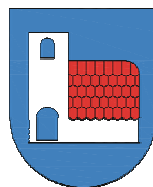




Spolufinancované z prostriedkov EÚ.

ZMENY A DOPLNKY ÚPN SÚ IVANKA PRI DUNAJI 1/2006 ZÁVÄZNÁ ČASŤ ČISTOPIS



obstarávateľ

Obec Ivanka pri Dunaji

spracovateľ

Ing. Mária Krumpolcová
Toplianska 28, 821 07 Bratislava
tel:02/45523896
e-mail: azpro@netax.sk

**marec
2007**

Obsah

1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	3
1.1	Širšie vzťahy	3
1.2	Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití a v prevádzkovom riešení obce..	3
2.	Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia	6
2.1	Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch	6
2.2	Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie využitia jednotlivých plôch	6
3.	Zásady a regulatívy umiestnenia bývania.....	7
4.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia.....	8
5.	Zásady a regulatívy umiestnenia výroby	8
6.	Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie	9
7.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia.....	9
8.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia	10
9.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt	10
9.1	Ochrana pamiatok v rozsahu zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.....	10
9.2	Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt.....	11
10.	Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov	11
11.	Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	11
11.1	Zásady a regulatívy ochrany prírody	12
11.2	Zásady a regulatívy tvorby krajiny	12
11.3	Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability	12
12.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	13
12.1	V oblasti ochrany kvality vôd.....	13
12.2	V oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy.....	13
12.3	V oblasti odpadového hospodárstva.....	13
13.	Vymedzenie zastavaného územia.....	13
14.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	14
15.	Zoznam verejnospoločných stavieb	15
15.1	Doprava.....	15
15.2	Vodné hospodárstvo.....	15

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Navrhnutý systém regulácie využitia územia stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky - bloky, ktoré predstavujú základné územno - priestorové a územnoplánovacie jednotky v území. Sú vymedzené na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie územného plánu.

Návrh regulatívov funkčného využitia územia je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:

- navrhutej koncepcie využitia územia
- navrhnutého systému regulácie
 - regulácie funkčného využitia územia
 - regulácie spôsobu využitia územia
 - regulácie intenzity využitia územia

Regulácia funkčného využitia územia bloku stanovuje jeho funkčné využitie, prostredníctvom špecifikovania:

- prípustnej, prevládajúcej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne

1.1 Širšie vzťahy

- rešpektovať Územný plán veľkého územného celku Bratislavský kraj v znení neskorších zmien a doplnkov, najmä v zmysle ustanovení jeho Závaznej časti - v zmysle Nariadenia 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. ako aj územné plány dotknutých obcí

1.2 Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití a v prevádzkovom riešení obce

- zhodnotiť v priestorovom usporiadaní a vo funkčnom využití územia obce polohový faktor obce:
 - obec ležiaca v v jadrovom pásme ťažiska osídlenia prvej úrovne bratislavsko – trnavského ťažiska osídlenia
 - považská rozvojová os: Bratislava – Trnava – Trenčín – Žilina,
- podporovať lokalizáciu nových zdrojov pracovných príležitostí do výrobného územia - hospodárskej zóny v priestore po obidvoch stranách cesty č. I/61 Bratislava - Trnava
- vzhľadom na nízky podiel zelených plôch mimo zastavaného územia obce zohľadniť potrebu filtračných plôch zelene pozdĺž komunikácií
- zvýrazniť funkciu existujúcich vodných plôch a tokov ako výrazných determinantov utvárania hodnotného urbanistického prostredia
- podporovať likvidáciu odpadov v súlade s požiadavkami na ochranu životného prostredia
- rešpektovať v priestorovom i funkčno-prevádzkovom riešení širších vzťahov základnú kosť ekologické stability:
 - systém nadregionálnych biokoridorov a biocentier, ktoré sú súčasťou Európskej ekologickej siete – EECONET,
- **chrániť a zveľaďovať nehnuteľné stránky kultúrneho dedičstva** a kultúrno - historického a spoločenského prostredia vrátane ich pôsobenia v obraze obce,
- **zachovať plochy lesov** s prioritou ich významu ako základného krajnotvorného a ekostabilizačného prvku,
- **rešpektovať riešenie vodného hospodárstva** na úseku zásobovania vodou, odkanalizovania a čistenia vôd, ochrany vôd, úpravu a revitalizáciu tokov
- preferovať separovaný zber druhotných surovín a zhodnotenie komunálneho odpadu,
- zabezpečiť sanáciu a rekultiváciu skládok odpadov a začlenenie upravených plôch do urbanizácie územia,
- rešpektovať vyhlásené chránené prírodné hodnoty:

- park pri kaštieli založený v 18. storočí, umiestnený na pozemkoch parciel č. 1/2, 4/2, 4/4, 4/5, 4/6, evidovaný ÚZPF SR pod č. 406/2,

1.2.1 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

Rešpektovať v dotváraní vnútornej štruktúry obce:

- hodnoty a špecifiká - národnej kultúrnej pamiatky - kostol svätého Jána Krstiteľa, kaštieľ s parkom vrátane ich historicky založených väzieb v urbanistickej štruktúre obce, kaplnka svätej Rozálie vrátane námestia, ktoré s kaplnkou vytvárajú jeden urbanistický celok, sakrálne exteriérové plastiky,
- v zastavanom území obce zachovať charakter zástavby a charakter historického pôdorysu v centre obce a pozdĺž hlavných kompozičných osí obce,
- hodnoty stabilizovaného územia:
 - v disponibilných lokalitách centra obce,
 - vo významných komunikačných koridoroch vrátane vstupov do obce,
- rozvoj centra obce s ťažiskom na území hlavnej kompozičnej osi obce
- rozvojové a zároveň kompozičné osi vnútornej štruktúry obce v smeroch:
 - cesta III/06166 prechádzajúca obcou v smere Ivanka pri Dunaji – Bernolákovo – Bernolákova a Moyzesova ulica
 - cesta III/0614 prechádzajúca obcou v smere Ivanka pri Dunaji – Zálesie – Malinovo – Záleská ulica
 - Štefánikova ulica
 - Škultétyho ulica
- lokálne centrá:
 - námestie padlých hrdinov
 - námestie sv. Rozálie
 - centrálny priestor obce pozdĺž Bernolákovej, Moyzesovej, Štefánikovej a Hviezdoslavovej ulice s lokalizáciou občianskej vybavenosti
 - priestory pri cintoríne
- prevládajúcu funkciu zelene v špecifických a pre organizáciu urbanistickej štruktúry obce charakteristických uzlových priestoroch:
 - zeleň ako súčasť námestia padlých hrdinov námestie sv. Rozálie, park kaštieľa
 - cintoríny,
 - zeleň pri zariadeniach občianskej vybavenosti
 - sprievodná zeleň pozdĺž komunikácií

Rozvíjať bývanie:

- zhodnotiť v súčasnosti zastavané územie pre dotvorenie a doplnenie zodpovedajúcich foriem bývania v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou v rámci voľných prelúk, s dôrazom na zvýšenie kvality dotknutého obytného územia so zachovaním plôch zelene viažucej sa na bývanie,
- na plochách určených pre rozvoj bývania v lokalitách ako pokračovanie zástavby v smere na Bernolákovo na podklade podrobnejších územnoplánovacích dokumentov na úrovni zóny.

V rozvoji občianskej vybavenosti:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- občiansku vybavenosť rozvíjať v rámci verejných priestorov lokálneho významu
- zhodnotiť územné predpoklady v najatraktívnejších polohách centra obce pre lokalizáciu občianskej vybavenosti, pričom rozvíjať v existujúcich zariadeniach formou obnovy (resp. prestavby), alebo ako súčasť existujúcich objektov rodinných domov
- v novonavrhovanej časti malopodlažnej rodinnej zástavby ako samostatné objekty na plochách určených pre rozvoj občianskeho vybavenia s prislúchajúcimi odstavnými plochami, ktoré upresní podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia na úrovni zóny
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia
- preveriť možnosti vytvorenia centra služieb v priestoroch bývalého hospodárskeho dvora, s cieľom vytvoriť vhodné podmienky na podporu malých a stredných podnikateľov,

V rozvoji systémov výroby:

- rešpektovať lokalizáciu existujúcich areálov poľnohospodárskej výroby, komunálnej výroby
- rešpektovať lokalizáciu navrhovaného výrobného územia s orientáciou výrobných odvetví neznižujúcich úroveň životného prostredia a pre lokalizáciu malých a stredných výrobných podnikov a služieb,
- uplatniť možnosť drobných výrobných zariadení so zodpovedajúcimi hygienickými parametrami aj ako súčasť bývania, zmiešaných plôch – bývanie, vrátane plôch občianskej vybavenosti.

V rozvoji športu rekreácie a zariadení voľného času:

- rešpektovať rekreačno – oddychové územie Ivánskeho jazera
- rešpektovať a rozvíjať jestvujúce zariadenia športu a rekreácie na území obce,
- zapojiť obec do siete poznávacej turistiky resp. cyklotrás v smere na Senecké jazerá a medzinárodnú Dunajskú cyklistickú trasu

V zhodnotení prírodného zázemia:

- rešpektovať požiadavku minimalizácie urbanizačných zásahov do prírodného prostredia ako základné východisko pre trvalo udržateľný rozvoj obce,
- vytvoriť realizačné podmienky pre obnovu zelených plôch vo voľnej krajine,
- rešpektovať a chrániť v pôdoryse obce:
 - zachovať jestvujúce plochy zelene - zeleň cintorínov, zeleň na Námestí padlých hrdinov, sv. Rozálky,
 - oživiť a kultivovať sprievodnú zeleň komunikácií,
 - rešpektovať v spodrobňujúcich dokumentoch na zonálnej úrovni jestvujúcu zeleň a uplatniť jej rozvoj návrhom plôch zelene a stromoradií pozdĺž komunikácií,

V rozvoji dopravy:

Vonkajšie väzby:

- rezervovať koridor pre trasu nultého dopravného okruhu okolo Bratislavy v priestore medzi letiskom a Šúrsnym kanálom
- rezervovať koridor pre železnicu medzinárodného významu - trať č .130 Bratislava – Štúrovo (C-E61)
- rezervovať koridor pre trasu európskej magistrálnej železničnej trate (VRT)
- sledovať v rozvoji dopravných systémov:
 - optimalizáciu dopravných vzťahov a väzieb so skrátením časovej dostupnosti cieľov dopravy,
 - humanizáciu dopravy v rámci centra obce a minimalizáciu negatívnych dopadov osobnej a nákladnej automobilovej dopravy najmä na obytné prostredie,
- rozvíjať trasy pre nemotorické druhy dopravy - cyklistické trasy, hlavné pešie trasy.

V rozvoji technickej infraštruktúry (TI):

- rezervovať koridor pre „výtlačné potrubie splaškových vôd Modra – ÚČOV Bratislava – Vrakuňa“, viazané schválením ZaD ÚPN VÚC Bratislavský kraj č. 1/2005
- rezervovať koridor pre „výtlačné potrubie splaškových vôd Senec-ÚČOV Bratislava-Vrakuňa, viazané schválením ZaD ÚPN VÚC Bratislavský kraj č. 1/2005
- vybudovať štruktúru systémov TI tak, aby pokrývala celé zastavané územie obce

1.2.2 Urbanistická kompozícia a obraz obce

Rešpektovať v rozvoji urbanistickej štruktúry obce:

- základné princípy urbanistickej koncepcie priestorového riešenia obce, ktorá tvorí zároveň základnú kostru urbanistickej kompozície obce,
- zachovať charakter zástavby a charakter historického pôdorysu v centre obce a pozdĺž hlavných kompozičných osí obce – Bernoláková, Moyzesova, Štefánikova a Hviezdoslavova ulica
- priestory komunikácií ako hlavné kompozičné osi,
- špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry zástavby jadra obce s jeho charakteristickou zástavbou priemernej podlažnosti 1 – 2 nadzemných podlaží, max. však 3 nadzemné podlažia

- charakteristické plochy parkovej zelene,
- uzlové body urbanistickej kompozície v kríženíach založeného systému usporiadania obce – Námestie padlých hrdinov, Námestie sv. Rozálie
- zvyšovanie spoločenskej atraktivity priestorov kompozičných osí a uzlov,

Rešpektovať hodnoty formujúce obraz obce:

- historické dominanty obce - kostol svätého Jána Krstiteľa, kaštieľ vrátane parku, kaplnka svätej Rozálie vrátane námestia, ktoré s kaplnkou vytvárajú jeden urbanistický celok, sakrálne exteriérové plastiky,
- novodobé dominanty (spoločenské a technických stavby) dotvárajúce pozitívne panorámu obce – Stredná poľnohospodárska škola, areál Metro, ...
- toky ľadovej vody, Bielej vody, Šúrskeho kanála, ako limitujúceho faktora rozvoja obce,
- poľnohospodársku krajinu ako súčasť obrazu obce,

2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

Zásady funkčného usporiadania a využitia územia sú dané príslušnými typmi území a plôch a sú znázornené vo výkrese Komplexného návrhu funkčného využitia plôch.

Pre všetky urbanistické funkcie sú podrobne formulované základné definície plôch a území. Výklad legendy z hľadiska funkčného využitia plôch má význam regulačný, keďže určuje spektrum možností výhľadového využitia plôch, v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek bude po schválení súčasťou záväznej časti územného plánu ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia.

2.1 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch

Pre jednotlivé položky legendy výkresu Komplexného návrhu funkčného využitia plôch sú spracované tabuľky so základnou charakteristikou konkrétnej funkčnej plochy alebo územia, ktoré sú spodrobnením návrhu funkčného využitia územia. Sú špecifikované v tzv. regulačnom liste „zóny“ pre jednotlivé funkčné územia, v nasledovnom členení:

- Identifikačné číslo zóny
- Funkčné využitie
- Základná charakteristika
- Funkčná regulácia
 - prevládajúca, prípustná funkcia
 - doplnková
 - nevhodná, neprístupná

2.2 Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch

Základnými charakteristikami využitia územia v územnom pláne obce sú:

- spôsob využitia územia t. j. funkčné využitie,
- intenzita (miera) využitia územia t. j. miera exploatacie územia zástavbou.

Intenzita využitia územia sa reguluje použitím relatívnych ukazovateľov. Ako regulatívy slúžia ukazovatele intenzity využitia územia. Bývajú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatacie územia zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku územia. Ukazovateľmi intenzity využitia územia sú relatívne ukazovatele: index podlažných

plôch, index zastavaných plôch. Pre zabezpečenie zachovania potrebného rozsahu zelene v území sa používa koeficient zelene.

Ukazovatele intenzity využitia územia:

- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, spôsobu funkčného využitia a druhu zástavby. Koeficient zastavania je určený vo vzťahu na pozemok, pričom predstavuje podiel plôch zastavaných trvalými stavbami z celkovej výmery plôch pozemku v %. Pre regulačnú zónu D1 koeficient zastavania je špecifikovaný vo vzťahu k celej regulačnej zóne,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia (parcely). Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia, polohe rozvojového územia v rámci obce a zohľadňuje aj vplyv kontaktného územia na potrebný rozsah zelených plôch. V regulácii KZ stanovuje požiadavku na záväzné minimum zelených plôch v území,
- podlažnosť – udáva maximálnu výšku zástavby pre jednotlivé funkčné územia

Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou

V rámci tvorby územného plánu obce je účelné rozdeliť územie obce na stabilizované a rozvojové.

Stabilizované územie je územie obce, v ktorom návrh územného plánu nepredpokladá zmenu funkčného využitia, ani zmenu spôsobu zástavby. V týchto územiach pôjde v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby domov, využitie podkroví, úpravy a výstavbu v prielukách domov a pod. Stanovenie regulácie intenzity využitia stabilizovaných území z pohľadu celej obce na úrovni územného plánu nie je účelné. Ukazovatele intenzity využitia územia slúžia len na zdokumentovanie rozdielu (nárastu resp. zníženiu) hodnoty indexu podlažných plôch, indexu zastavaných plôch, resp. indexu zastúpena zelene v území.

Rozvojové územie je územie obce, v ktorom územný plán navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
- zásadnú zmenu funkčného využitia,
- zmenu spôsobu zástavby väčšieho rozsahu, pri zachovaní funkčného využitia územia.

Ukazovatele intenzity využitia územia jednotlivých funkčných plôch sú vstupným podkladom pre zadanie podrobnejšieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie, ako aj súčasťou kritérií pre jej posudzovanie. Až po overení podrobnejším riešením, ktoré zohľadní okrem urbanistickej funkcie, podlažnosti, polohy v obci aj dielčie špecifiká navrhovaných území je možné vo väzbe na zvolený typ zástavby považovať regulatívy intenzity využitia územia za záväzný prvok pre účely územného rozhodovania a povoľovanie stavieb.

3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

Pre potreby návrhu územného plánu boli formulované v dvoch polohách – pre stabilizované územia a pre rozvojové územia.

V **stabilizovaných** územiach :

- umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území,

V **rozvojových** územiach:

- štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to :
- v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,
- v pohľadovo významných bodoch a líniách panorámy obce
- v ťažiskových rozvojových lokalitách s uplatnením aktuálnych trendov bývania.

V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, parkové a rekreačné plochy.

V rámci súčasných prístupov a tendencií v trvaloudržateľnej bytovej výstavbe uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie (energetická náročnosť objektov, spotreba a úspora vody, technológie výstavby a pod.) v riešení novej zástavby – napr.:

- zohľadňovať orientáciu pozemkov k svetovým stranám a charakteristický prevládajúci SZ smer vetrov,

- aplikovať typy zástavby s využitím solárnej energie s klesaním výšky zástavby smerom na juh a pod.

Návrh vychádza z regulatívov intenzity využitia územia pre:

- izolované rodinné domy - priemerné výmery pozemkov - 700 – 900 m²/ izolovaný RD

V rámci nových obytných území sa počíta tiež s umiestnením zariadení občianskej vybavenosti dennej potreby, ktoré môžu byť súčasťou objektov RD resp. BD.

4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia

- umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- lokalizáciou občianskej vybavenosti posilňovať centrotvorné funkcie obce
- občiansku vybavenosť rozvíjať v rámci verejných priestorov lokálneho významu
- v novonavrhovanej časti malopodlažnej rodinnej zástavby ako samostatné objekty na plochách určených pre rozvoj občianskeho vybavenia s prislúchajúcimi odstavňými plochami
- v centrálnom priestore v existujúcich zariadeniach formou obnovy (resp. prestavby), alebo ako súčasť existujúcich objektov rodinných domov
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

5. Zásady a regulatívy umiestnenia výroby

- podporovať rozvoj malých a stredných podnikov zameraných najmä doplnkové výroby, na rozvoj služieb pre obyvateľstvo
- zachovať poľnohospodársku výrobu v lokalitách vo väzbe na zachovávanú poľnohospodársku pôdu,

Z hľadiska požiadaviek na zvyšovanie kvality životného prostredia trvať na požiadavkách:

- ekologickej nezávadnosti výrobnej základne a jej rozvoja,
- do rozvojových lokalít určených pre funkciu výroby neumiestňovať prevádzky s veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia
- do rozvojových lokalít určených pre funkciu výroby neumiestňovať prevádzky, ktoré majú predpoklady pre zvyšovanie hladiny hluku a vibrácií a v rámci podrobnejších dokumentácií preukázať, že vplyvom prevádzky nebudú prekročené limitné hodnoty určené právnymi predpismi pre jednotlivé zložky ŽP
- eliminovať prevádzkovými a technickými opatreniami už vyhlásené PHO a bezpečnostné pásma jestvujúcich výrobných, obmedzujúce funkčné zhodnotenie nadväzných území.

1. Výrobné územie

Na územia s urbanistickou funkciou výroby je možné umiestňovať stavby, zariadenia, areály a plochy:

- priemyselných podnikov alebo skupiny stredne veľkých priemyselných podnikov s rušivým vplyvom na okolie,
- priemyselné podniky s rizikom rušivého vplyvu na okolie,
- areály stavebnej výroby alebo skupiny stredne veľkých stavebných výrobných s rušivým vplyvom na okolie,
- areály sústredenej stavebnej výroby a centrálnych trvalých stavebných dvorov so špecifickými požiadavkami na vlečkové napojenie
- stavebné dvory s rizikom rušivého vplyvu na okolie,
- centrálné skladové obvody
- distribučné centrá
- sklady a skladové plochy slúžiace výrobe, sklady pre výrobné podniky.

2. Zmiešané územie

Do polyfunkčných plôch – výroba, obchod, služby je možné umiestňovať:

- malé a stredné výrobné zariadenia, služby, malé skladové zariadenia, ktoré svojím charakterom nemôžu byť lokalizované v obytnom území – nespĺňajú požiadavky na hygienu a kvalitu obytného prostredia.

Do polyfunkčných plôch- bývanie, občianska vybavenosť je možné umiestňovať:

- výrobné zariadenia a služby, ktoré svojím charakterom zodpovedajú požiadavkám na hygienu a vysokú kvalitu prostredia ťažiskových priestorov.

3. Obytné územie

Do obytného územia je možné umiestňovať:

- malé výrobné zariadenia a služby, ktoré zodpovedajú požiadavkám na sprísnené kvalitatívne hygienické pomery a kvalitu obytného prostredia.

4. Poľnohospodárska výroba

V lokalitách zachovaných pre rozvoj poľnohospodárskej výroby je možné umiestňovať:

- výrobné, prevádzkové a skladové zariadenia rastlinnej výroby,
- výrobné, prevádzkové a skladové zariadenia živočíšnej výroby;
- nevyhnutné technické zariadenia,
- prevádzkové a hygienické zariadenia pre zamestnancov,
- predajne produktov

6. Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie

Pri rozvoji rekreácie a športu vychádzať z charakteru obce ako aj požiadaviek vyplývajúcich z meniacej sa skladby bývajúcего obyvateľstva. Potreba sa sústreďuje na dve základné sféry, ktorých rekreačná náplň je závislá na rozsahu voľného času a rytme jeho využívania:

- rekreácia každodenná - činnosť v rámci niekoľkých hodín voľna po skončení denného zamestnania alebo školskej výučby,
- rekreácia krátkodobá (víkendová) - je náplňou dní pracovného voľna koncom týždňa a sviatkov.

V kontexte vyššie uvedeného v prostredí obce je vhodné umiestňovať:

- zariadenia oddychu, vo vzťahu na existujúce podmienky - Ivánske jazierko, prípadne služieb verejného stravovania,
- pešie, cyklistické a kynologické trasy (pozdĺž Šúrskeho kanála),
- náučné chodníky s drobnými stavbami altánkov, odpočinkových miest,

Pri rozvoji občianskej vybavenosti v rekreačných územiach s ohľadom na charakter rekreácie je potrebné dosiahnuť vyšší štandard v zariadeniach športových a telovýchovných, stravovacích, ubytovacích a vybraných služieb a zároveň dosiahnuť prevádzkovú efektívnosť týchto zariadení ich využitím i mimo sezóny.

7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia obce možno špecifikovať z hľadiska:

vonkajších väzieb:

- rezervovať koridor pre trasu nultého dopravného okruhu okolo Bratislavy v priestore medzi letiskom a Šúrsym kanálom
- rezervovať koridor pre možné rozšírenie cesty I/61 v zmysle výstupov posudzovania vplyvov na životné prostredie
- rezervovať koridor pre železnicu medzinárodného významu - trať č .130 Bratislava – Štúrovo (C-E61)
- rezervovať koridor pre trasu európskej magistrálnej železničnej trate (VRT)

vnútorných väzieb:

- zberné komunikácie funkčnej triedy B3 v šírkovom usporiadaní komunikácie v kategórii MZ 8/50(40)
- obslužné prístupové komunikácie nižších funkčných tried C2 a C3 v kategórii MOU 8/40 resp. MOU 7,5/30. Základnou vlastnosťou obslužných komunikácií je segregácia dynamickej a ukludnenej dopravy
- ukludnené komunikácie sú so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D58a,b,
- smerovanie navrhovaných hlavných a vedľajších cyklistických trás orientovať na vzťahy k rekreačným cieľom – Medzinárodná cyklistická trasa Dunaj, Malý Dunaj, Senecké jazera, Ivánske jazero

8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Pri riadení využívania a usporiadania územia obce bude potrebné dodržať tieto zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma, pásma hygienickej ochrany
 - elektroenergetické zariadenia - elektrické vedenia VVN, rozvodné siete VN a NN, prevádzkové areály a pod.)
 - plynárenské zariadenia (vedenia a rozvodné siete VTL, STL a NTL sústavy, odovzdávacie regulačné stanice VTL/STL, regulačné stanice, prevádzkové areály a pod.)
 - telekomunikačné zariadenia (telekomunikačné siete diaľkové a miestne, kábelovody, optotrasy, televízne kábelové rozvody, telefónne ústredne, zariadenia a systémy rádiokomunikácií, prevádzkové areály)
 - rezervovať koridor pre „výtlačné potrubie splaškových vôd Modra – ÚČOV Bratislava – Vrakuňa“, viazané schválením ZaD ÚPN VÚC Bratislavský kraj č. 1/2005
 - rezervovať koridor pre „výtlačné potrubie splaškových vôd Senec-ÚČOV Bratislava-Vrakuňa, viazané schválením ZaD ÚPN VÚC Bratislavský kraj č. 1/2005
 - plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.

9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt

9.1 Ochrana pamiatok v rozsahu zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu

vyhlásené historické objekty zapísané do ÚZPF

- **pomník** padlých v II. svetovej vojne, pochádzajúci z roku 1952, umiestnený na Námestí padlých hrdinov na pozemku č. 233/1 evidovaný pod číslom 405,
- **kaštieľ** postavený v novogotickej architektúre v druhej polovici 19. storočia, pôvodná stavba z 2. polovice 18. storočia, umiestnený pri Námestí padlých hrdinov na pozemku č. 127, evidovaný pod č. 406/1,
- **park** pri kaštieli založený v 18. storočí, umiestnený na pozemkoch parciel č. 1/2, 4/2, 4/4, 4/5, 4/6, evidovaný pod č. 406/2,
- **rímsko – katolícky kostol svätého Jána Krstiteľa** postavený v architektúre klasicizmu v rokoch 1770 – 1772, jednoloďový, umiestnený pri Námestí padlých hrdinov na pozemku parcely č. 127, evidovaný pod. č. 407/1
- **socha svätého Floriána** pochádzajúca zo štvrtej štvrtiny 18. storočia v štýle klasicizmu, umiestnená pred kostolom svätého Jána Krstiteľa na Námestí padlých hrdinov na pozemku parcely č. 127, evidovaný pod. č. 407/2,

- **socha svätého Donáta** pochádzajúca zo štvrtej štvrtiny 18. storočia v štýle klasicizmu, umiestnená pred kostolom svätého Jána Krstiteľa na Námestí padlých hrdinov na pozemku parcely č. 127, evidovaný pod. č. 407/3,
- **socha svätého Jána Nepomuckého** pochádzajúca zo štvrtej štvrtiny 18. storočia v štýle baroko/klasicizmus, umiestnená na Záleskej ceste v záhrade domu č. 45 na pozemku parcely č. 681/59, evidovaný pod. č. 10805,

historické objekty nezapísané do ÚZPF

- v katastrálnom území obce rešpektovať a chrániť kultúrne pamiatky nezapísané v ÚZKF SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre obce:
 - **Kaplnka Svätej Rozálie** Na námestí sv. Rozálie stojí rotunda s novoklasicistickým priečelím, kupolovitou strechou a malou vežičkou, v ktorej je umiestnený zvon. Kaplnka bola postavená v roku 1832 na pamiatku ukončenia morovej epidémie

9.2 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt

- v katastrálnom území mesta rešpektovať a chrániť nehnuteľné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre obce
- v katastrálnom území obce rešpektovať a chrániť kultúrne pamiatky nezapísané v ÚZPF SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre mesta a miestnych častí
- rešpektovať a chrániť solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou nachádzajúce sa v zastavanom území, ako aj mimo zastavaného územia, ktoré patria medzi pozoruhodnosti obce a dotvárajú koloryt obce
- zachovať a chrániť plochy súvisiace s možnosťou výskytu archeologických lokalít pričom „Investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od Krajského pamiatkového úradu v Bratislave v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.“

10. Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov

Podľa evidencie Obvodného banského úradu v Bratislave sa v k.ú. obce Ivanka pri Dunaji nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť v zmysle banských predpisov.

11. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

- posilniť ochranu genofondových plôch,
- vytvoriť pufrčné zóny,
- realizovať dôsledný floristický a faunistický prieskum územných celkov,
- zabezpečiť vypracovanie programu starostlivosti o chránené a vzácne druhy flóry a fauny,
- podporovať budovanie **novonavrhovaných krajínovorných komponentov**, v maximálnej miere ochraňovať jestvujúce krajínovorné prvky v území.
- vytvárať v územnoplánovacom procese predpoklady na realizáciu prvkov systému ekologickej stability,
- odvodzovať úroveň ekologickej stability zastavaného územia z požiadavky celoplošnej ekologickej stability (je treba chrániť jestvujúce plošné a líniové prvky zelene, zvláštnu pozornosť treba venovať ochrane najvýznamnejších plôch zelene – tzv. intaktná zeleň, minimalizovať zábery zelene na rastlom teréne,).

Návrhy ekostabilizačných opatrení

- podľa typu abiokomplexov zmeniť spôsob obhospodarovania pôd ako technikou, tak aj osevnými postupmi a kultúrami,
- plošné a líniové úpravy na dotvorenie krajiny výsadbou nelesnej drevinnej vegetácie,
- špeciálne ekostabilizačné opatrenia,
- zvýšenie zastúpenia vodných prvkov v krajine,

11.1 Zásady a regulatívy ochrany prírody

V zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, patrí riešené územie do I. (najnižšieho) stupňa ochrany.

Ani v najbližšom okolí riešeného územia sa nenachádza osobitne chránená časť prírody a krajiny ani územia NATURA 2000.

11.2 Zásady a regulatívy tvorby krajiny

V tvorbe krajiny sa požaduje:

- rešpektovať všetky prvky a kategórie tvorby krajiny, ktoré sú uvedené v kapitole – Ochrana prírody a tvorba krajiny, územné systémy ekologickej stability, ktoré sú graficky vyjadrené vo výkrese – Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES. Všetky tieto komponenty sú krajinotvornými prvkami, ktorých cieľom je vytváranie plošnej i funkčnej proporčnosti medzi technickými a biologickými komponentmi sídelnej štruktúry mesta.
- zvlášť chrániť plochy lesných masívov, ktoré tvoria základ krajinotvorných, ochrannoprirodných i ekostabilizačných prvkov územia obce Ivanka pri Dunaji,
- podporovať budovanie novonavrhovaných krajinotvorných komponentov, v maximálnej miere ochraňovať existujúce krajinotvorné prvky v území.
- zeleňou opticky odizolovať plochy poľnohospodárskych dvorov a fariem
- zvýšiť diverzitu krajinných štruktúr rozčlenením veľkoplošných monokultúrnych lánov do menších segmentov, z čoho je potrebné vychádzať aj pri koncipovaní osevných plánov (striedanie jednotlivých druhov poľnohospodárskych plodín v priestore aj čase),¹
- väčšia diverzita krajinných štruktúr sa dá dosiahnuť aj návratom k pôvodnej parcelácii, vrátením PP do súkromného vlastníctva,²
- je potrebné obmedziť používanie agrochemikálií najmä v kontakte s navrhovanými biocentrami, biokoridorami a interakčnými prvkami,³
- kontaktmi plochu biocentier, biokoridorov, interakčných prvkov a poľnohospodársky využívanej pôdy je vhodné využívať extenzívnejším spôsobom, napr. pestovaním viacročných krmovín a kosených lúk,⁴
- potrebné je zaoberať sa problematikou najmä veternej erózie v konkrétnych častiach BPEJ a následne stanoviť postup jej zamedzenia konkrétnymi protieróznymi opatreniami.

11.3 Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Pre udržanie ekologickej stability je potrebné :

- **akceptovať navrhnutý systém ekologickej stability** (spracovaný v úrovni GNÚSES a RÚSES) pri územnoplánovacích činnostiach, najmä jeho základné kompozičné prvky – biocentrá (Bc) a biokoridory (Bk) rôznych hierarchických úrovní:
 - **biocentrá** – nadregionálne - Šúr a **regionálne** - Ladová voda, Ostré rúbanisko a **miestne** – Obora, Čakanské
 - **biokoridory** – nadregionálne - Strmina-Šúr-Malý Dunaj, Malý Dunaj a **regionálne** - Biela voda a miestne biokoridory
- vytvárať v územnoplánovacom procese predpoklady na realizáciu prvkov systému ekologickej stability,

¹ Ekostabilizačné opatrenia

² Ekostabilizačné opatrenia

³ Ekostabilizačné opatrenia

⁴ Ekostabilizačné opatrenia

- odvodzovať úroveň ekologickej stability zastavaného územia z požiadavky celoplošnej ekologickej stability (je treba chrániť jestvujúce plošné a líniové prvky zelene, zvláštnu pozornosť treba venovať ochrane najvýznamnejších plôch zelene – tzv. intaktná zeleň, minimalizovať zábery zelene na rastlom teréne),

12. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

12.1 V oblasti ochrany kvality vôd

- zabezpečiť postupnú sanáciu starých environmentálnych záťaží,
- venovať zvýšenú pozornosť ochrane vodných zdrojov, najmä veľkokapacitných
- zabezpečiť dobudovanie kanalizácie v rozsahu celej obce vrátane navrhovaných lokalít
- zabezpečiť vybudovanie vodovodu v rozsahu celej obce vrátane navrhovaných lokalít

12.2 V oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy

- Rešpektovať osobitne chránenú poľnohospodársku pôdu (ďalej PP) a zohľadňovať opatrenia vyplývajúce z osobitnej sústavy obhospodarovania PP v zmysle platných legislatívnych predpisov o ochrane PP,
- zabezpečiť protieróznú ochranu pôdneho fondu vegetáciou v rámci riešenia projektov pozemkových úprav: pre ochranu pôdy pred vodnou eróziou uplatňovať vhodnú agrotechniku; pre ochranu pôdy pred veternou eróziou rešpektovať jestvujúce a navrhované líniové a plošné prvky zelene vo voľnej krajine.

12.3 V oblasti odpadového hospodárstva

- pokračovať v separovanom zbere využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,
- zabezpečiť separovaný zber potenciálne využiteľných zložiek so zvyšovaním podielu kompostovaných biologických odpadov, s rozšírením separovaného zberu problémových látok z komunálneho odpadu s cieľom jeho kvalitatívnej zmeny,
- zabezpečiť následné využitie alebo nezávadné zneškodnenie problémových látok,
- zneškodniť existujúce a zamedziť vzniku nových čiernych skládok odpadu formou všeobecne záväzného nariadenia obce a jeho dôslednou kontrolou
- zvláštnu pozornosť je potrebné venovať existujúcim skládkam komunálneho odpadu a ich dopadu na životné prostredie

Pre plnenie požiadaviek vyplývajúcich z programu odpadového hospodárstva je potrebné zabezpečiť najmä:

- pre zneškodňovanie komunálneho odpadu z obce využívať regionálnu skládku odpadov – SOBA s.r.o.
- bioodpady spracovávať v kompostárni na farme Pruské –

13. Vymedzenie zastavaného územia

V rámci Zmien a doplnkov ÚPN SÚ Ivanka pri Dunaji navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice skutočne zastavaného územia sú vymedzené nasledovne:

- regulačná zóna B18 – rozloha 11,51
- regulačná zóna B19 – rozloha 1,49
- regulačná zóna B20 – rozloha 12,55
- regulačná zóna B21 – rozloha 7,44
- regulačná zóna C3 – rozloha 3,20
- regulačná zóna F3 - rozloha 3,20

14. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

14.1.1 Ochranné pásma letiska

Pri riešení priestorového a funkčného využitia územia obce Ivanka pri Dunaji musia byť rešpektované ochranné pásma letiska M.R. Štefánika Bratislava, určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn.: 1-66/81 zo dňa 03.07.1981.

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovuje:

- ochranné pásmo vodorovnej prekážkovej roviny s obmedzujúcou výškou 172,00 m.n.m. B.p.v.
- ochranné pásmo šikmej prekážkovej roviny vzletového a približovacieho priestoru RWY 04 – 22 v rozmedzí výšok 132,00 m.n.m. B.p.v. až 175,00 m.n.m. B.p.v. v sklone 1,4% (1:70),
- ochranné pásmo kuželovej prekážkovej plochy, ktorá stúpa od okraja ochranného pásma vodorovnej prekážkovej roviny t.j. od výšky 172,00 m.n.m. B.p.v. až do výšky 1795,00 m.n.m. B.p.v. v sklone 4% (1:25),
- ochranné pásmo prechodovej prekážkovej roviny v rozmedzí výšok 132,00 m.n.m. B.p.v. až 172,00 m.n.m. B.p.v. v sklone 12,5% (1:8).

Ďalšie obmedzenia stanovuje:

- ochranné pásmo so zákazom stavieb
- ochranné pásmo proti nebezpečným a klamlivým svetlám,
 - na povrchovú úpravu striech, obvodových plášťov objektov, oplotenie stavenísk, plochy reklamných zariadení a pod. budú použité materiály s nereflexnou úpravou,
 - osvetlenie objektov a komunikácií bude riešené sklopenými svetidlami, ktorých svetelný lúč bude nasmerovaný priamo na osvetľovaný povrch a to tak, aby nedochádzalo k oslepuvanou a klamanu posádok.
- ochranné pásmo s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN,
- ochranné pásmo ornitologické vonkajšie a vnútorné
- ochranné pásma leteckého pozemného zariadenia nesmerového rádiového majáka NDB Lid D – 1km a kurzového rádiového majáka ILS LLZ id OKR VPD 22. Ochranné pásma pozostávajú z troch sektorov:
 - **Sektor A:** má tvar kruhu o polomere $r_1 = 25$ m stredom v základnom bode ochranného pásma. V tomto sektore platí zákaz stavieb.
 - **Sektor B:** má tvar medzikružia o polomeroch $r_1 = 25$ m a $r_2 = 100$ m so stredom v základnom bode ochranného pásma. V tomto sektore sú prípustné len stavby, ktoré neobsahujú oceľové konštrukcie, plechové krytiny, kovové oplotenia a pod. Objekty nesmú prekročiť kuželovú plochu s vrcholom na konci sektoru A stúpajúcu smerom od zariadenia v polomere 1:15.
 - **Sektor C:** má tvar medzikružia o polomeroch $r_2 = 100$ m a $r_3 = 250$ m so stredom v základnom bode ochranného pásma. V tomto sektore nie sú prípustné veľké priemyselné stavby, rozvodne a pod.. Objekty nesmú prekročiť kuželovú plochu s vrcholom na konci sektoru A stúpajúcu smerom od zariadenia v polomere 1:15.

Medzi prípustné vzdialenosti od základného bodu ochranného pásma sú:

- nadzemné oznamovacie vedenia NN 100 m
- vedenia VN do 22 kV 150 m
- vedenia VN do 110 kV 200 m
- elektrifikované železnice 200 m
- vedenia VVN nad 220 kV 300 m

14.1.2 Ochranné pásma líniových stavieb a zariadení dopravnej a technickej infraštruktúry

Ochranné pásma VN vedení

Rešpektovať ochranné pásmo:

- 22 kV 10 m

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

- rešpektovať trasy telekomunikačných vedení v správe Slovak Telecom a.s.

Ochranné pásma plynovodov

Rešpektovať ochranné pásmo:

- 8 m - s menovitou svetlosťou plynovodu do 500 mm
- regulačnej stanice 8 m.

Rešpektovať bezpečnostné pásmo:

- 20 m – pri plynovodoch s tlakom od 0,4 Mpa do 4 Mpa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
- 50 m – pri plynovodoch s tlakom od 0,4 Mpa do 4 Mpa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm

Ochranné pásma dopravných zariadení

- diaľnica je vo vzdialenosti 100 od osi vozovky cestnej komunikácie na obidve strany
- cesta I. triedy je vo vzdialenosti 50 od osi vozovky cestnej komunikácie na obidve strany
- cesta II. triedy je vo vzdialenosti 25 od osi vozovky cestnej komunikácie na obidve strany
- cesty III. triedy sú vo vzdialenosti 20 m od osi vozovky cestnej komunikácie na obidve strany
- železničná trať 60 m

Ochrana tokov

- rešpektovať 10 m od brehovej čiary toku Šúrskeho kanála
- rešpektovať 5 m od brehovej čiary potoka Biela voda
- rešpektovať 5 m od brehovej čiary potoka Ľadová voda

Ochranné pásma cintorínov

- ochranné pásmo cintorína 50 m

15. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku §108 odseku (2) písmena f) a l) sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené nasledovné stavby:

15.1 Doprava

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z polohy VÚC

- koridor pre trasu nultého dopravného okruhu okolo Bratislavy v priestore medzi letiskom a Šúrsnym kanálom
- koridor pre trasu európskej magistralnej železničnej trate (VRT)
- trasy a zariadenia integrovaného systému prímestskej a mestskej hromadnej dopravy

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zmien a doplnkov

- komunikácia k ČS
- komunikácia na Poľnej ulici v priestore od zdravotného strediska po koniec katastrálneho územia
- komunikácia - pokračovanie Hviezdoslavovej ulice

15.2 Vodné hospodárstvo

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zmien a doplnkov

- vodovodná sieť v zmysle urbanistickej koncepcie (v regulačných zónach B18 – B21, C3)
- kanalizačné potrubia v zmysle urbanistickej koncepcie (v regulačných zónach B18 – B21, C3)