



## Obec Vysoká pri Morave

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 3/2019

Obecné zastupiteľstvo obce Vysoká pri Morave 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. 2/2017 Územného plánu obce Vysoká pri Morave, na základe schválenia Zmien a doplnkov č. 2/2017 Územného plánu obce Vysoká pri Morave.

### Článok 2

Týmto Všeobecne záväzným nariadením sa mení a dopĺňa záväzná časť Územného plánu obce Vysoká pri Morave, schválená Obecným zastupiteľstvom obce Vysoká pri Morave uzn. č. 71/2005 zo dňa 29.11.2005 a vyhlásená VZN.

### Článok 3

Priestorové vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov č. 2/2017 Územného plánu obce Vysoká pri Morave je ohraničené hranicami riešených lokalít v grafickej časti Zmien a doplnkov č. 2/2017 Územného plánu obce Vysoká pri Morave.

### Článok 4

Záväzná časť Zmien a doplnkov č. 2/2017 Územného plánu obce Vysoká pri Morave, ktorá určuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, tvorí prílohu tohto Všeobecne záväzného nariadenia.

## Článok 5

Schválené Zmeny a doplnky č. 2/2017 Územného plánu obce Vysoká pri Morave sú uložené a možno do nich nahliadnuť na:

- a/ Obecnom úrade vo Vysokej pri Morave
- b/ Okresnom úrade Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania

## Článok 6

Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Vysoká pri Morave uznesením č. 55/55/5/2019 zo dňa 27.06.2019 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom po jeho vyhlásení.



**Dušan Dvoran**  
starosta obce

Dátum vyvesenia návrhu VZN: 14.06.2019  
Dátum zvesenia návrhu VZN : 27.06.2019

Dátum vyvesenia schváleného VZN: 27.06.2019  
Dátum zvesenia schváleného VZN: 12.07.2019

## **Závazná časť riešenia zmien a doplnkov č. 2/2017 územného plánu obce Vysoká pri Morave**

### **1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.**

Regulatívy územného rozvoja pre riešené územie sú definované v schválenom platnom územnom pláne obce.

Akceptuje sa stanovisko č.j. 2287/2018-5.3, 21601/2018 zo dňa 04.05.2018 MŽP SR odbor štátnej geologickej správy Bratislava:

- V katastrálnom území obce Vysoká pri Morave sa nachádza výhradné ložisko „Vysoká pri Morave III, časť A – štrkopiesky a piesky (308)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) pre ALAS SLOVAKIA s.r.o. Bratislava, výhradné ložisko „Vysoká pri Morave III, časť B – štrkopiesky a piesky (309)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) pre ALAS SLOVAKIA s.r.o. Bratislava, výhradné ložisko „Vysoká – zemný plyn (66) s určeným dobývacím priestorom pre NAFTA a.s. Bratislava, ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Vysoká pri Morave IV – štrkopiesky a piesky (4383), ktoré nemá určenú organizáciu – požadujeme dodržať ustanovenie § 18 a §19 banského zákona a podľa § 17 ods. 5 a § 26 ods. 3 banského zákona vyznačiť hranice dobývacích priestorov v územnoplánovacej dokumentácii
- Vzhľadom na súčasné a predpokladané využívanie ložísk žiadame územia v blízkosti dobývacích priestorov a chránených ložiskových území nevyužívať na obytné prípadne rekreačné účely. Ložisko nevyhradeného nerastu je súčasťou pozemku
- V predmetnom území sa nachádza prieskumné územie (PÚ) „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ určené pre Naftu a.s. Bratislava s platnosťou do 14.05.2020, žiadame vyznačiť hranice prieskumného územia v územnoplánovacej dokumentácii
- V predmetnom území je evidovaná enviromentálna záťaž MA(028)/Vysoká pri Morave – Rudava – skládka s OP, enviromentálna záťaž môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia tohto územia

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika, tak, ako je to zakreslené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

#### **1.1 Základné zastavovacie regulatívy pre bývanie v RD:**

Pre nové lokality platí nasledovné :

Plošné regulatívy:

- pozemky pre individuálne rodinné domy – priemer cca do 600 až 1000 m<sup>2</sup>
- pozemky pre rodinné dvojdomy – priemer cca do 500 až 800 m<sup>2</sup>
- pozemky pre radové rodinné domy – priemer cca do 300 m<sup>2</sup>

Stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici lokality - stavebná čiara bude stanovená v rámci podrobnejšieho spracovania tejto lokality, no doporučuje sa min 5,0 m od hranice oplotenia od komunikácie.

Všetky nové objekty musia byť podľa možnosti v maximálne možnej miere napojené na základné rozvody technickej infraštruktúry t.j. voda, kanalizácia, plyn, el. energia v obci.

## 1.2 Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania pre plochy bývania v rodinných domoch .

- dominantným funkčným využitím pozemkov je bývanie v rodinných domoch so sprievodným zariadením ( garáž, drobné hospodárske objekty )
- prípustnou funkciou sú dopravné plochy a plochy technickej vybavenosti nevyhnutné pre obsluhu územia, zeleň, detské ihriská
- neprípustnou funkciou je občianska vybavenosť, priemyselná a poľnohospodárska výroba, skladové hospodárstvo a plochy technickej vybavenosti nesúvisiace s lokalitou
- max. podlažnosť objektov – 2 nadzemné podlažia
- koeficient maximálnej zastavanej plochy parcely objektom( Kz ) – 0,30
- koeficient plochy zelene – min. 0,40
- stavebná čiara min 5,0 m od oplotenia od ulice ( pri vybraných objektoch – umiestnených na nárožných pozemkoch – odporúčaná stavebná čiara vo vzdialenosti min. 8 m od uličnej čiary )

## 1.3 Tvaroslovné prvky:

### Odporúčané

- zachovanie a preberanie prvkov pôvodnej architektúry stavieb Záhoria
- murivo s vonkajšou hladkou alebo štruktúrovanou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo
- krytina pálená keramická farba
- stabilné kvetináče na oknách balkónoch a terasách

Neodporúčané prvky – oblúkové vonkajšie dverné a okenné otvory

Nepripustné prvky – krytina na báze azbestocementu

Odstupové vzdialenosti samostatne stojacich garáží – min. 1 m od hranice pozemku. Ak na túto hranicu bude orientovaná aj garáž susednej parcely, je možné tieto garáže združiť, teda garáž umiestniť na hranicu parcely. Zo strany cestnej komunikácie je záväzný odstup garáže od oplotenia pozemku zo strany komunikácie min. 5,0 m. Garážovanie vozidiel riešiť jednotlivo pre RD na vlastnom pozemku min. 1 garáž.

Potreby statickej dopravy zabezpečiť minimálne 3 parkovacie miesta pre OA a pre každý RD v zmysle STN 73 6110-Z2 (do celkového počtu sa započítavajú aj garážové státiá).

Všetky parkoviská treba navrhnuť na vlastných pozemkoch a zrealizovať podľa STN 73 6110-Z2, min. 1 parkovacie státié/RD musí byť verejne prístupné.

Spôsoby oplotenia pozemkov:

V uličnej čiare zástavby odporúčane

- súvislé nepriehľadné časti oplotenia na základovom páse v maximálnej výške 60 cm nad terén s výnimkou ník pre odpadové nádoby, prípojkové skrine, umiestnenie poštových schránok a domových elektrovrátnikov. Zvyšok oplotenia bude riešený do výšky 1,5 m, z priehľadných materiálov resp. konštrukcií ( pletivo, drevo, kovové prvky, zeleň ), ktoré nebudú vnemovou prekážkou. Od ulice sa nepripúšťa oplotenie z liatych betónov, oceľových plechov a plastových prvkov.

Medzi jednotlivými pozemkami a na obode zástavby obce

- prípustná výška oplotenia maximálne 2,0 m – odporúčané konštrukčné prvky – drevo, pletivo, živý plot strihaných drevín
- možnosť použitia nepriehľadných stien – len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia svetel'no-technických parametrov prevádzky susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia
- neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt
- architektonické regulatívy - zastrešenie objektov sedlovými strechami, valbovými, manzardovými
- usporiadanie pozemkov v poradí od ulice – predzáhradka ( reprezentačná časť ), obytná časť ( zastavané a spevnené plochy a úžitkové ( zeleninová, ovocná alebo relaxačná záhrada )
- úprava reprezentačnej časti pozemkov – výsadba okrasných rastlín, trávnatá plocha, dlažba
- umiestnenie zberných nádob na komunálny odpad a jeho zložky riešiť vybudovaním spevnenej plochy na hraniciach pozemkov – obojstranne prístupná nika
- radenie garáží k stavbám, prípadne v objekte RD, v odôvodnených prípadoch mimo objektu RD

- pôdorysné formy jednotlivých objektov riešiť s ohľadom k svetovým stranám.

#### 1.4 Odvádzanie splaškových a dažďových vôd:

- V rozvojových lokalitách obce Vysoká pri Morave treba zachovávať prirodzený prírodný 5% povrchový odtok z 15 minútovej 2-ročnej návrhovej zrážky ( $142\text{l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ ). Prebytočný objem zrážok treba zachytávať v území a to vytváraním záchytných objemov (kotvené retenčné nádrže, infiltračné nádrže alebo vodné plochy) pre zrážkové vody zo spevnených plôch a striech. Nadimenzované by mali byť na návrhovú 20-ročnú zrážku s dĺžkou trvania 15 minút ( $235\text{l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ ) a koeficientom odtoku  $k=0,9$ . Prebytočné zrážkové vody v rámci povoleného 5% odtoku z urbanizovaného územia je možné odvieť systémom dažďovej kanalizácie obce do Vysočianskeho kanála na východnom okraji obce, resp. do jeho bezmenného prítoku na juhovýchodnom okraji intravilánu.
- Pri odvádzaní zrážkových vôd z väčších parkovacích plôch a komunikácií treba, aby boli zabudované odlučovače ropných látok, ktoré na vyústení vyčistených zrážkových vôd budú dosahovať hodnotu NEL do  $0,1\text{ mg/l}$  v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

#### 1.5 Regulatívy výškovej hladiny bytovej zástavby – maximálna výška zástavby .

Výšková hladina je určená záväzným maximálnym počtom nadzemných podlaží, ktoré je potrebné z hľadiska celkovej hmotovej charakteristiky daného bloku zachovať. Regulatívy výškovej zástavby pre lokality, ktoré sú riešené v Zmenách a doplnkoch územného plánu obce, sú stanovené v platnom ÚPN-O. Pri bytovej výstavbe je regulatív 2 nadzemné podlažia.

Zmeny a doplnky 2 Územného plánu priamo vytvárajú podmienky pre ďalší rozvoj lokalít a stanovujú tieto podmienky:

- V zmysle ustanovenia § 49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v poslednom znení je potrebné zachovať obojstranný pobrežný pozemok  $5,0\text{ m}$  od brehovej čiary vodného toku Vysočiansky kanál na východnom okraji parcely č. 4506/100. V tomto území nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, stavby trvalého charakteru vrátane oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň
- Extremibilita podnebia sa v súvislosti s klimatickou zmenou výrazne prejavuje na rozložení zrážkových epizód v roku a následné rozkolísanie prietokov v spravovanom vodnom toku Vysočiansky kanál a následne v Zohorskom kanáli a ČS Zohor, ktorých prietoková kapacita je limitovaná. Z uvedeného dôvodu je nevyhnutné v riešenom priestore zachovávať odtokové pomery približne blízke prírodným, ktoré tu boli pred urbanizáciou (k zastabilizovaniu odtokových pomerov v povodí)
- Pri odvádzaní zrážkových vôd z väčších parkovacích plôch a komunikácií požadujeme, aby boli zabudované odlučovače ropných látok, ktoré na vyústení vyčistených zrážkových vôd budú dosahovať hodnotu NEL do  $0,1\text{ mg/l}$  v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

#### 2. Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrnych pamiatok a hodnôt v lokalitách zmien a a doplnkov č. 2/2017

Pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov. Podmienky ochrany týchto potencionálnych archeologických nálezov na predmetnom území určí KPU BA v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní, na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavebníkom, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona

KPU BA upozorňuje na to, aby zmenami a doplnkami 1/2015 neboli dotknuté pamiatkové a kultúrno-historické hodnoty objektov kultúrno-historického významu obce:

- kostola rím.kat. vyznania Sv. ANDREJA (pôv. barokový z roku 1669) – následne rozšírený a prestavaný v roku v neorománskom duchu v období 1890 – 1892,
- niekoľkých votívných krížov a pomníkov z 19. Storočia,
- spolkovej plastiky Sv. Floriána z roku 1826,
- kaplnky sv. Jána Nepomuckého z 2. Polovice 19. storočia
- pomníka obetiam I. svetovej vojny z roku 1930

Predložiť KPU BA na posúdenie dokumentáciu v jednotlivých etapách realizácie a aktualizácie územného plánu.

### **3. Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie obce Vysoká pri Morave**

Pre lokality s ohľadom na ich konfiguráciu a dispozičné riešenie je potrebné spracovať minimálne urbanistickú štúdiu, ktorá musí definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vrátane kapacitného posúdenia napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia a musí rešpektovať plánované zámery rozvoja dopravnej a technickej infraštruktúry.

#### **Poznámka:**

Nasledujúce územno plánovacie, predprojektové dokukmentácie v zmysle zákona č. 185 / 2015 Z.z. Autorský zákon (§ 94 - § 129) a prípravné dokumentácie predkladané k vydaniu ÚR budú predložené autorskému kolektívu Zmien a doplnkov č. 2 Vysoká pri Morave k nahliadnutiu, aby bolo overené ich dodržanie stanových podmienok výstavby v danom území.

BSK súhlasí s návrhom ZaD č. 2 územného plánu obce Vysoká pri Morave v lokalitách č. 1 – 3. po rešpektovaní uvedených pripomienok a záväzných regulatívov v záväznej časti ÚPN R BSK v znení zmien a doplnkov. S navrhovanou funkčnou zmenou v lokalite č. 4 nesúhlasí, keďže nie je v súlade so záväznou časťou ÚPN R BSK v znení zmien a doplnkov a preto ju žiada vynechať. Čo je akceptované.

### **4. Verejnoprospešné stavby**

Verejnoprospešnými stavbami v riešenom území sú hlavne cestné komunikácie. Zároveň budú verejnoprospešnými stavbami všetky verejné inžinierske siete. Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb bude možné podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nález Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona NR SR č. 229/1997 Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001 (po nadobudnutí účinnosti od 1.1.2003), zákona č. 553/2001 Z.z. a nález Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.