

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA STUPAVA

ZMENA Č. 2/2007

*ktorou sa mení 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*

Č I S T O P I S

SCHVALOVACIA DOLOŽKA:

ÚPD MESTA STUPAVA BOLA SCHVÁLENÁ UZNESENÍM Z 31. ZASADNUTIA MZ STUPAVA
ZO DŇA 18. 12. 2008

ING. ĽUBOMÍR ŽIAK, PRIMÁTOR MESTA



Obstarávateľ:
Mesto Stupava



Spracovateľ:
ÚPn s.r.o.

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi:

Názov dokumentácie

Územný plán mesta Stupava – Zmena č. 2/2007 (ďalej len „Zmena č. 2/2007“).

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 č. 2/2007 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, mesto pristúpilo k spracovaniu zmeny s označením „Z1“ platnej územnoplánovacej dokumentácie. Účelom navrhovanej zmeny je zmena funkčného a priestorového využitia riešeného územia (plocha zmeny č. „Z1“) v súčasnom zastavanom území mesta v súlade s bodom B/10 Uznesenia zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva Stupava zo dňa 08.11.2007, ktorým schválilo:

- Vypracovanie zmien územného plánu mesta Stupava pre žiadateľa Green City s.r.o., Rovná 20, Stupava, na pozemku parc. č. 193/33 a časti pozemku parc. č. 193/34 v k.ú. Stupava z pôvodných funkcií:
 - občianska vybavenosť, administratíva, správa, obchod, služby, prechodné ubytovanie – stabilizované územie
 - bytová výstavba vo forme bytových domov – stabilizované územie
 - zmiešaná funkcia a polyfunkciana novonavrhovanú jednotnú funkciu:
 - zmiešaná funkcia a polyfunkcia.

Tabuľka č. 1

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 č. 2/2007	Účel navrhovanej zmeny
Z1	0,5	Bytová výstavba vo forme bytových domov, občianska vybavenosť, administratíva, správa, obchod, služby, prechodné ubytovanie, zmiešaná funkcia a polyfunkcia / Stabilizované územie	Zmiešaná funkcia a polyfunkcia / Rozvojová funkčná plocha v zastavanom území	Zmena súčasného funkčného a priestorového využitia a zmena zaradenia v rámci funkčno-priestorového usporiadania

Cieľom obstarania a spracovania „Zmeny č. 2/2007“ je odsúhlasiť záväzný podklad pre ďalšie stupne územno-plánovacej a ostatnej projektovej dokumentácie (§ 27-28) v navrhovanej ploche zmeny č. Z1, zosúladiť zmenu 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 č. 2/2007“ je:

- Zmeniť a reformovať funkčno-priestorové využitie stabilizovaného územia v súčasnom zastavanom území mesta a vytvoriť tak nové možnosti pre rozvoj zmiešanej funkcie a polyfunkcie v centrálnej časti mesta.

„Zmena a doplnok č. 2/2007“ 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). „Zmena a doplnok č. 2/2007“ 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 č. 2/2007“ 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 textovej časti územnoplánovacej dokumentácie je spracovaná ako samostatná príloha záväznej textovej časti schváleného „ÚPN mesta Stupava“ v znení neskorších zmien a doplnkov v nadväznosti na štruktúru textovej časti aktualizovanej pôvodnej dokumentácie s popisom zmeny vo všetkých kapitolách záväznej textovej časti (kapitoly č. 1.-11.).

Zmena grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie je spracovaná v samostatných výkresoch v nadväznosti na štruktúru grafickej časti aktualizovanej pôvodnej dokumentácie s vyznačením zmeny vo všetkých výkresoch č. 3a, 3b záväznej grafickej časti).

Východiskové podklady pre Zmenu č. 2/2007 k ÚPN mesta

Pre „Zmenu č. 2/2007“ 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 č. 2/2007“ sú všetky regulatívy vzťahujúce sa k ploche č. Z1 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 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva Stupava zo dňa 08.11.2007.

Údaje o súlade Zmeny č. 2/2007 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 č. 2/2007“ je v súlade so schváleným zadaním.

Porovnanie „Zmeny č. 2/2007“ 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 č. 2/2007“ je v rozdielnom návrhu funkčného využitia riešeného územia „Zmeny č. 2/2007“.

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 č. 2/2007“ je len zmenou 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 č. 2/2007“

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmenu č. 2/2007“ 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 č. 2/2007“ vzhľadom na jeho rozsah a funkčné využitie predstavuje zmenu lokálneho charakteru, čo nie je v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni (VÚC).

Obsah:

A. Zmena 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. 10)
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. 11)
9. Stanovenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny (str. 11)
10. Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 11)
11. Regulácia využitia jednotlivých plôch (str. 11)
 - Definície funkčných plôch a grafických znakov
 - Zoznam regulačných listov
 - Skratky použité v regulačných listoch, vysvetlivky a definície
 - Regulačný list č. 1.

B. Zmena záväznej grafickej časti

Výkres č. 3a. Komplexný urbanistický návrh, Funkčné využitie územia – zmena 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 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. Dokladová časť.

Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.

A. ZMENA ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

Úvod – princípy regulácie a všeobecné ustanovenia

Záväzné časti riešenia „Zmeny č. 2/2007“ sú zdokumentované v troch neoddeliteľných častiach:

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

„Zmena č. 2/2007“ 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**.

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 funkčného 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 č. 2/2007“ 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**.

B) Rozvojová funkčná plocha:

Rozvojová funkčná plocha – definícia:

1. zastavané územie, kde je potrebná zmena súčasného funkčného využitia.

Rozvojová funkčná plocha – regulácia:

Rozvojová funkčná plocha je regulovaná v regulačnom liste č. 1, ktorý tvorí súčasť Záväznej časti tejto dokumentácie. Zároveň pre rozvojovú funkčnú plochu platia zásady a regulatívy, definované v nasledujúcich kapitolách.

Riešené územie „Zmeny č. 2/2007“ (plocha č. Z1) sa zároveň nachádza v zóne s osobitným režimom – centrálna mestská oblasť (CMO) – centrálna mestská zóna I. stupňa (CMZ I.), ktorej vymedzenie a regulácia bola riešená v pôvodnej dokumentácii. Stanovená regulácia sa vzťahuje aj na plochu č. Z1 v nasledovnom upravenom znení:

- Riešenie verejných priestorov (vrátane riešenia zelene a mestského mobiliáru) bude materiálovo a výrazovo jednotné a bude vychádzať z komplexnej dokumentácie, ktorá uplatní historickú hodnotu a kontext prostredia, na výber materiálov a kvalitu zhotovenia budú kladené najvyššie požiadavky.
- V tomto území mesto môže na základe odborných podkladov stanoviť podrobné regulatívy pre architektonický vzhľad budov a údržbu fasád, pre umiestňovanie vývesných štítov, úpravu výkladov, pre úpravu vonkajšieho sedenia pre zariadenia verejného stravovania a podobne, a to formou všeobecne záväzného nariadenia mesta.
- V tomto území má prioritu pohybu chodec.

- V tomto území nesmú byť umiestňované prevádzky veľkoprošného a veľkoobjemového charakteru, ktoré zvyšujú nároky na statickú dopravu alebo ťažkú dopravu (napr. maloobchodné prevádzky, kde sa predpokladajú veľké nákupy, špecifické zariadenia, ktorých klientela bude dochádzať individuálnou automobilovou dopravou, sklady a podobne).
- Novostavby, rekonštrukcie, dostavby, nadstavby budú navrhované v súlade s architektonickým výrazom celej zóny, s ohľadom na historický kontext nebudú sem vnášané novotvary bez historického opodstatnenia, využívané bude klasické formovanie fasád a striech.
- Dodržaná bude založená uličná čiara.
- 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.
- Vylučuje sa umiestňovanie provizórnych stavieb s výnimkou stánkov počas organizovaných mestských slávností.

Všeobecné ustanovenia:

1. Rozvojový zámer č. Z1 je podmienený 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 rozvojového zámeru.
2. Návrh rozvojového zámeru č. Z1 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.
- V centrálnej mestskej oblasti – CMO, ktorá sa skladá z centrálnych mestských zón I., II. a III. stupňa (plocha č. Z1 sa nachádza v CMZ I.) 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.
- Venovať zvláštnu pozornosť tvorbe verejných priestorov v súlade s navrhnutou koncepciou.
- Pri riešení jednotlivých zón a vypracúvaní a schvaľovaní nižších stupňov ÚPD a ÚPP venovať zvýšenú pozornosť a osobitnú kapitolu tvorbe verejných priestorov, ich hierarchii a väzbe na celosídlné funkčno-priestorové väzby.
- Pri tvorbe verejných priestorov dbať na bezbariérovú prevádzku.
- Občianska vybavenosť nadobecného významu – zariadenia, ktoré nie sú svojou existenciou viazané na bývajúce obyvateľstvo a majú regionálnu, prípadne celoslovenskú pôsobnosť. Tieto zariadenia sú charakterizované vysokými nárokmi na dobrý dopravný prístup a veľkú kapacitu statickej dopravy, nakoľko sa predpokladá najmä mimomiestna klientela. Potrebné je pri týchto zariadeniach sledovať dostatočné uspokojenie nárokov statickej dopravy na vlastnom pozemku.
- Občianska vybavenosť obecného významu – zariadenia, ktoré sú svojím fungovaním viazané na obyvateľstvo Stupavy a majú význam pre obyvateľstvo celého mesta (zdravotníctvo, základná škola, bankovníctvo, kultúra, špecializované maloobchodné prevádzky, služby a pod...). Tieto zariadenia je vhodné umiestňovať do priestoru centrálnej mestskej oblasti a to podľa charakteru a nároku na dopravnú obsluhu.

- 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 rozvojovú plochu Z1 v Regulačnom liste č. 1 v kapitole 11. „Regulácia jednotlivých funkčných plôch“.

2. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

- Hlavná ulica sa v úseku medzi križovatkami cesty II/505 a III/00241 stáva súčasťou viac či menej spoločensky aktívnych plôch a plní funkciu tzv. mestskej triedy, kde dopravná funkcia komunikácie je doplnená o funkciu obslužnú, umožňujúcu bezprostrednú obsluhu a kde spoločenské funkcie sú zrovnoprávnené s v súčasnosti nadradenými dopravnými funkciami. Obmedzenie pohybu motorovej dopravy návrh (pôvodnej dokumentácie) predpokladá administratívnymi reštrikčnými opatreniami (dopravné značenie) a technickými opatreniami narušujúcimi a spomaľujúcimi plynulý pohyb.
- Dopravno-urbanistické opatrenia (pôvodnej dokumentácie) sa viažu na koncepciu preloženia cesty I/2 mimo centrálnu časť mesta, dispozičného riešenia vstupov do územia (mimoúrovňové križovania v južnej a severnej polohe) a na riešenie disponibilného dopravného priestoru. Návrh (pôvodnej dokumentácie) predpokladá do priamej trasy vloženie niekoľkých okružných križovaní.
- Dopravno-technické opatrenia (pôvodnej dokumentácie) sa týkajú aplikácie technických prvkov a uličného dopravného designu na komunikačnom priestore.
- Podrobné riešenie dopravno-prevádzkových vzťahov bude predmetom zonálnych územno-plánovacích dokumentácií a podkladov.
- Zabezpečiť dopravné napojenie riešeného územia „Zmeny č. 2/2007“ na príahle 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
- V ďalších stupňoch PD posúdiť nárast dopravy na príahlych pozemných komunikáciách a ich križovatkách – v prípade, že posúdenie nevyhovie na výhľadové obdobie stanovené v STN je potrebné upraviť tieto pozemné komunikácie v súlade s platnými STN, resp. časovo obmedziť plánovanú zástavbu.

3. Zásady a regulatívy technického vybavenia územia

- Zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť riešeného územia „Zmeny č. 2/2007“ 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.

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 NN sieť (resp. aj VN sieť).
- Pri rekonštrukcii a novej realizácii rozvodov VN a NN elektrických vedení realizovať káblové vedenia uložené v zemi, trafostanice riešiť murované alebo kioskové tak, aby nenarušali uličné pohľady, resp. ich priamo umiestniť do objektov v súlade s príslušnými predpismi.

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 požiarimi 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 č. 2/2007“ 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 č. 2/2007“ 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 i kategóriu vnútromestskej zelene.
- Zakomponovať návrhy ÚSES do návrhov nižších stupňov ÚPD a ÚPP.

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 nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným 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.
- V riešenom území nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom obťažovať obyvateľov.

Poľnohospodárska a lesná pôda

- „Zmena č. 2/2007“ nedopĺňa nové zásady a regulatívy pre ochranu poľnohospodárskej a lesnej pôdy, nakoľko riešené územie sa nachádza v zastavanom území mesta.

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.
- Obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou.

Konkrétne zásady a regulatívy na úseku ochrany životného prostredia

- rešpektovať zásady uvedené v Regulačnom liste č. 1, najmä funkčné využitie a min. plochu ozelenených striech
- stavebné riešenie prispôbiť lokalizácii objektov v blízkosti cesty I. triedy (konštrukcia objektov, výplne otvorov – protihluková ochrana objektov pri súčasnom zabezpečení vhodného spôsobu ich vetrania ...) tak, aby sa obmedzilo hlukové zaťaženie.

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).

Plocha č. Z1 riešeného územia „Zmeny č. 2/2007“ sa nachádza v zastavanom území mesta (ZÚ).

7. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území „Zmeny č. 2/2007“ nie je potrebné vymedziť žiadne ochranné pásma ani chránené územia.

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.

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 „Zmeny č. 2/2007“ nie je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny (ÚPN – Z) v zmysle §11 ods. 6 a § 12 zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

10. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- Nebol doplnený.

11. Regulácia využitia jednotlivých plôch

Definície funkčných plôch a grafických znakov

F5 – Zmiešaná funkcia a polyfunkcia

Hlavné funkčné využitie:

Ucelená časť sídla, koncentrujúca polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti verejného charakteru, najmä objekty verejnej správy, administratívy, bankovníctva, kultúry, cirkvi, zdravotníctva a sociálnych služieb, obchodu a služieb. Verejné spoločenské a zhromažďovacie priestory, verejná zeleň. Objekty bývania vo forme bytových domov s podstavanou vybavenosťou. Objem bývania v území je cca 50% (pre jednotlivé plochy je tento podiel stanovený presnejšie v Regulačných listoch). Územie sa vyznačuje vysokou koncentráciou pešieho pohybu a je charakterizované najvyššou intenzitou sociálnej komunikácie. Tieto aspekty musia byť zohľadňované pri formovaní priestorov, budov i väzieb na okolité územia.

Doplnkové funkčné využitie:

Bývanie ako doplnková funkcia v rámci polyfunkčných objemov, bývanie prechodného charakteru, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie.

Zoznam regulačných listov

Číslo regulačného listu	Regulovaná funkčná plocha
1	F5-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	centrálna 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

Regulačný list č. 1 „Zmeny č. 2/2007“

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

Závazná

1. Označenie funkčnej plochy: F5-B-1	F5	označenie funkčného využitia
	B	etapa: B- návrh, C- výhľad, D- podmienienečne vhodné
	1	číslo funkčnej plochy tohto druhu (číslovanie v zmysle „Zmeny č. 2/2007“)

2. Lokalizácia funkčnej plochy	- sektor	A -STUPAVA ZÁPAD
	- v zastavanom území k roku 1990	ANO

3. Funkčné využitie:	F5: Polyfunkcia a zmiešaná funkcia (bez bližšej špecifikácie podielov jednotlivých funkčných plôch – podiel bude upresnený v ďalších stupňoch PD)
-----------------------------	---

4. Charakteristika územia: nezastavané a zastavané plochy v zastavanom území	
Celková plošná výmera (ha):	0,5
Poznámka:	

5. Druh urbanistickej intervencie: asanácia a nová výstavba	
6. Spôsob zástavby: centrotvorná kompaktná výstavba	
7. Známe limity využitia územia:	
-	Ochranné a/alebo bezpečnostné pásma vyšších radov technickej infraštruktúry
-	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 prívodnými 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.
ANO	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:
0,9	– *	2-8 **

12. Podmienky a východiská pred zahájením investorskej prípravy:

- architektonické riešenie objektu musí byť predložené na verejnú diskusiu

13. Iné:

- nároky statickej dopravy musia byť riešené v rámci funkčnej plochy, min. 90% parkovania musí byť vstavané do objektov

* Min. index zelených plôch (na teréne) nebol stanovený. Namiesto neho určujeme min. plochu ozelenených striech – min. 30% z celkovej funkčnej plochy.

** Značný rozptyl v min. a max. podlažnosti je stanovený z dôvodu, že sa jedná o zástavbu v blízkosti existujúcich objektov a architektúra musí zohľadňovať okolitú zástavbu a najmä svetlo-technické podmienky (predpokladá sa postupné znižovanie podlažnosti smerom k existujúcim objektom).

B) ZMENA ZÁVÄZNEJ GRAFICKEJ ČASTI

Zoznam výkresov

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

C) DOKLADOVÁ ČASŤ

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