



## **Obec Vištuk**

# **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**

### **č. 5/2016**

Obecné zastupiteľstvo obce Vištuk na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 11 ods. 4 písmeno c) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa § 26 ods. (3) a § 27 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie:

#### **Článok 1**

Predmetom tohto Všeobecne záväzného nariadenia je vyhlásenie záväznej časti Zmien a doplnkov č. 2/2014 Územného plánu obce Vištuk, na základe schválenia Zmien a doplnkov č. 2/2014 Územného plánu obce Vištuk.

#### **Článok 2**

Týmto Všeobecne záväzným nariadením sa mení a dopĺňa záväzná časť Územného plánu obce Vištuk, schválená Obecným zastupiteľstvom obce Vištuk uzn. č. 3/11/2008 zo dňa 24.11.2008 a vyhlásená VZN č. 02/2008 zo dňa 24.11.2008.

#### **Článok 3**

Priestorové vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov č. 2/2014 Územného plánu obce Vištuk je ohraničené hranicami riešených lokalít v grafickej časti Zmien a doplnkov č. 2/2014 Územného plánu obce Vištuk.

#### **Článok 4**

Záväzná časť Zmien a doplnkov č. 2/2014 Územného plánu obce Vištuk, ktorá určuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, tvorí prílohu tohto Všeobecne záväzného nariadenia.

## **Článok 5**

Schválené Zmeny a doplnky č. 2/2014 Územného plánu obce Vištuk sú uložené a možno do nich nahliadnuť na:

- a/ Obecnom úrade vo Vištuku
- b/ Okresnom úrade Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania
- c/ stavebnom úrade (Spoločný obecný úrad v Modre).

## **Článok 6**

Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Vištuk uznesením č. 03/05/2016 zo dňa 17.05.2016 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom po jeho vyhlásení.

Lubomír Jelínek  
starosta obce

Dátum vyvesenia návrhu VZN: 29.04.2016

Dátum zvesenia návrhu VZN: 16.05.2016

Dátum vyvesenia schváleného VZN: 18.05.2016

Dátum zvesenia schváleného VZN: 02.06.2016

Príloha Všeobecne záväzného nariadenia č. 05/2016

## **ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 2/2014 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE VIŠTUK**

### ***1.1. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA***

V nižšie uvedenom prehľade sú popísané pôvodné funkcie a navrhované záväzné funkcie.

**Zmena 1 – Zmena č. 1 bola vylúčená z riešenia.**

#### **Zmena 2**

Súčasnú funkčné využitie: parková zeleň verejných priestranstiev.

Navrhované funkčné využitie: nízkopodlažná zástavba rodinných domov.

Parcelné číslo: 2715/1, 2715/5, 2715/6.

Výmera lokality: 3.490 m<sup>2</sup>

Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy bolo prevzaté z čistopisu ÚPN O Vištuk, 10/2008, spracovateľ Ekopolis - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy

***Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy:***

#### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

#### **Funkčné využitie:**

- *prípustné funkcie:*
  - dominantné (primárne) funkcie:
    - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch
  - vhodné funkcie:
    - možnosť uplatnenia činností poľnohospodárskej malovýroby (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat v malom rozsahu na plochách záhrad vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú funkciu
    - zeleň súkromných záhrad
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
    - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
    - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
    - zeleň uličná, líniová
    - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
- podmienne vhodné funkcie:
  - zariadenia drobnej živnosti, remesiel obchodu a služieb nerušiacich
  - obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách

- *neprípustné funkcie:*
- výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- 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 funkciou.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch
- stavby v záhradách riešiť len prízemné
- doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú aleju.

#### **Regulatívy a požiadavky na riešenie:**

- rešpektovať regulatív BSK Bratislava č. 5.1.4. – pásma hygienickej ochrany jednotlivých zariadení
- lokalita je na ploche s nevhodnou ekologickou štruktúrou – zatiaľ bez pohybu (podľa ÚPN O ZaD 01/2012) v rámci projektovej prípravy spracovať geologický prieskum.
- v zmysle ust. § 36 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách napojiť na verejnú kanalizáciu a následne odvieť do čistiarne odpadových vôd (ČOV), resp. samostatnej kapacitnej ČOV – podmienka ďalšieho rozvoja obce Vištuk
- k výstavbe rodinných domov nad hranicou geologicky stabilného územia je potrebný kladný geologický posudok. Pri samostatne stojacich rodinných domoch sa na pozemkoch rodinných domov môžu umiestňovať aj stavby plniace doplnkovú funkciu rodinných domov, prípadne drobné a jednoduché stavby slúžiace na podnikateľskú činnosť, ak túto funkciu nemožno zabezpečiť priamo v rodinnom dome, uvedené stavby musia spĺňať podmienky vyhlášky 83/1976 Zb. a požiadavky osobitných predpisov, najmä hygienických, požiarных a bezpečnostných. Tieto stavby sa umiestňujú tak, aby vzhľadovo nenarušovali rodinný dom a nezhoršovali životné prostredie. Hĺbka zástavby pri rodinných domoch siaha max. do polovice hĺbky pozemku
- zástavba pri rodinných domoch zaberá maximálne polovicu plochy pozemkov
- koeficient zastavanej plochy maximálne 20 %
- koeficient zelene minimálne 60 %.

#### **Zmena 3 – Zmena č. 3 bola vylúčená z riešenia.**

#### **Zmena 4**

Súčasnú funkčné využitie: orná pôda, nepoľnohospodárska pôda.

Navrhované funkčné využitie: areál agroturistiky

Parcelné číslo: 3131, 3082.

Výmera lokality: 30.710 m<sup>2</sup>

**Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy:**

**Základná charakteristika:**

Územie bude slúžiť pre agroturistiku a doplnkové podnikateľské aktivity.

**Funkčné využitie:**

- *prípustné funkcie:*
  - agrofarma s možnosťou predaja vlastných produktov, chov vodnej hydiny s vodnou plochou, chovu rýb,, ubytovanie, stravovanie
- vhodné funkcie:
  - možnosť uplatnenia činností poľnohospodárskej malovýroby (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat)
  - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
  - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
  - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
  - nevyhnutné odstavné plochy pre ubytovaných
  - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
  - zeleň uličná, líniová
  - malé ihriská pre neorganizovaný šport
  - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- podmienienečne vhodné funkcie:
  - zariadenia drobnej živnosti, remesiel obchodu a služieb nerušiacich ubytovaných
- *neprípustné funkcie:*
  - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
  - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
  - stavby na individuálnu rekreáciu
  - 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 funkciou.

**Regulatívy a požiadavky na riešenie:**

- dodržať ochranné pásmo cesty II/504, t.j. 25 m od osi vozovky,
- v území je možné zrealizovať objekty s účelom priamo slúžiacim hlavnému funkčnému využitiu územia v rozsahu do 10 % územia,
- v území je možné realizovať ubytovacie objekty a objekty na bývanie v rozsahu do 1/3 podlažných plôch všetkých objektov,
- ubytovacie objekty s objekty na bývanie môžu byť do 3 nadzemných podlaží vrátane podkrovia,
- na parcele č. 3082 bude v potrebnom rozsahu zachovaná, resp. vyčlenená plocha pre biokoridor mBK4 Poľný kanál, navrhovaná činnosť nebude zasahovať do plôch navrhovaných prvkov miestneho územného systému ekologickej stability mBK3 Vištucký potok a mBK4 Poľný kanál, minimálna šírka biokoridoru je 20 m,

- zachovať brehové porasty pri vodných tokoch ako aj trvalé trávnaté porasty (TTP( BSK 5.3.8.)),
- lokalita sa nachádza v blízkosti lokálneho letiska Dubová v jeho náletovom kuželi, v ochranných pásmach vodorovnej roviny, kužeľovej a prechodovej plochy,
- v dotknutom území sa budú sa rešpektovať a zohľadňovať jestvujúce i uvažované siete technického vybavenia,
- VVTL plynovod DN 150 Modra – Budmerice ochranné pásmo (OP) 4 m od osi na každú stranu. Bezpečnostné pásmo (BP) 50 m od osi na každú stranu. Rešpektovať OP a BP.
- pri navrhovanej hranici agroturistiky z južnej strany je potrebné dodržať ochranné pásmo optickej káblovej trasy 1 m,.
- prípadné križovanie a súbeh IS a komunikácií s odvodňovacími kanálmi je nutné navrhnuť a riešiť v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z roku 1983,
- v práve Hydromeliorácie š.p. je Berinský kanál vybudovaný v r. 1965 v dĺžke 2.517 km, ďalej Kamenný kanál v dĺžke 3,282 km – žiadajú rešpektovať kanál, ako aj ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary kanála,
- v zmysle ust. § 36 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách napojiť na verejnú kanalizáciu a následne odvieť do čistiarne odpadových vôd (ČOV), resp. samostatnej kapacitnej ČOV – podmienka ďalšieho rozvoja obce Vištuk,
- napojenie lokality na cestu II/504.

## Zmena 5

Súčasnú funkčné využitie: ekologická malofarma, areál agroturistiky, územie obhospodarované ekologickou malofarmou, orná pôda, vinica.

Navrhované funkčné využitie: plochy vyššej občianskej vybavenosti.

Parcelné číslo: 3428, 3429, 3430, 3431, 3483, 3484, 3487, 3489, 3620, 3621, 3622, 3623.

Výmera lokality: 509.190 m<sup>2</sup>

Navrhované funkčné využitie bude pre plochy vyššej občianskej vybavenosti – špecializovaná škola – Kampus Vištuk s počtom 2.400 študentov.

Ide o ojedinelý projekt – realizáciu špecializovanej strednej školy pre talentovaných študentov zo Slovenska aj stredoeurópskeho regiónu s príslušným zázemím t.j. ubytovanie študentov, učiteľov s rodinami, zamestnancov a podobne na rozsiahlom území (50,094 ha).

### Regulatívy a požiadavky na riešenie:

- výškové regulatívy: budovy maximálne 4 podlažné,
- pred spracovaním ďalších stupňov projektovej dokumentácie vzhľadom na geologické pomery dotknutého územia a pred výstavbou doplniť hydrogeologický prieskum,
- s rozvojom funkčných plôch a zariadení je nutné budovať adekvátnu sociálnu infraštruktúru, verejnú dopravnú a verejnú technickú vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovanie, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.), napojenia na nadradenú sieť zabezpečujúcu potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania obce. Treba dodržať regulatív BSK 1.3.8.3 - 6. Technickú infraštruktúru budovať v dostatočnom predstihu pred realizáciou vlastných rozvojových zámierov.
- zadržiavanie povrchového odtoku na vlastnom riešenom území, s priebežným povoleným vypúšťaním do recipientu v takom množstve, aké odtekalo z plôch pred ich zástavbou

(súčasný koeficient odtoku 0,5). Na základe uvedeného maximálny priebežný odtok z nových zastavaných plôch do Vištuckého potoka a jeho prítokov určiť ako 5% odtok pri návrhovej zrážke s periodicitou  $P = 0,5$  – dvojročná zrážka a trvaním 15 minút. Nadlimitný odtok je potrebné zadržiavať v retenčnej nádrži s povoleným priebežným odtokom. Dimenzovanie retenčnej nádrže vykonať na návrhovú zrážku s periodicitou  $P = 0,05$  – dvadsaťročná zrážka a trvaním 15 minút –  $238 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ .

- dodržať ochranné pásmo 20 m cesty III/06110 Vištuk – Šenkvice
- odbočenie z cesty III/06110 smer Vištuk – Šenkvice do novonavrhovanej plochy zmeny č. 5 v dĺžke 300 m areál Kempus
- dodržať pásmo hygienickej ochrany hospodárskeho dvora – juhovýchodná časť lokality (BSK 5.1.4.)
- plánovanú zástavbu vrátane inžinierskych sietí umiestniť za ochranné pásmo cesty III. triedy, t.j. 20 m od osi komunikácie
- cez predmetné územie prechádza elektrické vedenie 110 kV, dodržať ochranné pásmo 15 m od krajného vodiča
- zosuvné územie vymedziť ako plochy vyžadujúcu zvýšenú ochranu podľa § 12 ods. 4 písmeno o) Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyznačiť v územnoplánovacej dokumentácii.
- v zmysle ust. § 36 odst. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách napojiť na existujúcu verejnú kanalizáciu a následne odvieť do čistiarne odpadových vôd (ČOV), resp. samostatnej kapacitnej ČOV – podmienka ďalšieho rozvoja obce Vištuk,
- pri odvádzaní zrážkových vôd z parkovacích plôch dodržať, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených vôd dosahovali hodnotu NEL do 0,1 mg/l,
- podporovať realizáciu regionálnych a miestnych cyklotrás (BSK 4.12.5.),
- budovať sprievodnú zeleň okolo cyklotrás,
- po schválení ZaD ÚPN obce musí byť pre túto lokalitu spracovaný územný plán zóny (ÚPN Z), kde budú záväzne definované regulatívy výstavby. Je potrebné presne zaregulovať funkčné využitie v zmysle % podielu: zeleň 71%, zástavba budovami 12%, plochy pre šport 11%, parkoviská a komunikácie 6%.
- na základe stanoviska č.j. OU-BA-OOP4/2015/062169 zo dňa 05.08.2015 OU-BA-OOP bude sa súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel v lokalite č. 5 udeľovať v rámci realizácie jednotlivých etáp predloženého návrhu, po posúdení nevyhnutnosti a odôvodnenosti danej etapy. OU-BA-OOP k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel v rámci realizácie prvej etapy, tak, ako je znázornená vo výkrese (uviesť číslo výkresu) nemá pripomienky. Pri spracovaní návrhu územného plánu zóny treba upraviť výkresovú a tabuľkovú časť podľa ust. §5 vyhlášky č. 508/2004 Z.z. v súlade so stanoviskom č.j. OU-BA-OOP4075518/2014 zo dňa 03.10.2014 a vypracovať tabuľku záberov poľnohospodárskej pôdy z hľadiska časovej realizácie jednotlivých etáp predloženého návrhu.
- Návrh územného plánu zóny pre túto lokalitu bude opätovne prerokovaný s Okresným úradom Bratislava, odborom opravných prostriedkov, referátom pôdohospodárstva a Úradom BSK, Bratislava v súlade s ich požiadavkami.

**Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy:**

**Základná charakteristika:**

Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre územia areálov školských zariadení, administratívy, verejného stravovania, ubytovania.

**Funkčné využitie:**

- *prevládajúce funkcie:*

- školská vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia
- vhodné funkcie:
  - zariadenia stravovania pre zamestnancov a študentov
  - ubytovanie študentov,
  - bývanie zamestnancov školy a ubytovanie návštevníkov školy v bytových domoch do 3 nadzemných podlaží a v rodinných domoch do 2 nadzemných podlaží
  - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov
  - odstavné miesta a garáže slúžiace pre užívateľov areálu kempusu
  - nevyhnutné plochy príslušného technického a hospodárskeho vybavenia územia
  - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
  - parkovo upravená plošná a líniová zeleň areálov
  - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- *prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu:*
  - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti výroby a služieb, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií školského areálu, ekologická malofarma
- *neprípustné funkcie:*
  - bytové domy nad prípustnú výšku zástavby
  - distribučné a veľkoobchodné centrá
  - hypermarkety, hobbymarkety
  - autokempingy, turistické ubytovne
  - kongresové centrá
  - veľtržné a výstavné areály
  - objekty ústredných orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie
  - zariadenia obrany
  - nemocnice NsP, FNsP
  - vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
  - odborné liečebné ústavy, detské ozdravovne, liečebne, liečebné ústavy
  - zariadenia zdravotníctva záchranná služba, dialyzačné strediská
  - areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
  - výroby a služby rušiace činnosti vyplývajúce z primárnej funkcie areálu
  - priemyselné parky
  - skladové areály súvisiace s výrobou
  - stavebné dvory a zariadenia
  - chatové osady
  - zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
- ČSPH so sprievodnými prevádzkami.

## Zmena 6

Súčasnú funkčné využitie: plochy areálovej vybavenosti (MŠ), cesta, nízkopodlažná zástavba rodinných domov.

Navrhované funkčné využitie: plochy záhrad a poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území.

Parcelné číslo: 525, 528, 529/1, 529/2, 530, 532/1, 532/2, 533, 534/2, 536.

Výmera lokality: 6.590 m<sup>2</sup>

**Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy:**



**Základná charakteristika:**

Plochy záhrad a poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území. Záhradkársky využívané územie na individuálnu a rodinnú rekreáciu, prípadne s pestovateľskými plochami slúžiacimi pre samozásobovanie.

**Funkčné využitie:**

- *prevládajúce funkcie:*
  - pestovanie ovocia a zeleniny
  - zeleň parková, zeleň líniová a plošná, zeleň krajinná, ekostabilizačná,
  - drobná architektúra a mobiliár
- *prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu:*
  - spracovanie kompostu
  - bazény
  - menšie vodné plochy
  - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
- *neprípustné funkcie:*
  - bytové domy, rodinné domy
  - občianska vybavenosť
  - priemyselná výstavba
  - skladové areály
  - stavebné dvory
  - chatové osady
  - ČSPH so sprievodnými prevádzkami
  - autokemping, karavaning, turistické ubytovne
  - zariadenia obrany
  - domovy sociálnych služieb
  - kúpaliská
  - areály voľného času
  - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
  - zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Regulatívy a požiadavky na riešenie:**

- v lokalite je možné stavať len drobné stavby do 25 m<sup>2</sup>, ktoré tvoria doplnkovú funkciu existujúcich stavieb.

**Zmena 7**

Súčasnú funkčné využitie: rozšírenie cintorína.

Navrhované funkčné využitie: plochy záhrad a poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území.

Parcelné číslo: 597, 598/3, 598/4, 599, 600.

Výmera lokality: 2.200 m<sup>2</sup>

Z južnej strany prechádza v rámci priekopy na odvádzanie prívalových vôd lokálny biokoridor mBK1, ktorý treba rešpektovať.

***Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy:***

**Základná charakteristika:**

Plochy záhrad a poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území. Záhradkársky využívané územie na individuálnu a rodinnú rekreáciu, prípadne s pestovateľskými plochami slúžiacimi pre samozásobovanie.

**Funkčné využitie:**

- *prevládajúce funkcie:*
  - pestovanie ovocia a zeleniny
  - zeleň parková, zeleň líniová a plošná, zeleň krajinná, ekostabilizačná
  - drobná architektúra a mobiliár
- *prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu:*
  - spracovanie kompostu
  - bazény
  - menšie vodné plochy
  - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
- *neprípustné funkcie:*
  - bytové domy, rodinné domy
  - občianska vybavenosť
  - priemyselná výstavba
  - skladové areály
  - stavebné dvory
  - chatové osady
  - ČSPH so sprievodnými prevádzkami
  - autokemping, karavaning, turistické ubytovne
  - zariadenia obrany
  - domovy sociálnych služieb
  - kúpaliská
  - areály voľného času
  - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
  - zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Regulatívy a požiadavky na riešenie:**

- minimálna šírka biokoridoru je 20 m (ÚPN O 2008) zachovať v plnom rozsahu kvalitnú vysokú zeleň, brehové porasty, ako aj trvalé trávnaté porasty,
- v lokalite je možné stavať len drobné stavby do 25 m<sup>2</sup>, ktoré tvoria doplnkovú funkciu existujúcich stavieb,
- dodržať 50 m ochranné pásmo existujúceho cintorína, v rámci ktorého nie je možná výstavba, v súlade s požiadavkami zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve,
- pozemky pre odvádzanie príválových vôd musia zostať zachované.

**Zmena 8**

Súčasná funkčné využitie: izolačná a ochranná zeleň.

Navrhované funkčné využitie: plochy záhrad a poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území.

Parcelné číslo: 600, 601, 602, 603.

Výmera lokality: 730 m<sup>2</sup>

Súčasnú funkčné využitie v ÚPN je izolačná a ochranná zeleň. Podľa prieskumov a rozborov pre ÚPN 2008 bolo územie funkčne využívané pre plochy záhrad a poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území – na túto funkciu využitie územia vraciame. Územie ovplyvňuje ochranné pásmo cintorína.

V rámci priekopy na odvádzanie prívalových vôd prechádza lokálny biokoridor mBK1, ktorý vchádza do plochy cintorína.

Je potrebné rešpektovať priekopu na odvádzanie prívalových vôd, ako aj lokálny biokoridor mBK1.

***Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy:***

**Základná charakteristika:**

Plochy záhrad a poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území. Záhradkársky využívané územie na individuálnu a rodinnú rekreáciu, prípadne s pestovateľskými plochami slúžiacimi pre samozásobovanie.

**Funkčné využitie:**

- *prevládajúce funkcie:*
  - pestovanie ovocia a zeleniny
  - zeleň parková, zeleň krajinná, ekostabilizačná, zeleň líniová a plošná
  - drobná architektúra a mobiliár
- *prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu:*
  - spracovanie kompostu
  - bazény
  - menšie vodné plochy
  - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
- *neprípustné funkcie:*
  - bytové domy, rodinné domy
  - občianska vybavenosť
  - priemyselná výstavba
  - skladové areály
  - stavebné dvory
  - chatové osady
  - ČSPH so sprievodnými prevádzkami
  - autokemping, karavanning, turistické ubytovne
  - zariadenia obrany
  - domovy sociálnych služieb

- kúpaliská
- areály voľného času
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### **Regulatívy a požiadavky na riešenie:**

- v lokalite je možné stavať len drobné stavby do 25 m<sup>2</sup>, ktoré tvoria doplnkovú funkciu existujúcich stavieb.
- minimálna šírka biokoridoru je 20 m (ÚPN O 2008) zachovať v plnom rozsahu kvalitnú vysokú zeleň, brehové porasty, ako aj trvalé trávnaté porasty,
- v lokalite je možné stavať len drobné stavby do 25 m<sup>2</sup>, ktoré tvoria doplnkovú funkciu existujúcich stavieb,
- dodržať 50 m ochranné pásmo existujúceho cintorína, v rámci ktorého nie je možná výstavba, v súlade s požiadavkami zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve,
- pozemky pre odvádzanie prívalových vôd musia zostať zachované.

#### **Zmena 9**

Súčasná funkčné využitie: bez funkčného využitia. ostatné plochy.

Navrhované funkčné využitie: plochy krajinej zelene s voľnou zástavbou vinohradníckych domčekov.

Parcelné číslo: 3824.

Výmera lokality: 5.445 m<sup>2</sup>

***Určenie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy:***

#### **Základná charakteristika:**

Územie bude slúžiť pre plochy krajinej zelene s výstavbou vinohradníckych domčekov.

#### **Funkčné využitie:**

- *prevládajúce funkcie:*
- pestovanie hrozna
- *prípustné funkcie:*
- spracovanie hrozna
- skladovanie vína
- *prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu:*
- tranzitné vedenia technickej a dopravnej vybavenosti
- *neprípustné funkcie:*
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### **Regulatívy a požiadavky na riešenie:**

- maximálna zastavaná plocha vinohradníckeho domčeka bude 20 m<sup>2</sup>,
- výška hrebeňa strechy bude maximálne 4,0 m od terénu (úroveň neupraveného terénu, prípadne priláhlého zeleného pásu),

- pozemky určené na výstavbu vinohradníckych domčekov nie je možné oplotiť pevným oplotením, je možné použiť živé oplatenie,
- dodržiavať záväzný regulatív BSK č. 1.3.8.6.4.: zabezpečovať pri rozvoji obcí zachovanie charakteristického regionálneho vinohradníckeho krajinného obrazu Malokarpatskej vínnej oblasti,
- dodržiavať záväzný regulatív BSK 2.2.1.: rozvíjať vinohradníctvo a vinárstvo v záujme hospodárskeho rozvoja jednotlivých obcí, zachovania a rozvoja lokálnych pracovných príležitostí,
- dodržať záväzný regulatív BSK 6.10. – Pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba, doprava, rekreácia, technická infraštruktúra a pod.) rešpektovať charakter, vlastnosti a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov.

## ***1.2. KONCEPCIA TVORBY NÁSLEDNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE***

**Pre Zmeny č. 5 (2014) je potrebné obstarat', spracovať a schváliť územný plán zóny, podľa požiadavky Okresného úradu Bratislava – odbor opravných prostriedkov, ako aj BSK.**

**Spracovaný ÚPN Z v rámci prerokovania bude predložený na vyjadrenie BSK, podmienkou je súhlas OÚ BA, OOP – referátu poľnohospodárstva, ako príslušného dotknutého orgánu štátnej správy na ochranu poľnohospodárskej pôdy, na použitie PP na nepoľnohospodárske účely.**

Súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel sa v lokalite č. 5 bude udeľovať v rámci realizácie jednotlivých etáp predloženého návrhu, po posúdení nevyhnutnosti a odôvodnenosti danej etapy, pričom súčasťou návrhu územného plánu zóny bude tabuľka záberov poľnohospodárskej pôdy z hľadiska časovej realizácie jednotlivých etáp v lokalite č. 5. Tento návrh územného plánu zóny bude opätovne prerokovaný s Okresným úradom Bratislava, odborom opravných prostriedkov, referátom pôdohospodárstva, za účelom vydania súhlasu s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel pre prvú etapu, pre ktorú bude územný plán zóny nahrádzať územné rozhodnutie. Pre ďalšie etapy bude potrebné vydať územné rozhodnutie a podať žiadosť o vydanie súhlasu s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel.

Pri spracovaní ÚPN-Z rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R-BSK č. 1.3.8.3. – 6., 1.3.8.6.1., 2.2.2. – 4., 4.12.5., 5.4.1., 5.1.4.

Ako podmienka pre spracovanie ďalšieho stupňa dokumentácie v predstihu pred realizáciou vlastných rozvojových zámerov je potrebné realizovať komunikácie a technickú infraštruktúru (najmä vodovod, odkanalizovanie, elektrifikácia, prípadne zásobovanie plynom).

Nové rozvojové lokality navrhnuté na zástavbu v zmysle ust. § 36 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách napojiť na existujúcu verejnú kanalizáciu a následne odvieť do

čistiarne odpadových vôd príslušnej aglomerácie, resp. samostatnej kapacitnej ČOV, čím podmieňujeme rozvoj v k.ú. obce Vištuk.

Pri odvádzaní zrážkových vôd z parkovacích pôd požadujeme, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených zrážkových vôd dosahovali hodnotu NEL do 0,1 mg/l.

Pre Zmenu č. 2 bude potrebné spracovať urbanistickú štúdiu.

### ***1.3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY***

- Vodovod DN 200.
- Kanalizácia DN 400.
- Rekonštrukcia verejnej miestnej STL plynovodnej siete v zmysle návrhu.
- Rekonštrukcia a rozšírenie regulačnej stanice VVTL/STL 1200 m<sup>3</sup>/h na 3.000 m<sup>3</sup>/h na.
- Výstavba troch trafostaníc 630 kVA (TS-K1, TS-K2, TS-K3).
- Prepojenie navrhovanej trafostanice TS-K1 na existujúcu trafostanicu TS11 a TS-K2, TS-K3. na navrhovanú TS-22 630 kVA, ktoré budú vybudované pre firmu Elesko podľa zmien a doplnkov 01(2012.)
- Obslužná cesta v dĺžke 300 m do areálu Kampus (zmena č. 5) odbočenie z cesty III/06110 smer Šenkvice.