VN a NN elektrických vedení realizovať káblové vedenia uložené v zemi, trafostanice v obytnej zóne č. Z1 riešiť murované alebo kioskové tak, aby nenarúšali uličné pohľady.

Zásady a regulatívy zásobovania plynom

- Pre zásobovanie plynom sa napojiť na existujúcu plynovodnú sieť.

Zásady a regulatívy pre telekomunikácie

- Pre zabezpečenie telefonizácie sa napojiť na existujúcu telekomunikačnú sieť.

Zásady a regulatívy pre špeciálnu technickú vybavenosť

- Pri navrhovaní zariadení odpadového hospodárstva postupovať v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákonom č. 529/2002 Z. z. o obaloch, Vyhláškou č. 284/2001 Z. z. a Vyhláškou č. 409/2002 Z. z.
- Pri navrhovaní zariadení požiarnej ochrany postupovať v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi.
- Pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (Územný plán zóny, Projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle Zákona č. 531/2007 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona.

4. Zásady a regulatívy pre uchovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

Uplatňujú sa aj zásady a regulatívy uvedené v kapitole 1.

Pamiatková ochrana

- Postupovať v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.
- V prípade výskytu archeologických nálezov a nálezísk osloviť príslušný pamiatkový úrad a dodržiavať podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov.

Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**Prírodné zdroje**

- „Zmena a doplnok č. 1/2007“ nedopĺňa nové zásady a regulatívy pre prírodné zdroje.

Zeleň, OPaK, ÚSES

- V otázkach ochrany prírody a krajiny uplatňovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny (Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa riešené územie „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ nachádza v prvom stupni územnej ochrany v rozsahu podmienok podľa § 12 zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, nenachádzajú sa tu vyhlásené chránené územia európskeho významu ani chránené vtáčie územia, ani prvky ÚSES.).
- Pri budovaní M-ÚSES využiť aj kategóriu vnútromestskej zelene.

5. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**Vody**

- Postupovať v zmysle príslušných predpisov na úseku ochrany vôd, verejných vodovodov a verejných kanalizácií.
- Zabrániť znečisteniu podzemných vôd riešením vhodného odkanalizovania.

Ovzdušie

- Postupovať v zmysle príslušných predpisov na úseku ochrany ovzdušia.
- V riešenom území plochy č. Z1 nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprímeraným zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov.

Hluk

- Postupovať v zmysle príslušných predpisov na úseku ochrany zdravia pred hlukom a vibráciami s cieľom dosiahnuť akustickú pohodu v obytnej zóne. Od hlukovej štúdie odvodiť potrebu protihlukovej ochrany objektov na bývanie pri súčasnom zabezpečení vhodného spôsobu ich vetrania.
- V riešenom území plochy č. Z1 nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom obťažovať obyvateľov.

Poľnohospodárska a lesná pôda

- Pri použití poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (stavebný zámer plochy č. D1) postupovať v súlade s príslušnými predpismi na úseku ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Odpadové hospodárstvo

- Postupovať v zmysle príslušných predpisov na úseku odpadového hospodárstva.

Všeobecné zásady a regulatívy na úseku ochrany životného prostredia

- Postupovať v zmysle príslušných predpisov na úseku ochrany prírody a tvorby krajiny, posudzovania vplyvov na životné prostredie, ochrany zdravia ľudí, regulácie v sieťových odvetviach, rešpektovať stanovené ochranné pásma dopravných a technických zariadení a ochranné hygienické pásma v zmysle kapitoly č. 7.
- Obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou.
- Po konkretizácii lokálneho programu v ploche č. D1 zhodnotiť dopady navrhovaných priemyselných prevádzok, skladov a distribučných centier na kvalitu bývania v najbližšej obytnej zástavbe a v prípade potreby navrhnuť opatrenia na zabezpečenie zdravého stavu bývania.
- Funkciu bývania v ploche č. Z1 integrovať s funkciami, ktoré nebudú mať negatívny dopad na zdravé životné podmienky bývania.

6. Vymedzenie zastavaného územia obce

Hranica zastavaného územia mesta je vymedzená v zmysle odseku 5 písm. e) §11 Stavebného zákona a ďalej podľa §139a ods. 8 Stavebného zákona. Hranica je vedená vonkajšou hranicou existujúcej zástavby obce, resp. vonkajšou hranicou rozvojových plôch, ktoré boli určené územným plánom mesta (pôvodnou dokumentáciou).

Rozvojová plocha č. Z1 riešeného územia „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ sa nachádza v zastavanom území mesta (ZÚ).

Rozvojovú plochu č. D1 navrhujeme začleniť do zastavaného územia mesta.

Celkový prírastok zastavaného územia (oproti návrhu pôvodnej dokumentácie) je 0,3604 ha.

Vysvetlivky k pojmu „zastavané územie obce“ – podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov:

Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor

- a) stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parcel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,*
- b) poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),*
- c) pozemkov ostatných plôch,*

- d) pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,
- e) pozemkov, ktoré podľa schváleného územného plánu obce alebo schváleného územného plánu zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).

7. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- Ochranné pásmo dráhy podľa § 7 zákona o dráhach č. 164/1996 Z. z. (môže zasahovať do plochy č. Z1):
 - o pri celoštátnej a regionálnej dráhe 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od hranice obvodu dráh
 - o pri vlečke 30 m od osi krajnej koľaje.

Povolenia na stavbu dráhy a na dráhe a súhlasy k stavbe s určením podmienok k zriadeniu stavby v ochrannom pásme dráhy (OPD) vydáva v zmysle zákona č. 164/1996 Z. z. o dráhach Úrad pre reguláciu železničnej dopravy ako príslušný dráhový správny úrad v zmysle § 63 uvedeného zákona v znení neskorších predpisov, ktorý plní funkciu špeciálneho stavebného úradu v zmysle § 120 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

- Ochranné pásmo cesty II. triedy II/505 stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 25 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. (zasahuje do plochy č. D1).

Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie slúžia cestné ochranné pásma. Hranicu cestného ochranného pásma cesty II. triedy určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 25 m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasti diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nestťažovali údržbu komunikácie.

- 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 (zasahuje do plochy č. D1):
 - o 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm.
- 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 (zasahuje do plochy č. D1):
 - o 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm.
- 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 (zasahuje do plochy č. D1):
 - o 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

- o 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 prízjazd 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).
- Hygienické ochranné pásmo od objektov živočíšnej výroby pre PD juh stanovené pôvodnou dokumentáciou na 200 m od hranice areálu (zasahuje do plochy č. D1, ale vzhľadom na lokalizáciu výrobných aktivít neovplyvňuje využitie plochy).

Letecký úrad ako dotknutý orgán štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy je v zmysle §28 odsek 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) potrebné požiadať o súhlas pri stavbách:

- ktoré svojou výškou, prevádzkou, alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava
- zariadení, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice
- zariadení, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

V riešenom území „Zmeny a doplnku č. 1/2007“ nie je potrebné vymedziť žiadne chránené územia.

8. Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny

V riešenom území nie je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby, ani plochy na delenie a sceľovanie pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.

9. Stanovenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Pre riešené územie nie je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny v zmysle §11 ods. 6 zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

10. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Pre riešené územie nebolo potrebné doplniť zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb v zmysle zákona č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2.

11. Regulácia využitia jednotlivých plôch

Definície funkčných plôch a grafických znakov

F1 – Málopodlažná bytová zástavba

Hlavné funkčné využitie:

Ucelená časť územia, zastavaná prevažne bytovou zástavbou charakteru rodinných domov. Súčasťou môžu byť i viacbytové objekty do štyroch nadzemných podlaží v rozptyle a v obmedzenom rozsahu. Podlažnosť pre jednotlivé funkčné plochy sa udáva v regulačných listoch.

Doplnkové funkčné využitie:

Verejná zeleň, ihriská, verejné priestory, príslušné technické a dopravné vybavenie. V rámci funkčnej plochy je možné ako doplnkovú funkciu umiestňovať aj zariadenia základnej občianskej vybavenosti lokálneho významu a drobné podnikateľské prevádzky, vstavané do objektu bývania, nevýrobného charakteru, nenarušajúce kvalitu životného a obytného prostredia, ktoré svojim architektonickým a hmotovým riešením a prevádzkou nemenia charakter funkčnej plochy. Umiestnený môže byť i domov dôchodcov s kapacitou do 30 miest.

F10 – Výroba, sklady, distribúcia a technická vybavenosť

Hlavné funkčné využitie:

Sústredená plocha areálového charakteru. Priemyselné závody, skupiny priemyselných zariadení s potenciálne rušivým vplyvom na okolie, vyžadujúcich odstup od obytných zón. Centrálné skladové obvody, distribučné centrá, areály sústredenej stavebnej výroby a centrálnych stavebných dvorov, prevádzkové priestory miestnej a nadmiestnej výroby, opravovaní, služieb motoristov, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín ako súčasť výrobných okrskov. Možnosť umiestnenia priemyselného parku.

Doplnkové funkčné využitie:

Administratíva neverejného charakteru, učňovské stredisko a špeciálne školské zariadenia, ak to spôsob výučby nevyhnutne vyžaduje, zdravotnícke strediská, ak to príslušná výroba vyžaduje, špeciálne vedecko-výskumné zariadenia a laboratória, maloobchod, služby a verejné stravovanie zodpovedajúceho rozsahu, prisúchajúca technická a dopravná vybavenosť, ochranná a areálová zeleň.

Zoznam regulačných listov

Číslo regulačného listu	Regulovaná funkčná plocha
1	F1-B-1
2	F10-B-1

Koncové, poradové číslo, funkčnej plochy (1) nie je naviazané na číslovanie pôvodnej dokumentácie.

Skratky použité v regulačných listoch, vysvetlivky a definície

OP	ochranné pásmo
MÚSES	miestny územný systém ekologickej stability
TKO	tuhý komunálny odpad
TI	technická infraštruktúra – inžinierske siete

CMZ	centrálne mestská zóna
UŠ, UAŠ	urbanistická štúdia, urbanisticko–architektonická štúdia (§4 zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov)
ÚPN-Z	územný plán zóny (§22,23 zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov)
VPS	verejnoprospešná stavba / stavby objekt verejného záujmu
hygienik	Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava
KPÚ	Krajský pamiatkový úrad
ŽSR	Železnice Slovenskej republiky
ŽP	životné prostredie
OV	občianska vybavenosť
PF	polyfunkcia, zmiešaná funkcia

Podlažnosť

Podlažnosť je udávaná ako záväzný regulatív vo viacerých formách (príklady):

max 2	maximálne 2 nadzemné podlažia (nadzemné podlažia sa chápu v zmysle príslušnej STN)
3-5	povolená podlažnosť je najmenej 3 nadzemné podlažia a najviac 5 nadzemných podlaží
max 1,5	maximálne 1 nadzemné podlažie s využitím podkrovia, alebo ustúpeným druhým podlažím s rovnou strechou (podlažná plocha 2.podlažia je maximálne 70% podlažnej plochy 1.podlažia)
max 2+podkr.	maximálne 2 nadzemné podlažia s využitím podkrovia

Definície použitých indexov

MAX INDEX ZASTAVANOSTI	<i>maximálny index zastavanosti</i> udáva maximálny prípustný pomer medzi plochou zastavanou stavbami a celkovou plochou predmetnej funkčnej plochy, pričom plocha dopravných komunikácií a spevnených plôch sa do plochy zastavanej stavbami nezapočítava
MIN INDEX ZELENÝCH PL.	<i>minimálny index zelených plôch</i> udáva minimálny prípustný pomer medzi plochou zelene na teréne a celkovou plochou predmetnej funkčnej plochy, pričom plocha ozelenených striech, ani plocha riešená zatravnovacími tvárniciami sa nezapočítava do plochy zelene

Regulačné listy „Zmeny a doplnku č. 1/2007“

REGULÁCIA VYUŽITIA FUNKČNEJ PLOCHY „Zmena a doplnok č. 1/2007“, podkladom pre spracovanie regulačného listu je územný plán mesta Stupava – návrh, október 2005	Regulačný list č. 1
--	----------------------------

Záväzná

1. Označenie funkčnej plochy: F1-B-1	F1	označenie funkčného využitia
	B	etapa: B- návrh, C- výhľad, D- podmienične vhodné
	1	číslo funkčnej plochy tohto druhu (číslovanie v zmysle „Zmeny a doplnku č. 1/2007)

2. Lokalizácia funkčnej plochy	- sektor	D-MÁST ZÁPAD
	- v zastavanom území k roku 1990	ANO

3. Funkčné využitie:
F1: Málopodlažná bytová zástavba

4. Charakteristika územia: zastavané plochy v zastavanom území	
Celková plošná výmera (ha):	0,4
Poznámka:	

5. Druh urbanistickej intervencie: asanácia a nová výstavba	
6. Spôsob zástavby: kompaktné formy zástavby (radová, bloková, ..)	
7. Známe limity využitia územia:	
ÁNO	Ochranné a/alebo bezpečnostné pásma vyšších radov technickej infraštruktúry (železnica)
-	Prvky ochrany prírody (OP lesa, chránené územia, prvky MÚSES, a pod.)
-	Ochranné pásmo archeologického náleziska
-	Hygienické ochranné pásmo (skládka TKO, živočíšnej výroby, ČOV)
-	Územie atakované privalovými vodami, alebo záplavové územie
ÁNO	Územie atakované hlukom (z dopravy, strelnica)
-	Potreba vybudovať dopravné napojenie
-	Potreba vybudovania dopravného napojenia a napojenie TI nad rámec danej funkčnej plochy
-	Územie s hydromelioračnými opatreniami
-	Ochranné pásmo cintorína
-	Územie so zvýšenou pravdepodobnosťou archeologických nálezov

-	Územie v rozdrobenom užívaní
-	Ochranné pásmo vodného toku

8. Príslušnosť územia do zón s osobitným režimom:

NIE	zóna veľkého parku – PARK	ÁNO	centrálna mestská zóna II. stupňa – CMZ II.
NIE	centrálna mestská zóna I. stupňa – CMZ I.	NIE	centrálna mestská zóna III. stupňa – CMZ III.

9. Max index zastavanosti:	10. Min index zelených plôch:	11. Podlažnosť:
0,3	0,4	max 2 + podkr.

12. Podmienky a východiská pred zahájením investorskej prípravy:

- architektonické riešenie objektu musí byť predložené na verejnú diskusiu
- potrebné predložiť návrh reparcelácie celej funkčnej plochy

13. Iné:

REGULÁCIA VYUŽITIA FUNKČNEJ PLOCHY „Zmena a doplnok č. 1/2007“, podkladom pre spracovanie regulačného listu je územný plán mesta Stupava – návrh, október 2005	Regulačný list č. 2
--	----------------------------

Závazná

1. Označenie funkčnej plochy:	F10	označenie funkčného využitia
F10-B-1	B	etapa: B- návrh, C- výhľad, D- podmiennečne vhodné
	1	číslo funkčnej plochy tohto druhu (číslovanie v zmysle „Zmeny a doplnku č. 1/2007“)

2. Lokalizácia funkčnej plochy	- sektor	D-MÁST ZÁPAD
	- v zastavanom území k roku 1990	NIE

3. Funkčné využitie:
F10 – priemysel, výroba, sklady a distribúcia – ekologická výroba, sklady a zariadenia

4. Charakteristika územia: zastavané plochy v zastavanom území	
Celková plošná výmera (ha):	6,8
Poznámka:	

5. Druh urbanistickej intervencie: nová výstavba	
6. Spôsob zástavby: areálová zástavba	
7. Známe limity využitia územia:	
ÁNO	Ochranné a/alebo bezpečnostné pásma vyšších radov technickej infraštruktúry (el. vedenie VN 22 kV, VTL plynovod DN300/2,5, cesta II/505)
-	Prvky ochrany prírody (OP lesa, chránené územia, prvky MÚSES, a pod.)
-	Ochranné pásmo archeologického náleziska
ÁNO	Hygienické ochranné pásmo (skládka TKO, živočíšnej výroby, ČOV)
-	Územie atakované privalovými vodami, alebo záplavové územie
ÁNO	Územie atakované hlukom (z dopravy, strelnica)
-	Potreba vybudovať dopravné napojenie
-	Potreba vybudovania dopravného napojenia a napojenie TI nad rámec danej funkčnej plochy
-	Územie s hydromelioračnými opatreniami
-	Ochranné pásmo cintorína
-	Územie so zvýšenou pravdepodobnosťou archeologických nálezov

-	Územie v rozdrobenom užívaní
-	Ochranné pásmo vodného toku

8. Príslušnosť územia do zón s osobitným režimom:

NIE	zóna veľkého parku – PARK	NIE	centrálna mestská zóna II. stupňa – CMZ II.
NIE	centrálna mestská zóna I. stupňa – CMZ I.	NIE	centrálna mestská zóna III. stupňa – CMZ III.

9. Max index zastavanosti:	10. Min index zelených plôch:	11. Podlažnosť:
0,5	0,1	2-3

12. Podmienky a východiská pred zahájením investorskej prípravy:

- vypracovanie komplexnej UŠ v súlade so schváleným Zadaním UŠ

13. Iné:

B)ZMENA A DOPLNOK ZÁVÄZNEJ GRAFICKEJ ČASTI

Zoznam výkresov

Výkres č. 3a. Komplexný urbanistický návrh, Funkčné využitie územia – zmena a doplnok výkresu č. 3a ÚPN mesta Stupava „Komplexný urbanistický návrh, Funkčné využitie územia“, schváleného uznesením MZ zo dňa 20.04.2006, M 1:5000

Výkres č. 3b. Komplexný urbanistický návrh, Regulačný výkres – zmena a doplnok výkresu č. 3b ÚPN mesta Stupava „Komplexný urbanistický návrh, Regulačný výkres“, schváleného uznesením MZ zo dňa 20.04.2006, M 1:5000

Grafické prílohy sú spracované ako samostatný elaborát.

C. ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI

1. Vyhodnotenie poľnohospodárskej a lesnej pôdy podľa osobitných predpisov

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané z pôvodnej dokumentácie (Územný plán mesta Stupava, október 2005).

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, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 2. skupiny kvality.

V riešenom území nie sú vykonané hydromelioračné opatrenia.

Navrhované rozvojové plochy pre výstavbu sa nachádzajú na plochách v rámci zastavaného územia aj na plochách poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia, určeného k 1.1.1990.

Hranice lokalít na zastavanie a plochy na vyňatie z PPF sú zakreslené vo výkrese č. 13. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy.

<i>Celková výmera riešeného územia</i>	0,7604 ha
<i>Výmera rozvojových plôch plôch č. Z1,Z2</i>	0,7604 ha
<i>Plocha nepoľnohospodárskej pôdy</i>	0,4 ha (zastavaná plocha v zastavanom území mesta)
<i>Plocha lesnej pôdy</i>	–
<i>Celkový záber poľnohospodárskej pôdy</i>	0,3604 ha (v nezastavanom území mesta)
Z toho: Požadovaný záber poľnohospodárskej pôdy pre etapu návrhu	0,3604 ha

Požiadavka ochrany výmery poľnohospodárskej pôdy pred neoprávnenými zábermi na nepoľnohospodárske použitie bola zohľadňovaná v rozsahu možností, ktoré poskytuje dané územie s tým, že boli vytvorené priestorové predpoklady ďalšieho územného rozvoja mesta Stupava vo väzbe na súčasnú štruktúru zastavaného územia.

Pôdy prvých 4 skupín kvality sú chránené podľa §12 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy a možno ich dočasne alebo trvale použiť na nepoľnohospodárske účely iba v nevyhnutných prípadoch, ak nie je možné alternatívne riešenie. Pri riešení predmetných zmien a doplnkov sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa v pri obstarávaní zmeny a doplnku postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona. V zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa Spoločného metodického usmernenia pre orgány ochrany poľnohospodárskej pôdy a orgány územného plánovania vydaného MV a RR SR a MP SR pod č. MP SR – 4025/2004 – 430 a MVRR - 2004-7343/24379-1:924/900 dňa 11.8.2004 vo vzťahu k nulovému riešeniu.

Napriek tomu, že alternatívne riešenie nie je predmetom zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, v procese jeho obstarania sa spracovateľský kolektív zaoberal rôznymi alternatívami umiestnenia danej funkčnej plochy a uvedenú lokalitu č. Z1 navrhol z hľadiska dodržania zásad trvaloudržateľného rozvoja na území mesta ako najvhodnejšie.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci ÚPN mesta Stupava – Návrh zmeny a doplnku č. 1/2007

Žiadateľ: Mesto Stupava

Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Bratislavský

Obvod: Malacky

Loka- lita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informáci a
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
Z1	k.ú. Stupava	Malopodlaž- ná bytová výstavba	0,4	–	–	–	súkromník	–	návrh	zastavaná plocha / v zastava- nom území
D1	k.ú. Mást I.	Výroba, sklady, distribúcia a technická vybavenosť	0,3604	0,3604	0119035/2.	0,3604	súkromník	–	návrh	orná pôda, /–
Spolu		–	0,7604	0,3604	–	0,3604	–	–	–	–

D. ÚPRAVA SMERNEJ GRAFICKEJ ČASTI

Zoznam výkresov

Výkres č. 13. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy – zmena a doplnok výkresu č. 13 ÚPN mesta Stupava „Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy“, schváleného uznesením MZ zo dňa 20.04.2006, M 1:10000

Grafická príloha je spracovaná ako samostatný elaborát.

E. DOKLADOVÁ ČASŤ

Poznámka: Prílohy sú spracované ako samostatný elaborát.