

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Senec – Margovo pole

MESTO SENEC

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

NÁVRH



Obstarávateľ: Mesto Senec

Spracovateľ: AUREX spol. s r.o.

máj 2024

OBSAH

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	3
RIEŠENÉ ÚZEMIE.....	3
ZÁSADY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY A DO OSTATNEJ KRAJINY	3
ZÁSADY FUNKČNO-PRIESTOROVEJ REGULÁCIE	3
REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	3
1. INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA.....	4
2. ZASTAVATEĽNÉ ÚZEMIE	4
3. REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK.....	5
4. POJMY REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	6
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA	9
1. RD - PLOCHY POZEMKOV RODINNÝCH DOMOV.....	9
2. BD - PLOCHY POZEMKOV BYTOVÝCH DOMOV.....	10
3. ŠZ - PLOCHY POZEMKOV ŠKOLSKÝCH ZARIADENÍ	11
4. OV - PLOCHY POZEMKOV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI.....	12
5. PZ - PLOCHY POZEMKOV PARKOVEJ ZELENE	12
6. VP – PLOCHY POZEMKOV VEREJNÝCH PRIESTOROV	13
URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB	13
ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A PREZENTÁCIE KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT	14
ZÁSADY A REGULATÍVY TVORBY VEREJNÝCH PRIESTOROV	14
REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	14
REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	15
ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA, TVORBY SÍDELNEJ ZELENE	16
URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY	17
POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV	17
POZEMKY NA VYKONANIE ASANÁCIE.....	17
ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	17
ZÁVÄZNÉ VÝKRESY GRAFICKEJ ČASTI.....	17
REGULAČNÁ TABUĽKA	18

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Návrh riešenia ÚPN Z - Margovo pole je spracovaný v súlade so zadaním a je vypracovaný invariantne.

Záväzná časť ÚPN Z Margovo pole obsahuje textovú uvedenú v tomto dokumente a grafickú časť, ktorú tvoria výkresy č. 1 Širšie vzťahy a č. 8 Priestorová a funkčná regulácia územia.

RIEŠENÉ ÚZEMIE

Riešené územie ÚPN Z - Margovo pole sa nachádza v katastrálnom území Senec, obec Senec, okres Senec. Je situované západne od jeho zastavaného územia medzi cestou I/61 (smer Bratislava – Trnava), II/503 (smer Pezinok) a komunikáciou III/1062 (smer Malý Biel). Z juhozápadnej strany ho ohraničuje hranica katastrálneho územia Senec v dotyku s katastrálnym územím Veľký Biel, zo severozápadnej strany komunikácia III/1062 na Malý Biel a hranica katastrálneho územia Malý Biel a z východu a juhu pozemky s ornou pôdou.

Celková výmera riešeného územia je 38,2455 ha.

V súlade so zadaním je riešené územie rozšírené aj o plochy potrebné na realizáciu dopravného a technického vybavenie, ktorým bude obytný súbor napojený na nadradené systémy dopravnej a technickej infraštruktúry.

ZÁSADY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY A DO OSTATNEJ KRAJINY

Obytný súbor Margovo pole musí z hľadiska funkčnej a priestorovej štruktúry nadväzovať na okolité územia najmä na existujúcu zástavbu obce Veľký Biel. Zároveň musí svojou kompozíciou umožniť využitie okolitých území v súlade s platnými územnými plánmi a vytvoriť spolu s novou budúcou zástavbou na týchto územiach harmonický urbanistický celok.

ZÁSADY FUNKČNO-PRIESTOROVEJ REGULÁCIE

Pre riešené územie je stanovená regulácia funkčného využívania a priestorového usporiadania v súlade s platným územným plánom mesta a zároveň v súlade s prerokovaným novým územným plánom mesta.

Urbanistická koncepcia zóny navrhuje diferencovanú štruktúru priestorových typov zástavby s cieľom vytvoriť harmonický, ucelený obytný súbor, kde sa navzájom dopĺňajú rôzne funkčné typy a hmotovo-priestorové charakteristiky.

Jednotlivé typologické formy zástavby sú priestorovo lokalizované s dôrazom na efektívne využitie územia a minimalizáciu konfliktov medzi rôznymi funkčnými zónami.

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Regulatívy priestorového usporiadania jednotlivých blokov sú stanovené určením:

1. intenzity využitia územia ,
2. zastavateľného územia,

3. regulatívov umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok

Regulatívy priestorového usporiadania sú pre jednotlivé regulačné bloky stanovené v textovej časti v regulačnej tabuľke a v grafickej časti vo výkrese č. 8 Priestorová a funkčná regulácia územia.

1. Intenzita využitia územia

Intenzita využitia územia zóny je stanovená regulatívmi:

- a) maximálna výška zástavby alebo maximálna podlažnosť
- b) maximálny index zastavanosti
- c) minimálny koeficient zelene

Tieto vyjadrujú maximálne možnosti využitia každého jednotlivého pozemku, resp. súboru pozemkov, ležiacich v regulačnom bloku.

a) Maximálna výška zástavby (MVZ) a maximálna podlažnosť (MP)

Regulatív určuje maximálny prípustný počet nadzemných podlaží v prípade bytových domov, rodinných domov, polyfunkčných budov a budov občianskej vybavenosti (názvoslovie podlaží bytových budov vyplýva z bodu 5.1.9 STN 73 4301) a zároveň maximálnu výšku objektov v metroch, meranú od úrovne príľahlej komunikácie pričom sa počíta celková výška nadzemnej časti objektu vrátane atiky/strechy. Do počtu nadzemných podlaží sa započíta aj podkrovie alebo ustúpené podlažie.

b) Maximálny index zastavanosti (IZP)

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku, t.j. maximálny prípustný pomer plochy zastavanej budovami k ploche stavebného pozemku, pričom do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

c) Minimálny koeficient zelene (KZ)

Regulatív určuje požiadavky na minimálny podiel vegetačných plôch v regulačnom bloku, t.j. minimálny požadovaný pomer vegetačných plôch k ploche stavebného pozemku.

2. Zastavateľné územie

Zastavateľné územie je stanovené priestorovými charakteristikami štruktúry zástavby určením spôsobu zástavby jednotlivých celkov územia - regulačných blokov, a to hlavne stanovením:

- a) uličnej čiary a hranice umiestnenia stavby,
- b) minimálnych odstupov stavieb,
- c) minimálnych výmer pozemkov pre konkrétne typologické druhy stavieb a celky.

3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok

Veľkosť pozemkov

1/ Pozemky pre samostatne stojace rodinné domy musia byť vo výmere minimálne 600 m² s maximálnym podielom zastavaných plôch 30% a minimálnym podielom zelene 50 %:

- na parcele o veľkosti 600 m² je možné umiestniť rodinný dom s jednou bytovou jednotkou
- na parcele o min. veľkosti 900 m² je možné umiestniť rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami
- na parcele o min. veľkosti 1200 m² je možné umiestniť rodinný dom s tromi bytovými jednotkami

2/ Pozemky pre rodinné domy vo forme dvojdomov musia byť vo výmere minimálne 450 m² pre každý rodinný dom s maximálne jednou bytovou jednotkou a s maximálnym podielom zastavaných plôch 30 % a minimálnym podielom zelene 50 %.

3/ Pozemky pre rodinné domy vo forme radovej zástavby musia byť vo výmere minimálne 350 m² pre každý rodinný dom maximálne jednou bytovou jednotkou a s maximálnym podielom zastavaných plôch 35 % a minimálnym podielom zelene 45 %.

Usporiadanie na pozemkoch

1/ Usporiadanie pozemkov pre samostatne stojace RD, dvojdomy a radové RD je v poradí od ulice - reprezentačná časť (predzáhradka), obytná časť (zastavané a spevnené plochy) a samostatne využiteľná, súkromná časť (trávnaté plochy, záhrady).

2/ Stavby rodinných domov a predsadených garáží, ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor, umiestňovať tak, aby vzdialenosť medzi nimi nebola menšia ako 7 m, vzdialenosť od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m bez ohľadu na polohu okien obytných miestností.

Výška objektov

1/ Výška hrebeňov alebo striech rodinných domov môže byť vo výške maximálne 9 m nad terénom, pričom max. podlažnosť RD je jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia vrátane podkrovia alebo ustúpeného podlažia.

2/ Prípadné doplnkové stavby v záhradách rodinných domov sa môžu riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkošpádovou strechou do 17 stupňov s max. výškou objektu 3,5 m nad terénom.

3/ Pre viacbytové obytné a polyfunkčné budovy je stanovená maximálna výška hrebeňov alebo striech vo výške maximálne 12 metrov nad terénom, pričom maximálna podlažnosť týchto objektov je jedno podzemné a štyri nadzemné podlažia vrátane podkrovia alebo ustúpeného podlažia.

Oplotenie

1/ Riešenie oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia.

2/ Uličné oplotenie môže byť maximálne 1,5 m vysoké, z toho do výšky max. 0,5 m plné a zvyšná časť perforovaná, priehľadná (pletivo, oceľ. mreža, drevený rošt) s doporučenou kombináciou s vegetáciou (živý plot, kroviny), v oplotení musí byť

vytvorený priestor pre uloženie nádob separovaného zberu komunálneho odpadu a priestor pre meranie spotreby elektriny a zemného plynu z verejného priestranstva.

2/ Vnútorne oplotenie medzi susednými pozemkami môže byť maximálne 1,8 m vysoké, pričom na max. 50 % dĺžky každého bočného a zadného oplotenia je prípustné plné nepriehľadné oplotenie, ostatná časť riešená do výšky max. 1,0 m ako plná a zvyšná časť perforovaná, priehľadná (pletivo, oceľ. mreža, drevený rošt) s doporučenou kombináciou s vegetáciou (živý plot, kroviny).

4. Pojmy regulatívov priestorového usporiadania

Stavebný pozemok

Pre účely výpočtu prahových hodnôt (indexu zastavanosti, koeficientu zelene, príp. iné) sa rozumie riešené územie, na ktorom sa umiestňuje stavba/stavby. Za „stavebný pozemok“ nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od „stavebného pozemku“, ktorý by znížením výmery nespĺňal podmienky regulácie platného územného plánu zóny – na takejto ploche ďalšia výstavba nie je možná.

Budova

Budova je pozemná stavba v zmysle §43a ods. 2 stavebného zákona a/alebo inžinierska stavba podľa §43a ods. 3 stavebného zákona, ktorá je priestorovo sústredená a zastrešená a je pevne spojená so zemou.

Rodinný dom (RD)

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (prevzaté z §43b ods. 3 Stavebného zákona a súvisiacich predpisov) Podľa spôsobu zástavby a uplatnenia v urbanistickej štruktúre sa rozoznávajú tieto základné druhy rodinných domov – izolovaný, dvojdom a radový:

- Izolovaný rodinný domom (IRD) sa rozumie bytová budova, samostatne stojaca (bez prepojenia s inou budovou) na vlastnom pozemku. (čiastočne prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- Dvojdomom (DD) sa rozumie bytová budova, ktorá vzniká združením dvoch rodinných domov. Rodinné domy majú jednu spoločnú deliacu stenu umiestnenú na spoločnej hranici pozemku a každý z nich má samostatný prístup do domu a na vlastný pozemok. (čiastočne prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- Radovým rodinným domom (RRD) sa rozumie bytová budova, ktorá vzniká radením najmenej troch a viac rodinných domov bezprostredne vedľa seba so spoločnými stenami umiestnenými na spoločnej hranici dvoch susedných pozemkov. Zastavaná plocha každého jednotlivého RD zaberá celú šírku pozemku, pričom toto sa nemusí týkať RD v koncových polohách radovej zástavby. (čiastočne prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Bytový dom (BD)

BD je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. (prevzaté z §43b ods. 2 Stavebného zákona a súvisiacich predpisov)

Drobné prevádzky

Drobnými prevádzkami sa rozumejú tie prevádzky a zariadenia, ktoré sú prevádzkované v drobnej stavbe (§139b, ods. 7-9 Stavebného zákona) resp. v jednoduchej stavbe (§139b, ods. 1-3 Stavebného zákona) a zároveň nepresahujú prahové hodnoty pre zisťovacie konanie resp. povinné hodnotenie podľa zákona č. 24/2006 Z. z.. Drobné prevádzky v jednoduchej stavbe sú možné len za podmienky, že najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy (nad 50%) bude pripadať na hlavný účel objektu určený pre daný regulačný blok, v ktorom sa má drobná prevádzka realizovať (§ 43c ods. (2) Stavebného zákona).

Zastavateľné územie

Zastavateľné územie je vymedzené stavebnými čiarami a hranicou umiestnenia stavby a je výhradne určené na umiestnenie budov. V nezastavateľnom území je možné umiestňovať inžinierske stavby, ktoré nie sú budovami a doplnkové stavby stanovené v regulatívoch príslušného bloku.

Uličná čiara

Uličná čiara je regulačná čiara, ktorá vymedzuje priestor ulice alebo verejného priestoru.

Stavebná čiara

Stavebná čiara je regulačná čiara, ktorá určuje líniu umiestnenia priečelia nadzemnej časti stavby jednotlivých domov alebo dvojdomov alebo líniu umiestnenia súboru radových rodinných domov, orientovaných do verejného priestoru v dotyku s terénom. Pred stavebnú čiaru môže byť maximálne o 4 metre predsaďená stavba jednopodlažnej garáže s plochou strechou s maximálnou výškou 3,2 metra a maximálnou šírkou 6 metrov.

Hranica umiestnenia stavby

Hranica umiestnenia stavby je regulačná čiara, ktorá vymedzuje časť stavebného pozemku, ktorú stavba nemôže svojím vertikálnym priemetom nadzemných častí a podzemných častí prekročiť okrem stavieb predsaďených garáží.

Zastavaná plocha

Zastavanou plochou sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (bez izolačných prímuroviek) najrozsiahlejšej časti budovy vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny. Stavby bazénov ani podzemných objektov sa do zastavanej plochy nepočítajú. Do zastavanej plochy sa započítava aj celá plocha pôdorysného priemetu vystupujúcich častí budovy, ktoré presahujú viac ako 1,5 metra mimo pôdorysného priemetu všetkých nadzemných podlažných plôch budovy. Za vystupujúce časti budovy sa považujú prvky bez obvodovej konštrukcie z dvoch alebo troch strán ako balkóny, krycie dosky, markízy. Do zastavanej plochy sa započítava aj celá plocha pôdorysného priemetu prístreškov nad spevnenými plochami.

Podlažie

Podlažie je časť vnútorného priestoru budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami – podlahou a stropnou konštrukciou; ak má budova iba strešnú konštrukciu, podlažie je vymedzené podlahou a strešnou konštrukciou,

Podlažná plocha

Podlažná plocha budovy je súčtom plôch všetkých nadzemných alebo podzemných podlaží budovy vrátane jej obvodových konštrukcií,

Podzemné podlažie

Podzemným podlažím sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy. Ostatné podlažia sú nadzemné. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Nadzemné podlažie

Nadzemné podlažie je každé podlažie budovy, ktoré nie je podzemným podlažím.

Podkrovie

Podkrovím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Ustúpené podlažie

Ustúpeným podlažím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Vegetačná plocha

Vegetačnou plochou sa rozumie plocha zelene na „rastlom teréne“ alebo „teréne nad podzemnými konštrukciami“ (započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, čiastočne spevnené plochy so zachovaním prirodzeného vsaku – t.j. so zatrávňovacou dlažbou alebo štrkom, poľnohospodársky využívaná pôda - okrem zastavaných a spevnených plôch).

Rastlý terén

Rastlým terénom sa rozumie plocha s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu, pod ktorou nie sú umiestnené žiadne podzemné konštrukcie.

Terén nad podzemnými/nadzemnými konštrukciami

„Terénom nad podzemnými/nadzemnými konštrukciami“ sa rozumie plocha s novými vrstvami pôdotvorného substrátu nad podzemnými konštrukciami – táto plocha sa môže pri výpočte koeficientu zelene započítavať v redukovanej miere, a to v závislosti od hrúbky vrstvy zahumusovania (substrátu), pričom redukčný súčiniteľ sa určí nasledovným spôsobom:

- pri hrúbke zahumusovania do 0,3m je redukčný súčiniteľ 0,
- pri hrúbke zahumusovania od 0,3 do 0,5m je redukčný súčiniteľ 0,3 (vhodná pre trávu),
- pri hrúbke zahumusovania nad 0,5m je redukčný súčiniteľ 0,5 (vhodná aj pre menšie kríky),
- pri hrúbke zahumusovania nad 1,0m je redukčný súčiniteľ 0,75 (vhodná pre kríky a stromy s malou korunou)

Verejný priestor

Verejný priestor je časť územia zóny nezastavaná budovami, ktorá je prístupná verejnosti bez obmedzenia a ktorá bez ohľadu na vlastnícke vzťahy slúži na všeobecné užívanie, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Spôsob funkčného využitia územia a charakter prostredia je v územnom pláne stanovený priradením konkrétneho funkčného využitia jednotlivo pre každý urbanistický blok v území. Regulácia funkčného využitia sa vzťahuje na všetky pozemky v regulačnom bloku.

Funkčné využitie územia je regulované s podrobnosťou na regulačný blok s určením prevládajúceho, prípustného, prípustného v obmedzenom rozsahu a neprípustného funkčného využitia.

Prevládajúce využitie funkčných plôch = hlavné funkčné využitie s min. podielom 60 % funkčného využitia celého regulačného bloku.

Prípustné využitie funkčných plôch = doplnkové využitie k prevládajúcemu využitiu funkčných plôch s max. podielom 40 % funkčného využitia celého regulačného bloku určeného na zastavanie.

Využitie funkčných plôch prípustné v obmedzenom rozsahu = doplnkové využitie k prevládajúcemu využitiu funkčných plôch s max. podielom 10 % funkčného využitia celého regulačného bloku určeného na zastavanie.

Využitie prípustné a prípustné v obmedzenom rozsahu môže byť povoľované/realizované až následne resp. súbežne s povoľovaním/realizovaním prevládajúceho využitia.

V riešenom území sú stanovené regulatívy funkčného využívania pre:

- Plochy pozemkov rodinných domov – kód RD
- Plochy pozemkov bytových domov – kód BD
- Plochy pozemkov školských zariadení – kód ŠZ
- Plochy pozemkov občianskej vybavenosti – kód OV
- Plochy pozemkov parkovej zelene – kód PZ
- Plochy pozemkov verejných priestorov – kód VP

Regulatívy funkčného využívania sú pre jednotlivé regulačné bloky stanovené v textovej časti v regulačnej tabuľke a v grafickej časti vo výkrese č. 8 Priestorová a funkčná regulácia územia.

1. RD - Plochy pozemkov rodinných domov

Prevládajúce funkčné využitie

- izolované rodinné domy - IRD,
- rodinné dvojdomy - DD,
- radové rodinné domy - RRD,

Prípustné funkčné využitie

- polyfunkčné objekty bývania v RD a občianskej vybavenosti

- zeleň líniová a plošná, zeleň pozemkov rodinných domov, vodné plochy,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti ,
- zariadenia telovýchovy a voľného času,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- bytové domy,
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,
- stavby na individuálnu rekreáciu (rekreačné chaty) a krátkodobé ubytovanie,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou,
- všetky ostatné nemenované funkcie

2. BD - Plochy pozemkov bytových domov

Prevládajúce funkčné využitie

- bytové domy,
- polyfunkčné budovy bývania a občianskej vybavenosti,

Prípustné funkčné využitie

- zariadenia občianskej vybavenosti prislúchajúce funkcii bývania
 - zariadenia obchodu a služieb,
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
 - zariadenia školstva,
 - zariadenia administratívy,
 - zariadenia kultúry,
 - zariadenia cirkví
- zeleň líniová a plošná, vodné plochy,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia športu,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,

- zariadenia veľkoobchodu,
- autokempingy,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- stavby na individuálnu rekreáciu (rekreačné chaty) a krátkodobé ubytovanie
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou,
- všetky ostatné nomenované funkcie

3. ŠZ - Plochy pozemkov školských zariadení

Prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia školstva, vedy a výskumu,
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času v rámci školských areálov,

Prípustné funkčné využitie

- zeleň líniová a plošná, vodné plochy,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- bývanie – byty v objektoch určených pre inú funkciu (služobné byty),
- zariadenia administratívy, správy a riadenia,
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu,
- zariadenia kultúry,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia cirkví,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Neprípustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- bytové domy,
- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu,
- ubytovacie zariadenia,
- autokempingy,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- stavby na individuálnu rekreáciu (rekreačné chaty) a krátkodobé ubytovanie,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou,
- všetky ostatné nomenované funkcie

4. OV - Plochy pozemkov občianskej vybavenosti

Prevládajúce funkčné využitie

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia školstva, vedy a výskumu,
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu,
- zariadenia kultúry
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- ubytovacie zariadenia
- zariadenia cirkví,

Prípustné funkčné využitie

- zariadenia drobných prevádzok služieb bez rušivých vplyvov na okolie,
- zeleň líniová a plošná, vodné plochy,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- bývanie – byty v objektoch určených pre inú funkciu (služobné byty),
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Neprípustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- všetky formy bývania,
- autokempingy,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- stavby na individuálnu rekreáciu (rekreačné chaty) a krátkodobé ubytovanie,
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou,
- všetky ostatné nemenované funkcie

5. PZ - Plochy pozemkov parkovej zelene

Prevládajúce funkčné využitie

- parky,
- sadovnicke plošné a líniové úpravy,
- lesoparkové úpravy,

Prípustné funkčné využitie

- vodné plochy,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- drobné prevádzky obchodu a služieb súvisiace s funkciou,
- drobná architektúra a mobiliár,
- pobytové lúky,
- ihriská a hracie plochy,
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy,

Nepripustné funkčné využitie

- všetky formy bývania,
- všetky druhy zariadení obchodu a služieb okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- ubytovacie a stravovacie zariadenia,
- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti
- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- areálové a kryté zariadenia športu,
- zariadenia odpadového hospodárstva,
- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže
- stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou,
- všetky ostatné nemenované funkcie

6. VP – Plochy pozemkov verejných priestorov

Prevládajúce funkčné využitie

- plochy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia,

Prípustné funkčné využitie

- sadovnícke plošné a líniové úpravy,
- ihriská a hracie plochy,
- drobná architektúra a mobiliár,

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- drobné prevádzky obchodu a služieb súvisiace s funkciou,
- vodné plochy,

Nepripustné funkčné využitie

- všetky formy bývania,
- všetky druhy zariadení obchodu a služieb okrem prípustných v obmedzenom rozsahu,
- ubytovacie a stravovacie zariadenia,
- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti
- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- areálové a kryté zariadenia športu,
- zariadenia odpadového hospodárstva,
- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže
- stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou,
- všetky ostatné nemenované funkcie

URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

Územný plán zóny nestanovuje špeciálne požiadavky nevyhnutnej vybavenosti; pri povoľovaní stavieb a ich zmien je potrebné rešpektovať všeobecne platné predpisy stanovené v platnej legislatíve.

ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A PREZENTÁCIE KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

Rešpektovať zákon č. 49/2002 Z.z o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení.

Rešpektovať povinnosť investorov/stavebníkov dodržať podmienky ochrany potenciálnych archeologických nálezov na riešenom území, ktoré určí Krajský pamiatkový úrad Bratislava v rámci územných a stavebných konaní.

ZÁSADY A REGULATÍVY TVORBY VEREJNÝCH PRIESTOROV

Uplatňuje sa ucelená a kompozične jasná koncepcia diferencovaných verejných priestorov vo vzťahu k jednotlivým funkčným typom v území, s cieľom podporiť efektívne využitie verejných priestranstiev.

Konkrétne hmotové a priestorové požiadavky na umiestnenie stavieb s určením zastavovacích podmienok sú stanovené vo výkrese č. 8 Priestorová a funkčná regulácia územia.

REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Princípy riešenia verejného dopravného vybavenia sú popísané v kapitole C.9 Návrh riešenia verejnej dopravnej vybavenosti textovej časti. územného plánu zóny.

Pri výstavbe obytnej zóny rešpektovať požiadavky na realizáciu a vybudovať stavby:

- okružná križovatka na ceste III. triedy č.1062
- nosná kostrová komunikácia B3 MO8/30 dĺžky 737,1m, napojená na tretie rameno okružnej križovatky s chodníkom a cyklochodníkom so zastávkami hromadnej dopravy (HD) priechodmi pre chodcov
- komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MOU 6,5/30 s prvkami ukl'udnenia.
- parkovisko Kiss and Ride pri objekte školy pre dovoz detí do školy
- vnútorné komunikácie umožňujúce trasovanie hromadnej dopravy v území po kostrovej komunikácii a následne na južnú stranu
- v južnom sektore obratisko pre autobusy so zastávkami v samostatných nikách
- vnútorné pešie trasy a priestory v bezbariérovom prevedení aj s povrchovou úpravou chodníkov pre pohyb slabozrakých a nevidiacich
- pešie trasy a priechody pre chodcov tak aby tvorili sieť peších trás v bezbariérovej úprave.
- cyklocesty na hlavnej tranzitnej komunikácii v súbehu s chodníkom.

V následnej projektovej príprave riešiť pripájanie pozemných komunikácií a vjazdov na susedné pozemky v zmysle § 3b cestného zákona, pripojenie prístupových komunikácií na ceste III. triedy č. 1062 a II. triedy č. 503 riešiť v zmysle platných STN 73 6110 a STN 73 6102 a STN 73 6102/O1.

V následnej projektovej príprave rešpektovať stanovené priečne usporiadanie uvedené vo výkrese č. 8 Priestorová a funkčná regulácia územia.

REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Princípy riešenia verejného dopravného vybavenia sú popísané v kapitole C.10 Návrh riešenia verejnej technickej vybavenosti textovej časti územného plánu zóny.

Pri výstavbe obytnej zóny rešpektovať požiadavky na realizáciu a vybudovať stavby:

- hlavný bod napojenia verejného vodovodu na jestvujúce zásobovacie prírodné potrubie Veľký Biel z AZC DN400 v blízkosti areálu Požiarnikov
- hlavný vodovodný prívod z TVLT DN200 do územia Margovo pole
- vodovodné vetvy DN150 a DN100 z TVLT trasovať v navrhovaných komunikáciách s dobrým prístupom s rešpektovaním ochranného pásma (1,5m na obe strany od okraja vodovodného potrubia) v súbehu s ďalšími inžinierskymi sieťami
- gravitačný systém odvádzania splaškových vôd do potrubí zaústnených do dvoch čerpacích staníc splaškov, z hlavnej ČS1 splaškovej vody prečerpávať do jestvujúcej verejnej splaškovej kanalizácie mesta Senec v bode napojenia výtlačného potrubia z ČS1 do šachty jestvujúcej verejnej splaškovej gravitačnej kanalizácie z PVC DN300 mesta Senec na Bratislavskej ulici, v ďalších stupňoch dokumentácie preveriť hydraulickú kapacitu stôk, pokračujúcich smerom na ČOV Senec.
- dve čerpacie stanice splaškov ČS1 a ČS2 s oplotenými areálmi, spevnenou plochou, čistiacimi šachtami ako súčasťou verejnej kanalizácie
- splaškové stoky z plnostenného hladkého PVC DN300 SN10 trasované v navrhovaných komunikáciách s dobrým prístupom a s rešpektovaním ochranného pásma (1,5m na obe strany od okraja splaškového potrubia) v súbehu s ďalšími inžinierskymi sieťami.
- dažďové potrubie v obytných zónach, alebo pri občianskej vybavenosti umožňujúce odvieť dážď (podľa STN EN 752) s periodicitou $p = 0,5$ (raz za 2 roky) a dobou trvania dažďa $t = 15$ min., ktorý bude určený na základe odtokových koeficientov plôch podľa konečného stavebného riešenia (zastavanosti územia), intenzitu dažďa uvažovať 152,0 l/s/ha.
- akumulčné priestory zodpovedajúce objemu dažďových vôd pri návrhových parametroch dažďa s periodicitou $p = 0,02$ (raz za 50 rokov) a dobou trvania dažďa $t = 120$ min., ktorý bude určený na základe odtokových koeficientov plôch podľa konečného stavebného riešenia (zastavanosti územia). Intenzita dažďa sa malo uvažovať 53,0l/s/ha
- nová distribučná trafostanica
- VN prípojka riešená zemným káblovým vedením
- NN rozvod zemnými káblami NAYY-J 4x240 z NN rozvádzača trafostanice zokruhované v navrhovaných rozpojovacích skriniach

- predĺženie distribučného STL plynovodu, navrhnutého na základe STN EN 12007-2 Plynovody na maximálny prevádzkový tlak do 16 barov, nový distribučný STL plynovod sa napojí na existujúci STL distribučný plynovod
- napojenie na telekomunikačnú sieť vybudovaním podzemnej trasy uloženia multirúr DB4,7x12/8 pre primárnu časť a pre sekundárnu časť DB1,2,4,7,12,24x7/4, z ktorých sa budú následne pripájať okolité objekty s chráničkami v celkovom počte 5 kusov (z toho 2 pre mesto SENEK)

ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA, TVORBY SÍDELNEJ ZELENÉ

Zeleň uličných priestorov a komunikácií má mať aspoň jednostranné stromoradie a zelený pás vo všetkých verejných priestoroch komunikácií diferencovane podľa významu komunikácie.

Zeleň spevnených plôch a plôch parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – minimálne 1 strom na 200 m² spevnenej plochy, plochy parkovania.

Rešpektovať reguláciu plôch zelene (viď Regulačná tabuľka, plochy zelene započítavať podľa definícií „Rastlý terén“ a „Terén nad podzemnými/nadzemnými konštrukciami“).

Zachovávať a zhodnocovať plochy zelene s potenciálom pre vytvorenie parkov a parkových úprav, ako aj ochranu zdravých, perspektívnych stromov.

Zachytávať a využívať dažďovú vodu zo striech a spevnených plôch spôsobom primeraným danému územiu.

Aplikovať adaptačné opatrenia pre zadržanie zrážkových vôd v území, v súlade s dokumentom „Adaptačné opatrenia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy mesta Senec, časť Drobné hydrotechnické opatrenia“ a „Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí Bratislavského samosprávneho kraja na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“ uvedené v smernej časti územného plánu zóny.

Adaptačné opatrenia na zmiernenie dopadov zmeny klímy s cieľom koncepčného a vedomého budovania uceleného systému prevažne modro – zelenej infraštruktúry je potrebné uplatňovať pri každej novej intervencii do územia a do jednotlivých budov na celom riešenom území územného plánu zóny.

V konkrétnom priestorovom prejave pri transformáciách územia ide najmä o uplatňovanie nasledovných prvkov :

- vegetačné strechy a fasády
- trávovo-bylinné porasty (trávniky, kvitnúce záhony)
- výsadba stromov
- bioretencia - dažďové záhrady, vsakovacie objekty
- polopriepustné a priepustné povrchy (mlat, zatrávňovacia dlažba...)
- ekocentrum / komunitné záhrady
- kompostovisko
- hmyzie domčeky
- strešné dutiny pre hniezdenie vtáctva
- vodné prvky

Konkrétne opatrenia predstavujú predovšetkým budovanie a podporovanie prvkov modrozelenej infraštruktúry (zeleň a manažment dažďových vôd).

Rešpektovať povinnosť investorov/stavebníkov vykonávať základné preventívne opatrenia podľa §6 vyhlášky č. 98/2018 Z.z.

Rešpektovať zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Rešpektovať vyhlášku MZ SR č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia

URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

Územný plán zóny Senec Margovo pole je spracovaný v rozsahu dokumentácie pre územné rozhodnutie a pre všetky stavebné objekty sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby podľa §39a ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. v znení platnom od 01.04.2024.

POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov sú stanovené v regulačnom výkrese.

POZEMKY NA VYKONANIE ASANÁCIE

Navrhovaná urbanistická koncepcia nepočíta s asanáciou objektov resp. budov.

ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Verejnoprospešné stavby určené ÚPN Z - Margovo pole sú:

1. školské stavby
2. stavby dopravy vrátane stavieb pripojenia územia na nadradenú cestnú sieť
3. stavby technickej infraštruktúry vrátane stavieb pripojenia územia na nadradenú sieť
4. stavby zelenej infraštruktúry

ZÁVÄZNÉ VÝKRESY GRAFICKEJ ČASTI

Súčasťou záväznej časti ÚPN Z - Margovo pole sú výkresy:

- č. 1 Širšie vzťahy
- č. 8 Priestorová a funkčná regulácia územia

REGULAČNÁ TABUĽKA

Regulatívy pre jednotlivé regulačné bloky sú stanovené v nasledovnej tabuľke.

Funkčné a priestorové a regulatívy stanovené pre jednotlivé regulačné bloky

FV – Stanovený spôsob funkčného využitia

- Plochy pozemkov rodinných domov – RD
- Plochy pozemkov bytových domov – BD
- Plochy pozemkov školských zariadení – ŠZ
- Plochy pozemkov občianskej vybavenosti – OV
- Plochy pozemkov parkovej zelene – PZ
- Plochy pozemkov verejných priestorov – VP

MVZ - Maximálna výška zástavby

MP - Maximálna podlažnosť

IZP - Maximálny index zastavanosti

KZ - Minimálny koeficient zelene

Urbanistický blok	FV	MVZ	MP	IZP	KZ
Z01	RD	9	2	0,30	0,50
Z02	RD	9	2	0,30	0,50
Z03	RD	9	2	0,30	0,50
Z04	RD	9	2	0,30	0,50
Z05	RD	9	2	0,30	0,50
Z06	OV	12	3	0,43	0,40
Z07	RD	9	2	0,30	0,50
Z08	RD	9	2	0,30	0,50
Z09	RD	9	2	0,30	0,50
Z10	RD	9	2	0,30	0,50
Z11	RD	9	2	0,30	0,50
Z12	RD	9	2	0,30	0,50
Z13	RD	9	2	0,30	0,50
Z14	RD	9	2	0,30	0,50
Z15	RD	9	2	0,30	0,50
Z16	PZ	0	0	0,00	1,00
Z17	ŠZ	7	2	0,59	0,53
Z18	OV	8	2	0,43	0,35
Z19	RD	9	2	0,35	0,45
Z20	RD	9	2	0,35	0,45
Z21	RD	9	2	0,30	0,50
J01	BD	12	4	0,40	0,55
J02	BD	12	4	0,40	0,50

J03	BD	12	4	0,40	0,50
J04	RD	9	2	0,30	0,50
J05	RD	9	2	0,30	0,50
J06	RD	9	2	0,30	0,50
J07	RD	9	2	0,30	0,50
J08	RD	9	2	0,30	0,50
J09	RD	9	2	0,35	0,45
J10	RD	9	2	0,30	0,50
J11	RD	9	2	0,35	0,45
J12	RD	9	2	0,30	0,50
J13	RD	9	2	0,30	0,50
J14	RD	9	2	0,30	0,50
V01	OV	12	3	0,40	0,20
V02	RD	9	2	0,35	0,45
V03	RD	9	2	0,35	0,45
V04	RD	9	2	0,30	0,50
V05	RD	9	2	0,30	0,50
V06	RD	9	2	0,30	0,50
V07	RD	9	2	0,30	0,50
V08	RD	9	2	0,30	0,50
V09	RD	9	2	0,30	0,50
V10	ŠZ	10	2	0,45	0,33
V11	RD	9	2	0,30	0,50
V12	RD	9	2	0,30	0,50
V13	RD	9	2	0,35	0,45

V riešenom území je pre funkciu bývania vyčlenená plocha 256 516 m², pre ktorú sú navrhnuté regulatívy v jednotlivých urbanistických blokoch.

Pre rodinné domy a dvojdomy s koeficientom zelene 50% na ploche 193 464 m² je určená celková plocha zelene 96 732 m².

Pre radové domy s koeficientom zelene 45% na ploche 29 302 m² je určená celková plocha zelene 13 186 m².

Pre bytové domy na ploche 33 750 m² je určená celková plocha zelene 17 429 m².

Celkovo je pre plochy bývania stanovená plocha zelene 127 347 m², čo predstavuje 50% plôch zelene.