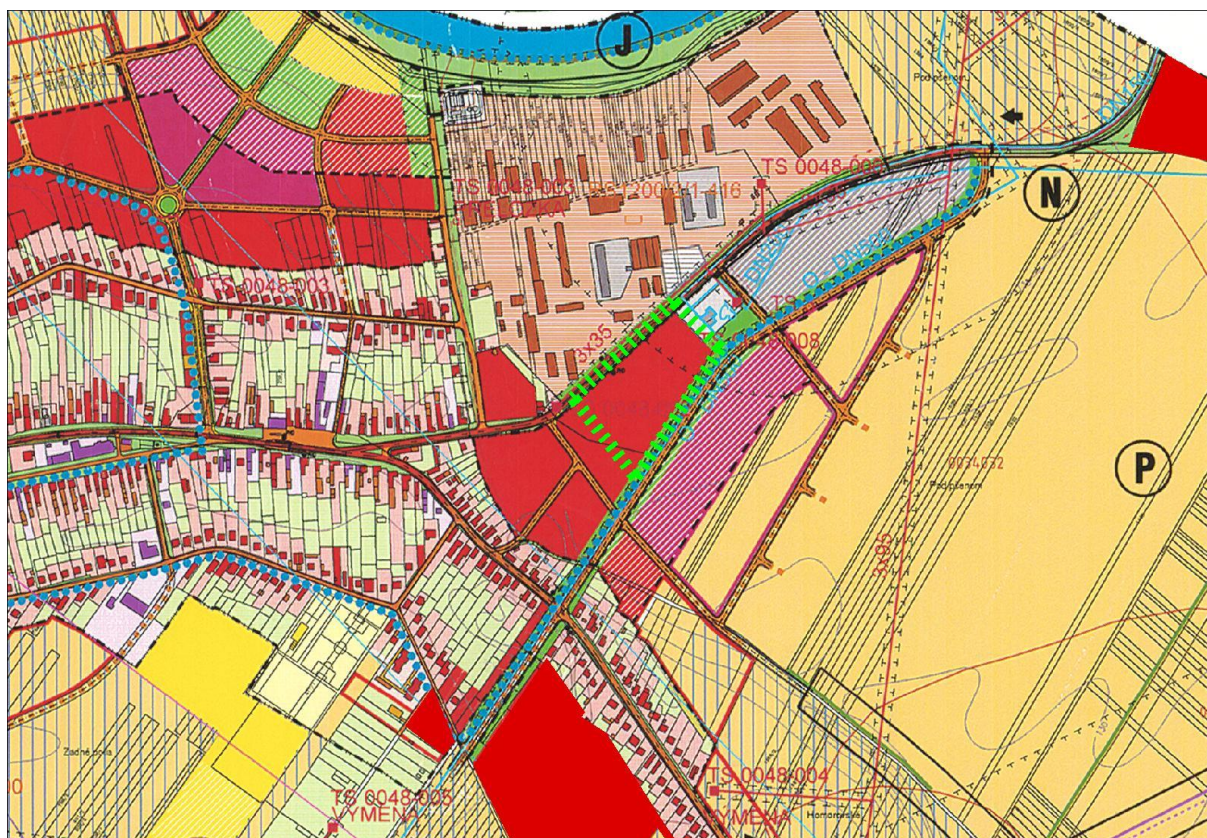




ZMENY A DOPLNKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Č. 01/2009



MOST PRI BRATISLAVE

KOMPLEX BYTOVÝCH DOMOV RUBIKUM

Lokalita D8

OBSTARÁVATEĽ	OBECNÝ ÚRAD V MOSTE PRI BRATISLAVE
OBJEDNÁVATEĽ	MS-SIBS, SPOL. S R.O., ZÁMOCKÁ 26, 811 01 BRATISLAVA
ZHOTOVITEĽ	LINKON, SPOL. S R.O., VLČIE HRDLO 50, 82107 BRATISLAVA
DÁTUM	APRÍL 2010
AUTOR	ING.ARCH. ELENA HAJTMANOVÁ AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA Č.0955 AA
OSO NA OBSTARÁVANIE ÚPP a ÚPD	ING.ARCH.DUŠAN NEMEC, BARTOKOVA 4, 811 02 BRATISLAVA, REG.Č.179



A/ TEXTOVÁ ČASŤ

A1/ Úprava smernej textovej časti	strana 4
1.0. Základné údaje	4
1.1. Identifikačné údaje	4
1.2. Hlavné ciele riešenia	4
1.3. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN-O	5
1.4. Údaje o súlade riešenia so zadaním, postup spracovania, spôsob a rozsah rozpracovania zmeny	5
1.5. Východiskové údaje a podklady	5
1.5.1. Údaje o parcele	6
2.0. Zmena a doplnok územného plánu	6
2.1. Vymedzenie riešeného územia	6
2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN-O a ÚPD- ÚPN VÚC Bratislavského kraja	6
2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	10
2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy	11
2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	11
2.5.1. Zmeny a doplnky funkčného využitia územia	11
2.5.2. Zmeny a doplnky funkčného využitia územia - vytvárané kapacity	12
2.6. Návrh riešenia bývania a zhodnotenie únosností zaťaženia územia	13
2.7. Vymedzenie zastavaného územia obce	13
2.8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	14
2.8.1. Chránená vodohospodárska oblasť /CHVO/ Horného Žitného ostrova	14
2.8.2. Limity vyplývajúce z požiadaviek bezpečnosti štátu	14
2.8.3. Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu	14
2.8.4. Limity územnotechnického charakteru	15
2.9. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami	15
2.9.1. Návrh riešenia obrany štátu	15
2.9.2. Návrh riešenia požiarnej ochrany	15
2.9.3. Návrh riešenia záujmov civilnej ochrany	15
2.9.4. Návrh riešenia záujmov ochrany pred povodňami	16
2.10. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	16
2.10.1. Sídlná vegetácia	16
2.10.2. Krajinná vegetácia	16
2.10.3. Územný systém ekologickej stability	17
2.10.4. Návrh prvkov kostry MÚSES	17
2.10.5. Ochrana prírody a krajiny	17
2.10.6. Hodnotenie krajiny z hľadiska ekologickej vyváženosti	17
2.10.7. Ochrana kultúrneho dedičstva	17
2.10.8. Archeologické lokality	17
2.10.9. Starostlivosť o životné prostredie	17
2.10.10. Záhradná architektúra, parkové úpravy	18
2.11. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	18
2.11.1. Návrh verejného dopravného vybavenia	18
2.11.2. Návrh verejného technického vybavenia	19
2.12. Vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývaných priestorov	19
2.13. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	20
2.14. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely	20
2.15. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	20
2.15.1. Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä environmentálnych dôsledkov	20
2.15.2. Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä ekonomických, sociálnych a územno - technických dôsledkov	20
A2/ Zmeny a doplnky záväznej textovej časti	21
3.0. Návrh záväznej textovej časti	21
3.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	21
3.2. Vymedzenie regulačných sektorov pre ďalšiu reguláciu územia	21
3.3. Určenie prevládajúcich funkčných území vrátane prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania	21
3.4. Zásady a regulatívy umiestnenia obchodno-obslužnej vybavenosti územia	23
3.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	23
3.6. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	23
3.6.1. Vodné hospodárstvo	23
3.6.2. Zásobovanie elektrickou energiou	23
3.6.3. Zásobovanie plynom	23

3.7. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt	24
3.8. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	24
3.9. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	24
3.10. Vymedzenie zastavaného územia obce	24
3.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	24
3.11.1. Chránená vodohospodárska oblasť /CHVO/ Horného Žitného ostrova	24
3.11.2. Limity vyplývajúce z požiadaviek bezpečnosti štátu	24
3.11.3. Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu	25
3.11.4. Limity územno-technického charakteru	25
3.12. Verejno-prospešné stavby	25
4.0 Záverečné zhodnotenie navrhovaného riešenia – urbanistická ekonómia	25
4.1. Plošné bilancie riešeného územia – navrhované riešenie	25
5.0. Prerokovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN (Dokladová časť)	26
(Spracovaná ako samostatný elaborát „Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk“)	

B/ GRAFICKÁ ČASŤ

B/ Obsah grafickej časti

1. Výkres širších vzťahov 1:2880	zmenšené	M 1: 50 000
2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia 1:2880	zmenšené	M 1: 2 880
3. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny 1:2880	zmenšené	M 1: 10 000
4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia 1:2880	zmenšené	M 1: 25 000
5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia 1:2880	zmenšené	M 1: 2 880
6. Perspektívne použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely 1:2880	zmenšené	M 1: 10 000

B1/ Úprava smernej grafickej časti

1. Výkres širších vzťahov – Zmeny a doplnky č.01/2009 výkresu č.1 ÚPN-O Most pri Bratislave „Širšie vzťahy“ 1:2880	zmenšené	M 1: 50 000
3. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny - Zmeny a doplnky č.01/2009 výkresu č.4 ÚPN-O Most pri Bratislave „Ochrana prírody a tvorby krajiny a prvkov ÚSES	zmenšené	M 1: 25 000
3. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia - Zmeny a doplnky č.01/2009 výkresu č.5A ÚPN-O Most pri Bratislave „Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia - Prognóza“ M 1:2880	zmenšené	M 1: 2 880
5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia - Zmeny a doplnky výkresu č.6 ÚPN-O Most pri Bratislave „Návrh riešenia verejného technického vybavenia - Prognóza“ M 1:2880	zmenšené	M 1: 10 000
6. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely - Zmeny a doplnky výkresu č.7 ÚPN-O Most pri Bratislave „Perspektívne použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely“ M 1:2880	zmenšené	M 1: 2 880
		M 1: 10 000

B2/ Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti

2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – Zmeny a doplnky č.01/2009 výkresu č.3 ÚPN-O Most pri Bratislave „Komplexný výkres priestorového usporiadania sa funkčného využívania územia“ M 1:2880	zmenšené	M 1: 2 880
		M 1: 10 000

A/ TEXTOVÁ ČASŤ

A1/ ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI

1.0. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Identifikačné údaje

Názov akcie:	Zmeny a doplnky ÚPN-O č. 01/2009 Územného plánu obce
Lokalita:	Most pri Bratislave
Názov akcie:	Komplex bytových domov RUBIKUM (vidiecke obytné územie malopodlažných byt. domov)
Stupeň dokumentácie:	Zmeny a doplnky ÚPN
Dátum vypracovania:	január 2010
Investor:	MS-Sibs, spol.s r.o., Zámocká 26, 811 01 Bratislava Zastúpená konateľom: Ing. Monika Pávková IČO: 36 844 535, zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel : Sro, vložka č.: 48291/B
Zhotoviteľ:	LINKON, spol. s r.o., Vlčie Hrdlo 50, 821 07 Bratislava Štatutárny zástupca: Ing. arch. Elena Hajtmanová Mob: 0903 222 557, E-mail: hajtmanova@gmail.com
Autori :	Ing.arch. Elena Hajtmanová SKA 0955 AA
Obstarávateľ:	Obec Most pri Bratislave
Osoba poverená obstaraním:	Ing.arch.Dušan Nemeč, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD , reg.č.179

1.2 Hlavné ciele riešenia

Obec Most pri Bratislave je podľa § 18 ods.4 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce.

Predmetom tejto **Zmeny a doplnku 01/2009** je zmena funkčného využitia územia (časť lokality č.24) v časti **Rubikum** formou „Zmien a doplnkov“ platnej ÚPD v súlade so zámermi obce pri obstarávaní „Zmien a doplnkov“ platného ÚPN-O Most pri Bratislave. Hlavné ciele predmetného návrhu zmien a doplnkov Územného plánu obce Most pri Bratislave predstavujú:

- **Zmenu funkčného využitia územia dotknutého zámermi**
z funkcie **B,C – Obytné územie rodinných domov (lokalita C 10)**
na novú funkciu **D – Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov**
Predmetný návrh zmien o doplnkov Územného plánu obce Most pri Bratislave je zameraný na zmenu funkčného využitia definovaných v grafických výkresoch:
- **Komplexného urbanistického návrhu**
 - na upresnenie rozsahu novonavrhovaných funkčných plôch

- na rešpektovaní funkčnej profilácie jednotlivých funkčných plôch obsiahnutých v platnom Územnom pláne obce Most pri Bratislave
- na rešpektovaní okolitých funkčných zón
- **Návrhu regulácie územného rozvoja**
 - na upresnenie rozsahu jednotlivých regulačných zón dotknutých riešením
 - na špecifikovaní nových funkčných a plošných charakteristík zóny využitia
 - na vytýčení predmetného pozemku a exaktnom určení poľnohospodárskej plochy a ostatných plôch vrátane rigolov a spevnenej asfaltovej komunikácie

1.3. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN-O

Platný ÚPN-O obce Most pri Bratislave komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využitie katastrálneho územia Most pri Bratislave.

Zmena a doplnok č.01/2009 upresňuje resp. mení funkčné využitie územia v lokalite Rubikum o celkovej rozlohe 0,8614 ha. Toto územie zaberá časť plochy, definovanej v platnom ÚPN-O ako lokalita C10 o celkovej rozlohe 2,3 ha. Platné funkčné využitie tejto lokality je B,C – Obytné územie rodinných domov.

Predmetom tejto zmeny a doplnku ÚPN-O je zmena funkčného využitia časti územia C10 z pôvodnej funkcie B,C na funkciu novú: D – Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov, ktoré sa bude rozkladať na ploche 0,8614 ha.

1.4. Údaje o súlade riešenia so zadaním, postup spracovania a spôsob a rozsah rozpracovania zmeny

Na základe požiadavky investora MS-Sibs, s.r.o., Zámocká 26, 811 01 Bratislava bolo vypracované (Ing.arch.Elena Hajtmanová, 06/2009) zadanie urbanistickej štúdie predmetného územia. Jednotlivé navrhované záväzné zmeny a funkčné využitie časti územia C10 (lokalita č.24) boli s investorom prerokované a odsúhlasené, a tvoria podklad pre túto zmenu a doplnok č.01/2009.

Zmeny a doplnky sú vypracované v súlade so stavebným zákonom a § 17 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii ako aj požiadaviek na územný plán obce a záväznú časť ÚPD stanovené v §§ 11, 12, 13 vyhlášok stavebného zákona. Proces prerokovania zmien a doplnkov ÚPN obce je v súlade s § 22 až 25 stavebného zákona.

Zmeny a doplnky obsahujú nasledovnú dokumentáciu:

1. textovú časť: v zmysle príslušných vyhlášok a rozsahu stupňa PD
2. grafickú časť: návrh riešenia, zákresy do mapových a technických podkladov

Pre budúce usmerňovanie investičnej činnosti v danom území bude potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu s vyhodnotením jednotlivých funkčných blokov s prislúchajúcimi parametrami vrátane vyhodnotenia územia z hľadiska urbanistickej ekonómie.

1.5. Východiskové údaje a podklady

Územný plán obce Most pri Bratislave bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Most pri Bratislave Uznesením č.2/2002 dňa 15.11.2002, Uznesením č.3/2002 dňa 27.06.2002 a upravený zmenami a doplnkami č.01/2006, 2/2006, 3/2006, 1/2008 a 2/2008.

Obec Most pri Bratislave ako kompetentný orgán pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov v zmysle § 16, ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (ďalej len stavebný zákon) o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov zadala vypracovanie Zmien a doplnkov ÚPN obce Most pri Bratislave.

Predmetom návrhu Zmien a doplnkov ÚPN – O č.01/2009 obce Most pri Bratislave – časť RUBIKUM je zapracovanie zámerov investora do územnoplánovacej dokumentácie obce nasledovne:

- zmena funkčného využitia časti územia C10 (lokalita č.24 o celkovej rozlohe 2,30 ha) špecifikovaného v územnom pláne obce Most pri Bratislave ako (B,C) *obytné územie rodinných domov* na územie (D) *Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov* pre návrh vybudovania obytného súboru malopodlažných bytových domov – časť Rubikum o ploche 0,8614 ha
- pri vypracovaní Zmien a doplnkov funkčného využitia územia ÚPN-O Most pri Bratislave č. 01/2009 sa vychádzalo zo Zadania urbanistickej štúdie predmetného územia, vypracovaného Ing.arch.Elenou Hajtmanovou v júni 2009, ktoré bolo 1.októbra 2009 odsúhlasené Obecným zastupiteľstvom v Moste pri Bratislave .

1.5.1. Údaje o parcele

p.č.	vlastník	trv.bydlisko	IČO	výmera /m2/	LV	podiel	poznámka
1605/4	MS-Sibs spol. s r.o.	Zámocká 26 , Bratislava	36 844 535	110	1354	1/1	zast.plochy
1606/7	MS-Sibs spol. s r.o.	Zámocká 26 , Bratislava	36 844 535	8504	1354	1/1	orná pôda
celková výmera				8.614 m2 = 0,8614 ha			

2.0. ZMENA A DOPLNOK ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.1. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie o celkovej výmere **0,8614 ha** tvoria pozemky **parc.č. 1605/4 a 1606/7** (viď príloha č.1.) nachádzajúce sa v katastrálnom území Most pri Bratislave mimo zastavaného územia obce Most pri Bratislave a sú vo vlastníctve právnickej osoby (fi MS-Sibs, spol. s r.o. Zámocká 26, 81101 Bratislava). Podľa platného územného plánu lokalita RUBIKUM spadá do navrhovaných hraníc zastavaného územia.

Územie je situované vo východnej časti obce v dotyku jej súčasného zastavaného územia. Z východu a juhu je predmetná lokalita ohraničená existujúcou zástavbou malopodlažných bytových domov lokalita „Zátišie“, zo západu navrhovaným obytným súborom IBV „Pod Pšeno-Západ, ďalej existujúcou zástavbou rodinných domov (jadrové územie obce) a zo severu areálom Roľníckeho družstva podieľníkov.

Predmetné územie má rovinný charakter, charakterizované je ako orná pôda ale v súčasnosti nie je využívané pre poľnohospodárske účely. Má dobrú väzbu na systém cestných komunikácií, možnosť napojenia všetkých potrebných zdrojov energií a riešenia požiadaviek vodného hospodárstva. Územie má lichobežníkový tvar, ktorý je pozdĺžnou stranou primknutý k zbernej komunikácii (štátna cesta II/510). Pozdĺžna orientácia je v smere JZ – SV, čo vytvára priaznivé predpoklady na orientáciu domov.

V štátnej ceste II/510, charakterizovanej ako zberná komunikácia sú trasované verejné inžinierske siete – voda, kanalizácia, plyn. NN rozvody sú riešené z existujúcej trafostanice TS 0048-015, situovanej v blízkosti riešeného územia. Súhlas s vyňatím z PPF bol na predmetnú lokalitu (č.24) udelený KPÚ Bratislava v rámci riešenia platného ÚPN-O.

2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN-O a ÚPD-UPN VÚC Bratislavského kraja

Nariadením vlády SR č.64/1998 Z.z. bola schválená záväzná časť Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja. Pri územnoplánovacích činnostiach na úrovni obcí je potrebné postupovať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou regiónu – ÚPN VÚC, najmä v zmysle všetkých ustanovení jej Záväznej časti, ktorej úplné znenie bolo vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho

kraja č. 20/2008/ zo dňa 20.2.2008. Platný ÚPN-O Most pri Bratislave a ZaD ÚPN-O č.01/2009 je riešený v súlade s regulatívami, vyplývajúcimi z tejto záväznej časti ÚPN-VÚC.

Záväzná časť platného ÚPN-O Most pri Bratislave obsahuje v zmysle § 12 Vyhľ. č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii presne formulované

- a/ zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
 - zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné
 - zásady a regulatívy dopravné
 - zásady a regulatívy krajinoekologické
- b/ určenie prevládajúcich funkčných území vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania
- c/ zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia
- d/ zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia
- e/ zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia územia
- f/ zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- g/ zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene
- h/ zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- i/ vymedzenie zastavaného územia obce
- j/ vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- k/ časti obce, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN-Z
- l/ verejno-prospešné stavby

Pri riešení predmetného územia boli rešpektované najmä nasledovné regulatívy záväznej časti ÚPN-VÚC:

I. Záväzné regulatívy územného rozvoja:

1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

- 1.1. vychádzať pri územnom rozvoji Bratislavského kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych vzťahov, najmä medzi Bratislavou a ostatným územím kraja a nadregionálnych vzťahov, najmä na susedné kraje – regióny, Slovensko a zahraničie a pritom zdôrazniť špecifickosti kraja vyplývajúce z polohy kraja a lokalizácie hlavného mesta Slovenskej republiky na jeho území

- 1.1.8. formovať sídelnú štruktúru na nadregionálnej úrovni prostredníctvom regulácie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých hierarchických úrovní ťažísk osídlenia, centier osídlenia, rozvojových osí a vidieckych priestorov.

- 1.7. podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov.

- 1.7.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko - architektonických daností

- 1.7.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny, zachovávať historicky utváraný typ zástavby obcí (vinohradnícky, poľnohospodársky na Záhorí, v Podunajskej nížine a pod.) a zohľadňovať národopisné/etnické špecifiká zástavby jednotlivých obcí (slovenské, maďarské, chorvátske, nemecké)

- 1.7.3. pri rozvoji vidieckych oblastí zohľadňovať ich špecifické a krajinné prostredie a pri rozvoji jednotlivých činností dbať na zamedzenie, prípadne obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru

- 1.7.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centram, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí,

moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života

- 1.10. podporovať rozvoj vyššej a špecifickej občianskej vybavenosti v regionálnom rozvojovom póle mesta Bratislavy – Ivanka pri Dunaji a Bernolákovo
- 1.14. podporovať rozvoj mesta Bratislavy ako špecifického centra plniaceho okrem funkcie hlavného mesta štátu aj funkciu centra európskeho významu
- 1.15. podporovať budovanie rozvojových osí a to:
 - 1.15.2. druhého stupňa: žitnoostrovňá os Bratislava – Dunajská Streda

2. V oblasti rozvoja rekreácie a cestovného ruchu

- 2.1. usmerňovať funkčno-priestorový subsystém cestovného ruchu a rekreácie v zhode s prírodnými (Dunaj, Malé Karpaty) a civilizačnými danosťami a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov kraja najmä Bratislavy na každotýždennú a koncotýždennú rekreáciu ako aj účastníkov širšej aj cezhraničnej turistiky na poznávaciu a rekreačnú turistiku
- 2.3. podporovať okolo Bratislavy vytvorenie funkčno-priestorového systému prímestskej rekreácie
- 2.4. podporovať prepojenie rekreačného prostredia pri Dunaji s Malými Karpatmi priečnym pásom cez Podunajskú nížinu v trase Hamuliakovo – Dunajská Lužná- Podunajské Biskupice (ťažobno-rekreačná zóna Podunajské Biskupice Tretí diel) – Ivanka pri Dunaji – Svätý Jur – Limbach v strede s rekreačnou zónou Ivanka pri Dunaji, Most na Ostrove a Zálesie, na ktorej území sa tento pás križuje s rekreačným pásom pozdĺž Malého Dunaja a v južnej časti s ťažobno-rekreačnou zónou Podunajské Biskupice Tretí diel: v rámci priečneho pásu sa zabezpečí značná časť nárokov obyvateľov východných štvrtí Bratislavy a súčasne sa vytvorí žiadúci ekologicky významný zelený pás
- 2.5. podporovať prepojenie medzinárodnej cyklistickej turistickej trasy pozdĺž Dunaja s trasami smerom na Záhorie, Malé Karpaty a na Považie.

3. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu

- 3.1. rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj kraja definovaný v záväznej časti územného plánu veľkého územného celku

4. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrohistorického dedičstva

- 4.5. rešpektovať dominantné znaky typu pôvodnej a kultúrnej krajiny, morfológie e klímy v oblasti Záhoria, Malých Karpát a ich predhoria a Žitného ostrova
- 4.6. rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúce jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti
- 4.7. uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu sídel mestského a malomestského charakteru a rôzne formy vidieckeho osídlenia vrátane rurálnej štruktúry v rozptyle
- 4.8. rešpektovať potenciál takých kultúrohistorických a spoločenských hodnôt a javov, ktoré kontinuálne pôsobia v danom prostredí a predstavujú rozvojové impulzy kraja (vinohradnícke

tradície v Malokarpatskej oblasti, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti a artefakty na celom vymedzenom území)

5. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry

- 5.18. rešpektovať maximálne prístupné výšky zástavby a koordinovať funkčné využitie územia s prevádzkovateľom letiska so zreteľom aj na predpokladanú hlukovú záťaž a dopady na životné prostredie v ochranných pásmach a pod prekážkovými rovinami súčasných vzletových a pristávacích dráh a navrhovanej paralelnej vzletovej a pristávacej dráhy letiska M.R.Štefánika do vzdialenosti 15 km.

6. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry

- 6.3. rešpektovať koridory existujúcich a navrhovaných vedení
- 6.8. preferovať výstavbu kanalizácií a ČOV v CHVO Žitného ostrova
- 6.12. na úseku verejných vodovodov
 - 6.12.1 zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozširovaním diverzifikácie zdrojov a budovaním vodárenských dispečingov,
 - 6.12.2 zavádzať opatrenia na znižovanie strát vody, orientovať investície na rekonštrukciu diaľkovodných potrubí a vodovodných sietí,
 - 6.12.3 zabezpečiť podľa návrhu plánu územného rozvoja a z neho vyplývajúcich potrieb prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,
 - 6.12.4 znižovať straty vody a tým i prevádzkové náklady,
- 6.13. na úseku verejných kanalizácií v súlade s koncepciou vodohospodárskej politiky Slovenskej republiky do roku 2015 a Plánom rozvoja verejných vodovodov a verejných kanalizácií pre územie Slovenskej republiky zabezpečiť ochranu podzemných zdrojov vody a iných vôd budovaním kanalizácií a ČOV predovšetkým zo zreteľom na:
 - 6.13.1 odkanalizovanie sídiel s vybudovaným verejným vodovodom, čím sa zníži veľký podiel obyvateľstva na znečisťovaní povrchových a podzemných vôd,
 - 6.13.2 rozvoj odkanalizovania a čistenia odpadových vôd v jednotlivých obciach v súlade s novými majetkoprávnymi a hospodárskymi podmienkami a v súlade z toho vyplývajúcimi novými koncepciami budovania verejných kanalizácií a čistiarní odpadových vôd s cieľom:
 - 6.13.2.1. znižovať rozdiel medzi podielom odkanalizovaných obyvateľov a podielom zásobovaných obyvateľov pitnou vodou,
 - 6.13.2.2 zabezpečiť zodpovedajúcu úroveň odvádzania a čistenia komunálnych odpadových vôd s odstraňovaním nutrientov z aglomerácií s produkciou organického znečistenia väčšou ako 10 000 EO v časovom horizonte do 31. 12. 2010 v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,
 - 6.13.2.3 zabezpečiť zodpovedajúcu úroveň odvádzania a sekundárneho (biologického) čistenia komunálnych odpadových vôd z aglomerácií s produkciou organického znečistenia od 2000 EO do 10 000 EO v časovom horizonte do 31. 12. 2015 v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,
 - 6.13.2.4 ak je v aglomeráciách s veľkosťou pod 2000 EO vybudovaná stoková sieť, zabezpečiť primeranú úroveň čistenia komunálnych alebo splaškových odpadových vôd tak, aby bola zabezpečená požadovaná miera ochrany recipienta; opatrenia realizovať priebežne v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,
 - 6.13.2.5 uprednostňovať v rozvojových územiach delený systém odvádzania odpadových vôd, s odvedením nekontaminovaných dažďových vôd do prirodzeného ekosystému s cieľom vylepšenia vodohospodárskej bilancie prirodzených recipientov a racionálneho využívania jestvujúcich kapacít stokových sietí a čistiarní odpadových vôd,

6.13.2.6 vytvoriť v územných plánoch obcí pri existujúcich ČOV dostatočné územné rezervy pre ich výhľadové rozšírenie na pokrytie nárastu potrieb, aj pre dobudovanie technológií, zabezpečujúcich vyššiu stupeň čistenia odpadových vôd,

- 6.15. presadzovať uplatnením energetickej politiky SR, regionálnej energetickej politiky a využitím kompetencie miestnych orgánov samosprávy budovanie kogeneračných zdrojov na výrobu elektriny a tepla a tam, kde je to ekonomicky a environmentálne zdôvodniteľné, udržať a inovovať už vybudované systémy s centralizovaným zásobovaním obyvateľstva teplom,
- 6.16. utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike,

II. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú tieto:

- 14. kanalizácie a čistiarne odpadových vôd a s tým spojené zariadenia,
- 15. trasy verejných vodovodov
 - 15.1. verejných vodovodov na zásobovanie pitnou vodou,
 - 15.2. vodovody na zásobovanie obyvateľstva, priemyselno-technologických a priemyselných parkov a logistických centier pitnou vodou,
 - 15.3. vodovod na zásobovanie obyvateľstva a priemyselných parkov z bratislavského vodárenského systému (Lamač – Záhorská Bystrica – Stupava – Malacky) a dobudovanie akumuláčného objemu vodojemu Lamač III. tlakové pásmo a prívod vody zo smeru Šamorín v pokračovaní Senec v smere na Trnavu,

Na základe zákona NRSR č.2/2005 Z.z. o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí (viď www.hlukovamapa.sk) je uvažované s ochranou obytných domov pred nadmerným zaťažením hlukom z dopravy a to výsadbou vysokej izolačnej zelene v dotyku štátnej cesty II/510.

2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Obyvateľstvo a bytový fond

Uvažovaný nárast počtu obyvateľov pri pôvodnom funkčnom využití územia zástavbou rodinnými domami (platný ÚPN-O):

Cieľová skupina	Nárast počtu byt. jednotiek - RD	Priem.obložnosť	Prírastok počtu obyvateľov
A. Obyvateľstvo	34 b.j.	4,00	137 obyvateľov

Zmeny a doplnky č.01/2009 vytvárajú podmienky pre nárast počtu obyvateľov a počtu bytových jednotiek nasledovne:

Cieľová skupina	Nárast počtu byt. jednotiek	Priem.obložnosť	Prírastok počtu obyvateľov
A. Obyvateľstvo	94 b.j.	1,99	187 obyvateľov
z toho podľa veľkosti	1 izb. = 20 b.j.		
	2 izb. = 59 b.j.		
	3. izb. = 15 b.j.		

Pôvodný predpokladaný počet obyvateľov na riešenom území pri zástavbe rodinnými domami (uvažovaná radová zástavba) bol 137 obyvateľov. Nárast počtu obyvateľov pri zástavbe bytovými domami oproti zástavbe rodinnými domami je 50 obyvateľov.

Hospodárska základňa

- Zmeny a doplnky č.01/2009 navrhujú v rámci obytného súboru plochu (D) *Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov*, kde sa nepredpokladá vznik nových pracovných príležitostí.

2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy

Riešenie záujmového územia vychádza zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Most pri Bratislave, ktorá upravuje aj širšie vzťahy z hľadiska administratívno-správnej aj vecnej príslušnosti. Obec Most pri Bratislave leží v západnej časti okresu Senec v Podunajskej nížine na agradačnom vale Malého Dunaja, v severozápadnej časti Žitného ostrova. Stred obce Most pri Bratislave leží v nadmorskej výške 130 m.n.m., nadmorská výška v k.ú. je 128-130 m.n.n. Riešená lokalita leží v nadmorskej výške 129-130 m.n.m. Obec leží v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov. Obec Most pri Bratislave susedí zo západnej strany s hlavným mestom Bratislava, s mestskou časťou Podunajské Biskupice a Vrakuňa, zo severu susedí s obcou Ivánka pri Dunaji, zo severovýchodu s obcami Zálesie a Malinovo, z juhovýchodu s obcou Tomášov a z juhu s obcami Miloslavov a Dunajská Lužná.

2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestor. usporiadania funkčného využitia územia

Návrh urbanistického riešenia územia a usporiadania vychádza z požiadaviek obstarávateľa začleniť a zosúladiť predmetné územie s celkovou koncepciou rozvoja obce z hľadiska jej dlhodobého rozvoja. Návrh rieši dopravné napojenie na komunikačný systém obce, zásobovanie vodou a odkanalizovanie územia, napojenie na verejný plynovod a na elektrický zdroj.

V rámci návrhu zmien a doplnkov ide o nasledovné územie:

- Plochy určené v schválenom územnom pláne pre funkciu (B,C) *obytné územie rodinných domov*. Ide o územie ležiace na dopravnej trase Most pri Bratislave - Malinovo. Navrhované funkčné využitie (D) *Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov* vychádza zo zámeru riešiť v predmetnom území komplex malopodlažných bytových domov Rubikum. Riešené územie je priamo napojené na štátnu cestu II. triedy II/510 v kategórii cestnej komunikácie S 7,5/70 podľa platnej STN 73 6101. Dopravné napojenie predurčuje priamu obsluhu navrhovaného bytového komplexu z predmetnej komunikácie, vrátane zabezpečenia napojenia technickou infraštruktúrou.
- Navrhované riešenie je v súlade s koncepciou výhľadu a predpokladov platného ÚPN-O a jeho záväznej časti vrátane dopravného systému, štruktúry komunikácií a ich napojenia na existujúcu komunikačnú sieť.
- Zmena pôvodných funkcií a navrhované funkcie využitia územia s prehľadom počtu novovytváraných kapacít sú nasledovné:

2.5.1. Zmeny a doplnky funkčného využitia územia

Predmetom dokumentácie je overenie územia a navrhnutie potrebných funkčných zmien pre navrhovanú výstavbu obytného súboru malopodlažných bytových domov v počte 5 samostatne stojacich bytových domov s výškovým zónovaním 3+1 NP v skladbe:

- návrh plôch pre bytovú výstavbu
- komunikačné, parkovacie a odstavné plochy
- parková a záhradná architektúra
- plochy určené pre vyčlenenie zastávok MHD

Občianska vybavenosť v obci je riešená komplexne v lokalitách a objektoch na to vopred určených. V zmysle §12 Vyhl. č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a v súlade s platným ÚPN-O Most pri Bratislave sú v rámci riešenia tejto Zmeny a doplnku č.01/2009 z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia vyšpecifikované priestorovo homogénne bloky s definovaním ich prípustného, obmedzujúceho a neprípustného využívania.

Funkčné využitie bloku

ZÓNA	LOKALITA PARC.Č.	VÝMERA m2	SÚČASNÉ VYUŽITIE	NÁVRH.FUNKČ.VYUŽITIA PODĽA PLATNÉHO ÚPN-O	NÁVRH ZaD Č.01/2009	POZN.
mimo zastavaného územia	lokalita 24 1605/4 1606/7	110 8.504	zast.ploch orná pôda	(B,C) obytné územie rodinných domov	(D) vidiecke obyt. územie malopodlažných bytových domov	nové po- menovanie funkcie BPEJ 0034032
spolu		8.614				

Regulácia intenzity využitia bloku

označenie bloku regulácia funkč. využitia	disponibilná plocha pre zástavbu (m2)	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		max. koeficient zastavanosti	výškové zónovanie	min. koeficient nezastav. plôch	
24 (D)	8.614 m2	0,35	3 + 1	0,35	nová výstavba

2.5.2. Zmeny a doplnky funkčného využitia územia – vytvárané a kapacity

ZMENA lokal.	NAVRHOVANÁ FUNKCIA	ZÓNA	POČET VZNIK. PRAC MIEST	NOVOVZNIK. KAPACITY	
				počet domov	počet b.j.
24	D – vidiecke obytné územie malopodlaž. bytových domov	mimo zastavaného územia obce	0	5 byt.domov	94 b.j.
spolu			0	5 byt.domov	94 b.j.

D – Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov

základná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží)

prípustná funkčná náplň

- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží) s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- bývanie v rodinných domoch
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v parter bytových domov, v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne a stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy - penzióny dôchodcov a pod), nerušiaci bývanie, situovaná v bytových, rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch

- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v bytových, rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň,)
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.)

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia
- obchodno-obslužná vybavenosť, zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia
- zariadenia poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúca kvalitu obytného prostredia
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- skladovanie a distribúcia
- výrobné služby
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba

spôsob zástavby

Spôsob zástavby vhodný pre tento typ obytného územia predstavuje kompaktnú radovú zástavbu, vytvárajúcu ohraničený verejný uličný priestor a to rôznych výškových, šírkových a hĺbkových parametrov a zástavbu samostatnými bytovými domami, ohraničujúcimi priestor pre pohyb vozidiel, priestory pre statickú dopravu, zeleň a rekreačno -oddychovú zónu.

2.6. Návrh riešenia bývania a zhodnotenie únosnosti zaťaženia územia

Bývanie je uvažované v bytových domoch s tromi plnými nadzemnými podlažiami a posledným podlažím ustúpeným. Nárast počtu obyvateľov 184 (oproti pôvodnému návrhu platného ÚPN-O je nárast 50 obyvateľov). Skladba bytových jednotiek :

Cieľová skupina	Nárast počtu byt. jednotiek	Priem.obložnosť	Prírastok počtu obyvateľov
A. Obyvateľstvo	94 b.j.	1,99	187 obyvateľov
z toho podľa veľkosti	1 izb. = 20 b.j.		
	2 izb. = 59 b.j.		
	3. izb. = 15 b.j.		

Pôvodný predpokladaný počet obyvateľov na riešenom území pri zástavbe rodinnými domami (uvažovaná radová zástavba) bol 137 obyvateľov. Nárast počtu obyvateľov pri zástavbe bytovými domami oproti zástavbe rodinnými domami je 50 obyvateľov.

Z uvedeného vyplýva, že zaťaženosť územia z hľadiska dopravy, zásobovania médiami a z hľadiska hluku vzrástla len minimálne.

2.7. Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce, ktoré je predmetom tejto zmeny a doplnku bolo schválené v rámci platného ÚPN-O Most pri Bratislave (2002). Na riešenej ploche o rozlohe **0,8614 ha** sa mení len funkčné využitie územia z funkcie B,C – Obytné územie rodinných domov na

novú funkciu D – Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov a je zrejmé z výkresovej časti.

Navrhované hranice zastavaného územia malopodlažnými bytovými domami (situované v časti lokality s funkčným využitím „Obytné územie rodinných domov“)

Územie pre rozvoj bývania so zástavbou malopodlažnými bytovými domami :
Obytný súbor RUBIKUM.....**0,8614 ha**

2.8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Medzi ťažiskové limity a obmedzenia územného rozvoja dotknutého územia patria limity, ktoré vyplývajú z právnych noriem:

2.8.1. Chránená vodohospodárska oblasť /CHVO/ Horného Žitného ostrova

Chránená vodohospodárska oblasť /CHVO/ Horného Žitného ostrova tvorí významnú prírodnú akumuláciu podzemných a povrchových vôd – vyhlásená nariadením vlády SSR č.46/1978 Zb. o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom ostrove, resp. v zmysle §18 zákona č.138/73 Zb. o vodách /tzv. Vodný zákon/.

V CHVO Žitného ostrova je neprípustná:

- výstavba alebo rozširovanie priemyselných závodov a objektov, v ktorých sa používajú alebo produkujú látky ohrozujúce akosť alebo zdravotnú nezávadnosť vôd
- výstavba alebo rozširovanie iných závodov a objektov, ktoré produkujú odpadové vody obsahujúce jedy alebo rádioaktívne látky
- výstavba a rozširovanie ropovodov a produktovodov, ktorými sa prepravujú škodlivé látky
- výstavba rozširovanie skladov ropných látok s celkovou kapacitou nad 200 m³ a s kapacitou jednotlivých nádrží nad 50 m³
- výstavba a rozširovanie skladov iných škodlivých látok, ktorých kapacita presahuje potrebu vlastnej prevádzky závodu
- zriaďovanie skládok priemyselných odpadov obsahujúcich škodlivé látky
- za stavby, zariadenia, prípadne činnosti, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť vodné pomery v CHVO sa považujú najmä:
 1. veľkokapacitné farmy živočíšnej výroby a agrochemické strediská
 2. používanie tekutých odpadov z veľkokapacitných fariem živočíšnej výroby na závlahy
 3. skládky tuhých mestských odpadov

2.8.2. Limity vyplývajúce z požiadaviek bezpečnosti štátu

Riešené územie sa nachádza v blízkosti ochranného pásma Vojenského účelového zariadenia Most pri Bratislave. Max. výška zástavby v tejto lokalite je 150 m.n.m. B.p.v. , čo je cca 20 m nad rastlým terénom.

2.8.3. Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Pri vypracovaní ÚPD je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami §12, §13-15 a §17 zákona č. 220/2007 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č.245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon o ochrane pôdy) § 5 ods.4 písm. h) zákona č.518/2003 Z.z., ktorým sa mení zákon č.330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

2.8.4. Limity územno-technického charakteru

2.8.4.1. *Ochranné pásma zariadení automobilovej dopravy*

-v riešenom území sa týkajú cesty II.- hej triedy č.II/510. Hranica ochranného pásma tejto cestnej komunikácie je vo vzdialenosti 25m od stredu vozovky. V ďalších stupňoch PD je potrebné riešiť ochranu objektov proti hluku z dopravy vybudovaním hlukových architektonických bariér, technickým riešením objektov /trojité zasklenie okien, päťkomorový systém/

2.8.4.2. *Ochranné pásma letísk*

-ochranné pásma vodorovnej roviny Letiska M.R.Štefánika s výškovým obmedzením 172 m.n.m. B.p.v., stanovené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn.1-66/81 zo dňa 03.07.1981. Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Leteckého úradu SR. Riešenie objektov z hľadiska ochrany proti hluku zlepšením technických parametrov stavieb.

2.8.4.3. *Ochranné pásma hospodárskeho dvora (Rolníckeho družstva podielnikov)*

hospodársky dvor RDP vzhľadom na počet ustajnených kusov hospodárskych zvierat (v súčasnosti klesajúca tendencia) má podľa platného ÚPN-O stanovené pásma hygienickej ochrany (PHO) voči obytnej zóne vo vzdialenosti 250 m od objektov živočíšnej výroby. Toto ochranné pásma prechádza okrajom riešeného územia a predpokladaná výstavba nebude do neho zasahovať. Pre eliminovanie negatívnych vplyvov živočíšnej výroby na životné podmienky bývania v záujmovom území bude v predpolí bytových objektov vysadená vysoká izolačná zeleň, ktorá bude súčasne eliminovať negatívne účinky motorovej dopravy zo št. cesty II/510.

2.8.4.4. V súlade so zák. č. 442/2002 Z.z. musia byť v ďalšom stupni PD rešpektované všetky ochranné pásma existujúcich i navrhovaných vodohospodárskych zariadení /vedenia inžinierskych sietí/

2.8.4.5. Katastrálnym územím obce Most pri Bratislave sú trasované významné infraštruktúrne koridory regionálneho až nadregionálneho významu, ktoré svojim ochranným pásmom nezasahujú do riešeného územia:

- VVN vedenie /nedotýkajú sa riešenej lokality/
- plynovody /nedotýkajú sa riešenej lokality/
- produktovody a ropovody /nedotýka sa riešenej lokality/

2.9. **Návrh riešenia obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami**

2.9.1. Návrh riešenia obrany štátu

V zmysle §26 zák.č.319/2002 Z.z. o obrane SR v znení neskorších predpisov a §21 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v katastrálnom území je potrebné rešpektovať vojenské objekty a zariadenia vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásiem /viď bod.2.7.2./

2.9.2. Návrh riešenia požiarnej ochrany

Zabezpečovanie požiarnej ochrany je potrebné budovať v súlade so:

- Vyhl.MV SR č.121/2002 o požiarnej prevencii
- zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi s účinnosťou od 01.04.2002 v znení neskorších predpisov

2.9.3. Návrh riešenia záujmov civilnej obrany

Ukrytie, varovanie obyvateľstva a vyznenie osôb v katastri obce bude zabezpečené v súlade s:

- o ust. §10-12 a §139 a odst. 10 písm. m zákona NR SR č.237/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- o zák.NR SR č.42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- o vyhláškou MV SR č. 532/2006 Z.z, o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek technických podmienok zariadení civilnej obrany
- o vyhláškou MVSR č .388/2006 Z.z, o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej obrany

2.9.4. Návrh riešenia záujmov ochrany pred povodňami

Katastrálne územie obce Most pri Bratislave patrí do povodia toku Malý Dunaj, ktorý je ramenom Dunaja a rozvetvuje sa v rkm 1865,43. Koryto Dunaja je v katastrálnom území obce upravené a ohrádzované.

Protipovodňovú ochranu zabezpečujú vtokové a zátvorné objekty, ktorými sú ovládané prietoky Malého Dunaja. Na vtokových objektoch sú vybudované malé vodné elektrárne.

Režim regulácie: vo vegetačnom období je odber do Malého Dunaja 70-85 m³/s, v mimovegetačnom cca 20-35 m³/s, min. odborné množstvo 10 m³/s. Kapacita koryta je 90 m³/s. Vo vegetačnom období sa vody Malého Dunaja využívajú ako závlahy.

2.10. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

V súlade so zákonom č.543/2002 Z.z. z hľadiska ochrany prírody a krajiny je riešené územie zaradené v prvom stupni územnej ochrany podľa zákona 287/1994 Z.z. V zmysle tohoto zákona sa tu nenachádzajú chránené územia národného významu ani územia v sieti Natura /územia európskeho významu, chránené vtáčie územia/ ani iné chránené územia a prvky ÚSES.

Pre územie katastra obce Most pri Bratislave nebol spracovaný Miestny územný systém ekologickej stability /MÚSES/. Pri určovaní ekologicky hodnotných prvkov krajiny je preto záväzný dokument Regionálny územný systém ekologickej stability bývalého okresu Bratislava-vidiek /RÚSES/ - /Ing.Staníková a kol., 1993/, ktorý vymedzil v širšom území nasledovné prvky, ktoré sa však nedotýkajú riešeného územia:

VIII. – Nadregionálny biokoridor Malý Dunaj

XIX. – Nadregionálny biokoridor Šurský kanál /Malé Karpaty – Malý Dunaj/

XX. – Regionálny biokoridor Šurský kanál – Malý ostrov

XVI. – Regionálny biokoridor Dunaj - Malý Dunaj

2.10.1. Sídelná vegetácia

V dotknutom území nevyskytuje hospodárska vegetácia ani ovocné sady. Výhľadovo sa uvažuje s doplnením plôch sídelnej vegetácie v rámci zástavby riešeného územia ako aj izolačnej líniovej zelene, ktorá má funkciu sprievodnej zelene navrhovaných obslužných komunikácií.

2.10.2. Krajinná vegetácia

2.10.2.1. Nelesná drevinná vegetácia je zastúpená malými skupinami a líniovými spoločenstvami stromov a krovín, rastúcich najmä pozdĺž vodných tokov, ramien a kanálov.

2.10.2.2. Lesné porasty sú sústredené na severnom okraji katastrálneho územia pozdĺž vodných tokov.

2.10.3. Územný systém ekologickej stability

V dotknutom území nevyskytuje hospodárska vegetácia. V rámci riešenia urbanistickej koncepcie sa uvažuje s doplnením plôch sídelnej vegetácie v rámci bytovej výstavby /rekreačná a verejná parková zeleň/. Okrem toho bude riešená aj izolačná líniová zeleň ako sprievodná zeleň navrhovaných komunikácií a izolačná zeleň zabezpečujúca ochranu proti hluku a prašnosti zo susediacej štátnej cesty II/510.

2.10.4. Návrh prvkov kostry MÚSES

je z hľadiska zlepšenia vegetačných pomerov, zvýšenia biodiverzity, kompozície krajiny a zníženia rozsahu veternej erózie vymedzený platným územným plánom obce, citovanom v čl.1.5. tohoto elaborátu. Návrh kostry MÚSES je založený na vybudovaní prvkov biocentier, biokoridorov a integračných prvkov miestneho významu, ktoré v krajine vytvoria vzájomne prepojenú sieť línií a plôch vegetácie.

2.10.5. Ochrana prírody a krajiny

V riešenom území a ani v katastrálnom území obce sa nenachádza žiadne chránené územie v zmysle zákona č.287/94 Z.z. Vysokú ekologickú hodnotu a predpoklad pre zahrnutie do návrhu na chránené územie majú biotopy ramien, meandrov a časti toku Malého Dunaja.

V zmysle „Koncepcie územnej ochrany prírody a krajiny SR“ je zaevidovaný návrh na vyhlásenie za chránené územie „Ramená a meandre Malého Dunaja“ v severovýchodnej časti k.ú. na toku Malého Dunaja a jeho ramien spoločne s príslušnými plochami k.ú. Nová Dedinka, Malinovo a Ivanka pri Dunaji.

2.10.6. Hodnotenie krajiny z hľadiska ekologickej vyváženosti

Sídlo Most pri Bratislave a jeho katastrálne územie je možné hodnotiť ako ekologicky málo stabilné až nestabilné územie. Zázemie sídla je intenzívne využívané pre poľnohospodársku rastlinnú výrobu, má nedostatok prírodných vegetačných prvkov a monotónny reliéf krajiny. Je preto potrebné revitalizovať existujúce línie a plochy vegetácie a navrhnúť ďalšie doplnenie krajiny systémom vegetačných prvkov. Plochy zelene sú zastúpené aj v riešenej lokalite vo forme verejno-rekreačnej zelene a vo forme parkovo upravených plôch vegetácie pri objektoch bytových domov.

2.10.7. Ochrana kultúrneho dedičstva

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne kultúrno-historické objekty a pamiatky. V rozsahu cca 2 km ide o zastavené územie a územie s poľnohospodársky využívanou pôdou.

2.10.8. Archeologické lokality

Vzhľadom k tomu, že na dotknutom území nemožno vylúčiť existenciu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov alebo situácií, je v zmysle zákona NR SR č.49/2002 z.z. o ochrane pamiatkového fondu /pamiatkový zákon/ v znení neskorších predpisov potrebné ku každému stupňu územného a stavebného konania vyžiadať stanovisko Krajského pamiatkového ústavu v Bratislave.

2.10.9. Starostlivosť o životné prostredie

Navrhovaná výstavba nebude mať nepriaznivý vplyv a dopad na životné prostredie a obyvateľov. Objekty budú odkanalizované splaškovou kanalizáciou. Forma riešenia vykurovania bude plynovými kondenzačnými kotlami s použitím solárnych kolektorov, ktoré

nemajú negatívny vplyv na zaťaženie životného prostredia a najbližšieho okolia. Na navrhovaných komunikáciách upokojeného charakteru autá a motorové dopravné prostriedky majú obmedzenú rýchlosť do 20 km/hod. Týmto riešením hladiny hluku a emisií nebudú prekročené. Z hľadiska hygienického, estetického a prevádzkového sú navrhované pre každý bytový dom zberné miesta pre triedený a separovaný zber domového a komunálneho odpadu do uzatvorených nádob pre tento účel schválený. Zberné miesta sú navrhované formou vytvorenia drobnej architektúry ako kryté altánky, ktoré okrem funkčnej stránky budú spĺňať estetické kritéria.

2.10.10. Záhradná architektúra, parkové úpravy.

Navrhované sadové úpravy majú plniť hlavne funkciu zohľadňujúcu všetky požiadavky na charakteristiku územia, klimatických a pôdných pomerov. Rozmiestnením zelene a použitým sortimentom drevín je navrhované dosiahnuť zachovanie ekologických, estetických a zdravotných požiadaviek. Kríky navrhujeme vysadiť formou zahustených výsadiieb s následným namulčovaním plochy mulčovacou plachtou a mulčovacou kôrou. Po výsadbe vzrastlej zelene budú založené trávnikové plochy.

Pre výsadbu sa používajú škôlkárske výpestky I. triedy akosti podľa normy STN 46 4902, t.j. musia byť zdravé, bez chorôb a škodcov a ich habitus musí zodpovedať znakom daného druhu a kultivaru, musí byť bez deformácií a znakov poškodenia teplom, suchom, zimou, vetrom, bez mechanického poškodenia spôsobeného prepravou, s nesúdržným balom, alebo nádobou.

Pre výsadbu budú použité kombinácie listnatých a ihličnatých drevín (ribes alpinum, juniperus communis, pinus mugo,) Trávniky budú založené mačinkovaním. Pred založením trávnikov bude plocha pripravená v rámci zemných prác, upravená hrabaním a vláčením. Plochy je potrebné následne zavalcovať a zavlažiť.

Pozornosť treba venovať výberu flóry, ktorá nevyvoláva u obyvateľstva alergické reakcie.

2.11. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.11.1. Návrh verejného dopravného vybavenia

Riešený areál sa nachádza v zastavanom území obce Most pri Bratislave po pravej strane cesty II/510 v smere Most pri Bratislave – Malinovo, na ktorú bude dopravne pripojený. Návrh dopravného napojenia obytného súboru na cestu II/510 je pomocou stykovej križovatky v polohe viračovacieho úseku existujúcej zastávky SAD (v smere Most pri Bratislave - Malinovo), ktorá bude posunutá. V danom úseku je komunikácia kategórie C 10/60 a jej šírkové usporiadanie bude v návrhu zachované. Dopravná obsluha riešeného areálu pozostáva z jedného obojsmerného vjazdu bez odbočovacích a pripojovacích pruhov.

Prevádzka na vnútroareálových komunikáciách bude po dvojpruhových obojsmerných ukľudnených komunikáciách funkčnej triedy C3-kat. MOU 5,5 s prvkami upokojenia.

Regionálne dopravné väzby sú priamo integrované do územia a v riešenom území vytvárajú základnú komunikačnú sieť. Regionálna sieť bezprostredne súvisiaca s riešeným územím sa dotýka štátnej cesty II. triedy II/510 Bratislava - Malinovo s asfaltovým povrchom. Dopravné zaťaženie na ceste II/510 je potrebné posúdiť vo vzťahu k plánovanej realizácii diaľnice D4 s Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s.

2.11.1.1. Nemotorová ukľudnená doprava

Hlavné pešie prúdy sa viažu k pravidelným cestám za prácou, školou a vybavenosťou. Zdrojové miesta pešej dopravy korešpondujú s uzlovými priestormi hromadnej dopravy situovanými na Bratislavskej ulici a so zariadeniami obslužnej občianskej

vybavenosti situovanými v koncovej polohe riešeného územia a v centrálnej oblasti obce. Cyklistická doprava je trasovaná v súbehu s cestami druhých tried. Nadradené cyklistické trasy v území sa viažu na rekreačné ciele mimo intravilánu obce /Mohyla M.R. Štefánika, Zelená voda, tok Malého Dunaja/ a korešpondujú so susednými sídlami /Ivánka pri Dunaji, Malinovo, Rovinka, Podunajské Biskupice/

2.11.2. Návrh verejného technického vybavenia

Predmetné územie bude potrebné zabezpečiť technickou infraštruktúrou ktorá zabezpečí funkčnosť navrhovaných obytných kapacít. Dole uvedené siete je potrebné na územie dotiahnuť z koncových bodov sietí, ktoré majú dostatočnú plánovanú kapacitu.

2.11.2.1. Vodné hospodárstvo

Zásobovanie pitnou vodou

Napojenie na verejný vodovod DN160 medzi Malinovom a Mostom pri Bratislave po rekonštrukcii diaľkovodného potrubia DN 500 na DN 1000. Do jeho vybudovania bude zásobovanie predmetnej lokality pitnou vodou riešené zo samostatného vodného zdroja z automatickej tlakovej stanice /ATS/. Pred zahájením stavebných prác je potrebná preložka existujúceho verejného vodovodu pitnej vody mimo riešeného pozemku po jeho celej dĺžke.

Pri stavebných prácach je potrebné rešpektovať ochranné pásmo verejného vodovodu v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách. Vodovod DN 160 má stanovené ochranné pásmo 2 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany.

Odkanalizovanie

Odkanalizovanie riešeného územia bude zabezpečené formou delenej sústavy:

- splaškové vody budú odvádzané kanalizáciou DN 200 (dvomi prípojkami) do navrhovanej predĺženej vetvy verejnej kanalizácie trasovanej v zbernej komunikácii II/572
- dažďové vody zo striech a príľahlých komunikácií sú riešené vsakovaním do Elwa blokov umiestnených na predmetnom pozemku.

Do dobudovania výtlačného kanalizačného potrubia so zaústením do U-ČOV vo Vrakuni budú navrhované stavebné objekty odkanalizované do žump.

2.11.2.2. Zásobovanie elektrickou energiou

Pre zásobovanie lokality elektrickou energiou bude slúžiť existujúca transformačná stanica TS 0048-015 osadená transformátorom 1x630 kVA.. Z rozvádzačov NN budú vedené okruhy (slučky) káblami NAVY-J 4x240, ktoré zabezpečia požadovaný prenos výkonu k jednotlivým bytovým domom.

Je potrebné vytvoriť verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania distribučných rozvodov ZSE Distribúcia a.s. pre potreby napájania budúcich odberateľov v rámci územia.

2.11.2.3. Zásobovanie plynom

Napojenie predmetnej lokality na verejný rozvod plynu je navrhnuté z predĺženej vetvy existujúceho STL plynovodu DN 89 vysadením odbočky STL DN 63 pre areál. Z tohto plynovodu budú napojené jednotlivé objekty. V súlade so zákonom 656/2004 Z.z. musia byť rešpektované ochranné pásma existujúcich plynárenských zariadení, slúžiacich na distribúciu plynu.

2.12. Vyznačenie prieskum. území, chránených ložísk. Území a dobývaných priestorov

V dotyku s navrhovaným rozvojovým územím sa nenachádzajú prieskumné, chránené ložiskové územia a dobývané priestory a ani pozemky, podliehajúce §7 banského zákona. V riešenej lokalite je podľa údajov Registra skládok odpadov Štátneho geologického ústavu

Dionýza Štúra – odbor Geofondu evidovaná zakrytá skládka odpadov – záznamový list č.4364.

Podľa údajov Registra enviromentálnych záťaží (REZ) je táto lokalita zaevidovaná v časti A – pravdepodobné enviromentálne záťaže a je vedená v informačnom systéme o enviromentálnych záťažiach pod názvom „Most pri Bratislave – V časť – pochovaná skládka“ (www.enviroportal.sk). Pochovaná skládka tuhého komunálneho odpadu sa nachádza v depresii po ťažbe štrku, kde bol odpad deponovaný v rokoch 1960-1985. Na povrchu skládky, ktorá zaberá plochu cca 27.000 m² je v súčasnosti poľnohospodársky obrábaná pôda o mocnosti 0,5 – 1,0 m.

Na základe horeuvedeného je potrebné v rámci územného, resp. stavebného konania preukázať inžiniersko-geologickým prieskumom vhodnosť investície so zreteľom na technické riešenie zakladania stavby.

2.13. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Na predmetnom území sa nenachádzajú žiadne plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu.

2.14. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely

Perspektívne odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu danej lokality bolo riešené v platnom územnom pláne z roku 2002 v rámci pôvodnej funkčnej náplne predmetnej lokality pre výstavbu rodinných domov. (KPÚ Bratislava udelil súhlas na využitie predmetnej lokality na nepoľnohospodárske účely).

Predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a prehľad stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde

lok. č.	funkč. využitie	kat.úz.	výmera lokality /ha/			kultúra poľ. pôdy	výmera poľnohospod. pôdy		vlastník užívateľ	vybudované hydromel.zar.	čas real.
			celkom	v zast. území	mimo zast.úz.		celkom /ha/	z toho BPEJ výmera			
24	vidiecke obytné územie malopodlaž. bytových domov	Most pri Blave	0,8614	-	0,8614	orná pôda	0,8614	0034032	0,8614	práv.os. MS-Sibs spol.s r.o. Zámocká 26, Blava	nie
spolu			0,8614			or.pôda	0,8614	-	0,8614		

(podľa Prílohy č.4. k Vyhl. Č.508/2004 Z.z.)

2.15. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska enviromentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov.

2.15.1. Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä enviromentálnych dôsledkov

Riešené územie je determinované vplyvmi vznikajúcimi mimo katastrálneho územia, medzi ktoré patrí najmä prevádzka letiska M.R.Štefánika a ktorá má na rozvoj lokality obmedzujúce dôsledky /viď bod.2.7.4.2./ . Do záväznej časti sú premietnuté všetky chránené územia prírody ako aj opatrenia z hľadiska zabezpečenia miestneho systému ekologickej stability.

2.15.2. Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov.

Z hľadiska hodnotenia prínosu v ekonomickej, sociálnej a územnotechnickej sfére a tým aj dopadov na formovanie urbanistickej štruktúry a obrazu obce, krajiny a dopravnej

siete sa Návrh ZaD ÚPN.O prejaví rozvojom:

- výstavby bytových domov
- nárastom obyvateľstva v obci
- výstavby zariadení dopravnej technickej infraštruktúry
- zvýšením nárokov na udržanie hygieny prostredia – likvidácia komunálnych odpadov
- zvýšením nárokov na udržanie ekologickej stability prostredia

Koncepcia rozvoja navrhovaného obytného súboru dáva predpoklad na rozvoj kvalitného životného prostredia.

A2/ ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

3.0. NÁVRH ZÁVAZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

Závazná časť platného ÚPN-O Most pri Bratislave obsahuje v zmysle § 12 Vyhľ. č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii presne formulované zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Regulatívy obsahujú záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

3.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Identifikovať a zachovať zásady a nasledovné regulatívy vyplývajúce z platnej územnoplánovacej dokumentácie:

- zásady a regulatívy priestorovo-kompozičné
- zásady a regulatívy dopravné
- zásady a regulatívy krajinnokoekologické

3.2. Vymedzenie regulačných sektorov pre ďalšiu reguláciu územia

ZaD ÚPN.O Most pri Bratislave č. 01/2009 pre ďalšiu reguláciu územia vymedzuje riešený pozemok ako jeden regulačný sektor pre funkčno-priestorovú reguláciu územia.

3.3. Určenie prevládajúcich funkčných území vrátane prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania

V rámci navrhovanej priestorovo–homogénnej jednotky – bloku rešpektovať stanovené, prípustné, obmedzujúce a neprípustné funkčné využívanie. Sektor ako celok je určený pre novú výstavbu. Navrhovaným typologickým druhom bytových domov je samostatne stojaci malopodlažný bytový dom s maximálnou podlažnosťou 3+ 1 NP.

Funkčné využitie bloku

ZÓNA	LOKALITA PARC.Č.	VÝMERA m2	SÚČASNÉ VYUŽITIE	NÁVRH.FUNKČ.VYUŽITIA PODĽA PLATNÉHO ÚPN-O	NÁVRH ZaD Č.01/2009	POZN.
mimo zastavaného územia	lokality 24 1605/4 1606/7	110 8.504	zast.ploch orná pôda	(B,C) obytné územie rodinných domov	(D) vidiecke obyt. územie malopodlažných bytových domov	nové po- menovanie funkcie BPEJ 0034032
spolu		8.614				

Regulácia intenzity využitia bloku

označenie bloku regulácia funkč. využitia	disponibilná plocha pre zástavbu (m2)	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		max. koeficient zastavanosti	výškové zónovanie	min. koeficient nezastav. plôch	
24 (D)	8.614 m2	0,35	3 + 1	0,35	nová výstavba

D – Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domovzákladná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží)

prípustná funkčná náplň

- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží) s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- bývanie v rodinných domoch
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v parter bytových domov, v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne a stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy - penzióny dôchodcov a pod), nerušiaci bývanie, situovaná v bytových, rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v bytových, rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň,)
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.)

nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia
- obchodno-obslužná vybavenosť, zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia
- zariadenia poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúca kvalitu obytného prostredia
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- skladovanie a distribúcia
- výrobné služby
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba

spôsob zástavby

Spôsob zástavby vhodný pre tento typ obytného územia predstavuje kompaktnú radovú zástavbu, vytvárajúcu ohraňovaný verejný uličný priestor a to rôznych výškových, šírkových a hĺbkových parametroch a zástavbu samostatne stojacími bytovými domami do 4 N.P.

3.4. Zásady a regulatívy umiestnenia obchodno-obslužnej vybavenosti územia

Obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), je situovaná v rámci zastavaného územia obce v rodinných domoch, bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch

3.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejno-dopravného vybavenia územia

- za základný komunikačný systém obce považovať zberné komunikácie funkčnej triedy B2 /štátna cesta II. triedy II/572 a II/510 smer Bratislava – Malinovo/ v šírkovom usporiadaní kategórie dvojpruhovej komunikácie
- obslužné prístupové komunikácie funkčných tried C3 navrhnuť v kategórii 7,5/60, resp. FT D1 7,5/60 s prvkami ukludnenia
- ukludnené komunikácie realizovať so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D 58 a,b
Dopravné zaťaženie na ceste II/572 a II/510 je potrebné posúdiť vo vzťahu k plánovanej realizácii diaľnice D4 s Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s.

3.6. Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia

3.6.1. Vodné hospodárstvo

Pre oblasť vodné hospodárstvo zabezpečiť:

- vedenia verejného vodovodu a kanalizácie ukladať v rámci verejného priestoru
- napojenie predmetnej lokality na verejný vodovod DN160 medzi Malinovom a Mostom pri Bratislave po rekonštrukcii diaľkovodného potrubia DN500 na DN1000. Do jeho vybudovania bude zásobovanie predmetnej lokality pitnou vodou riešené zo samostatného vodného zdroja z automatickej tlakovej stanice /ATS/
- odkanalizovanie navrhovaného obytného súboru bude zabezpečené formou delenej sústavy:
 - o splaškové vody budú odvádzané kanalizáciou DN200 (dvomi prípojkami) do navrhovanej predĺženej vetvy verejnej kanalizácie trasovanej v zbernej komunikácii II/572
 - o dažďové vody zo striech a príľahlých komunikácií sú riešené vsakovaním do Elwa blokov umiestnených na predmetnom pozemku.
 - o do dobudovania výtlačného kanalizačného potrubia so zaústením do U-ČOV vo Vrakuni budú navrhované stavebné objekty odkanalizované do žúmp.

3.6.2. Zásobovanie elektrickou energiou

Pre oblasť zásobovania elektrickou energiou zabezpečiť:

- vytvoriť verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania distribučných rozvodov ZSE Distribúcia a.s. pre potreby napájania budúcich odberateľov v rámci územia.
- pre zásobovanie lokality elektrickou energiou bude slúžiť existujúca transformačná stanica TS 0048-015. Z rozvádzačov NN budú vedené okruhy (slučky) káblami NAVY-J 4x240, ktoré zabezpečia požadovaný prenos výkonu k jednotlivým bytovým domom.

3.6.3. Zásobovanie plynom

Pre oblasť zásobovanie plynom zabezpečiť:

- vedenia verejného plynovodu ukladať v rámci verejného priestoru
- napojenie predmetnej lokality na verejný rozvod plynu je navrhnuté z predĺženej vetvy existujúceho STL plynovodu DN 89 vysadením odbočky STL DN 63 pre areál. Z tohto plynovodu budú napojené jednotlivé objekty.

3.7. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

Archeologické nálezy a náleziská rešpektovať v zmysle zák. NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších zmien /pamiatkový zákon/

3.8. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

V zmysle „Konceptie územnej ochrany prírody a krajiny SR“ rešpektovať návrh na vyhlásenie za chránené územie „Ramená a meandre Malého Dunaja“ v severovýchodnej časti k.ú. na toku Malého Dunaja a jeho ramien spoločne s príslušnými plochami k.ú. Nová Dedinka, Malinovo a Ivanka pri Dunaji.

3.9. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- z pozície obce permanentne vyvíjať tlak na Slovenskú správu letísk M.R. Štefánika z hľadiska znižovania nepriaznivých dopadov výstavby a prevádzky letiska na životné prostredie predmetnej lokality a obce
- vylúčiť negatívne vplyvy dopravy na životné prostredie reorganizáciou základného komunikačného systému v obci
- obmedzovať vznik odpadov
- zabezpečiť podmienky pre separovaný zber odpadov

3.10. Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce, ktoré je predmetom tejto zmeny a doplnku bolo schválené v rámci platného ÚPN-O Most pri Bratislave (2002) a touto Zmenou a doplnkom sa nemení.

Na riešenej ploche o rozlohe **0,8614 ha** sa mení len funkčné využitie územia z funkcie B,C – Obytné územie rodinných domov na novú funkciu D – Vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov a je zrejme z výkresovej časti.

Navrhované hranice zastavaného územia malopodlažnými bytovými domami
(situované v časti lokality s funkčným využitím „Obytné územie rodinných domov“)

Územie pre rozvoj bývania so zástavbou malopodlažnými bytovými domami :

Obytný súbor RUBIKUM.....**0,8614 ha**

3.11. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

3.11.1. Chránená vodohospodárska oblasť /CHVO/ Horného Žitného ostrova

Rešpektovať opatrenia vyplývajúce z Nariadenia vlády SSR č.46/1978 Zb. o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom ostrove, resp.v zmysle §18 zákona č.138/73 Zb. o vodách /tzv.Vodný zákon/.

3.11.2. Limity vyplývajúce z požiadaviek bezpečnosti štátu

Rešpektovať požiadavky Vojenského účelového zariadenia Most pri Bratislave. Max. výška zástavby v tejto lokalite je 150 m.n.m. B.p.v. , čo je cca 20 m nad rastlým terénom.

3.11.3. Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Rešpektovať § 13, 14 a 17 zákona č. 220/2007 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č.245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia.

3.11.4. Limity územno-technického charakteru

- *Rešpektovať ochranné pásma zariadení automobilovej dopravy*
- hranica ochranného pásma ciest II.-hých tried sa nachádza vo vzdialenosti 25 m od stredu Vozovky
- *Rešpektovať ochranné pásmo letísk*
- ochranné pásmo vodorovnej roviny Letiska M.R.Štefánika s výškovým obmedzením 175 m.n.m. B.p.v., stanovené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn.1-66/81 zo dňa 03.07.1981. Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Leteckého úradu SR.
- *Rešpektovať ochranné pásmo hospodárskeho dvora (RDP)*
- hospodársky dvor RDP vzhľadom na počet ustajnených kusov hospodárskych zvierat má podľa platného ÚPN-O stanovené pásmo hygienickej ochrany (PHO) voči obytnej zóne vo vzdialenosti 250 m od objektov živočíšnej výroby. Toto ochranné pásmo prechádza okrajom riešeného územia a predpokladaná výstavba nebude do neho zasahovať.
- *Rešpektovať všetky ochranné pásma existujúcich i navrhovaných vedení inžinierskych sietí a technických zariadení lokálneho významu v súlade so zák. č. 442/2002 Z.z. a infraštruktúralne koridory regionálneho až nadregionálneho významu*

3.12. Verejno-prospešné stavby

V rámci budúcej investičnej činnosti na riešenom území sú navrhované nasledovné verejnoprospešné stavby:

- obslužná komunikácia C3
- preložka verejného vodovodu DN160

4.0. ZÁVEREČNÉ ZHODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA - URBANISTICKÁ EKONÓMIA

4.1. Plošné bilancie riešeného územia – navrhované riešenie:

Charakteristika	bývanie v malopodlažných bytových domoch
Plocha pozemku v m ²	8.614
Zastavaná plocha objektami v m ²	2.120
Spevnené plochy, komunikácie a chodníky	1.858
Plochy zelene	4.636
Navrhovaný počet bytových jednotiek	94
Navrhovaná priemerná obložnosť (obyv./b.j.)	1,99
Navrhovaný prírastok obyvateľov	187 (oproti chválenému ÚPN-O: + 50 obyv.)
Priemerná podlažnosť	3,5

Údaje o zastavaní pozemkov, podlažných plochách a stavebnom objeme predstavujú max. strop využiteľnosti územia sektoru podľa požadovaných regulatívov):

5.0. PREROKOVANIE NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV ÚP

Na základe požiadavky MS-Sibs, spol s.r.o. ako vlastníka pozemku parc.č.1605/4 a 1606/7 k.ú. Most pri Bratislave bolo v júni 2009 vypracované zadanie urbanistickej štúdie riešeného územia (Ing.arch.Elena Hajtmanová). Jednotlivé navrhované záväzné zmeny a funkčné využitie územia boli v 05/2009 s vlastníkom prorokované a odsúhlasené, a tvoria podklad pre túto zmenu a doplnok č.01/2009.

Pred započatím projektových prác na Zmene a doplnku funkčného využitia územia ÚPN-O Most pri Bratislave č. 01/2009 bol koncept riešenia uvedenej lokality prerokovaný aj so zástupcami Obecného úradu v Moste pri Bratislave.

Zmena funkčného využitia predmetnej lokality bola v zmysle zákona č.50/76 Zb. a Vyhl. č.237/2000 Zb., § 31 ods. 2 a 3 primerane prerokovaná / §22 a §24/ s dotknutými obcami, právnickými osobami, orgánmi štátnej správy, fyzickými osobami a verejnosťou.

Pripomienky a stanoviská dotknutých obcí boli súhrnne spracované v časti Vyhodnotenie stanovísk s podmienkami pre spracovanie ďalších stupňov dokumentácie pre územné a stavebné konanie a sú prílohou tohto elaborátu.

Obstarávateľ „Zmeny a doplnku funkčného využitia územia 01/2009 ÚPN Most pri Bratislave“ pred predložením návrhu do Obecného zastupiteľstva Most pri Bratislave požiadal Krajský stavebný úrad Bratislava o preskúmanie súladu návrhu podľa § 25 Stavebného zákona. Výsledok prerokovania, vyhodnotenie stanovísk a pripomienok je súčasťou súborného stanoviska. Navrhované zmeny funkčného využitia územia budú následne predmetom prerokovania a schvaľovania v Miestnom zastupiteľstve Most pri Bratislave.

Táto zmena a doplnok ÚPN je vypracovaný v zmysle Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení jeho zmien a doplnkov, Vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii.

PREHLAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POLNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

V zmysle Prílohy č.4 k Vyhl. Č.508/2004 Z.z.

OBSTARÁVATEĽ	OBECNÝ ÚRAD V MOSTE PRI BRATISLAVE
OBJEDNÁVATEĽ	MS-SIBS, SPOL. S R.O., ZÁMOCKÁ 26, 811 01 BRATISLAVA
ZHOTOVITEĽ	LINKON, SPOL. S R.O., VLČIE HRDLO 50, 82107 BRATISLAVA
AUTOR	ING.ARCH. ELENA HAJTMANOVÁ, AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA Č.0955 AA
OSO NA OBSTARÁVANIE	ING.ARCH.DUŠAN NEMEC, BARTOKOVA 4,
ÚPP a ÚPD	811 02 BRATISLAVA, REG.Č.179
KRAJ	BRATISLAVSKÝ
DÁTUM	NOVEMBER 2009

Funkčné využitie bloku

ZÓNA	LOKALITA PARC.Č.	VÝMERA m2	SÚČASNÉ VYUŽITIE	NÁVRH.FUNKČ.VYUŽITIA PODĽA PLATNÉHO ÚPN-O	NÁVRH ZaD Č.01/2009	POZN.
mimo zastavaného územia	lokalita 24 1605/4 1606/7	110 8.504	zast.ploch orná pôda	(B,C) obytné územie rodinných domov	(D) vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov	nové po- menovanie funkcie BPEJ 0034032
spolu		8.614				

Regulácia intenzity využitia bloku

označenie bloku regulácia funkč.využitia	disponibilná plocha pre zástavbu (m2)	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		max. koeficient zastavanosti	výškové zónovanie	min. koeficient nezastav. plôch	
24 (D)	8.614 m2	0,35	3 + 1	0,35	nová výstavba

Predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a prehľad stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde

lok. č.	funkč. využitie	kat.úz.	výmera lokality /ha/			kultúra poľ. pôdy	výmera poľnohospod. pôdy			vlastník užívateľ	vybudované hydromel.zar.	čas real.
			celkom	v zast. území	mimo zast.úz.		celkom /ha/	z toho				
								BPEJ	výmera			
24	vidiecke obytné územie malopodlaž. bytových domov	Most pri Blave	0,8614	-	0,8614	orná pôda	0,8614	0034032	0,8614	práv.os. MS-Sibs spol.s r.o. Zámocká 26, Blava	nie	
spolu			0,8614			or.pôda	0,8614	-	0,8614			

(podľa Prílohy č.4. k Vyhl. Č.508/2004 Z.z.)

PREHLAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POLNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

V zmysle Prílohy č.4 k Vyhl. Č.508/2004 Z.z.

OBSTARÁVATEĽ	OBECNÝ ÚRAD V MOSTE PRI BRATISLAVE
OBJEDNÁVATEĽ	MS-SIBS, SPOL. S R.O., ZÁMOCKÁ 26, 811 01 BRATISLAVA
ZHOTOVITEĽ	LINKON, SPOL. S R.O., VLČIE HRDLO 50, 82107 BRATISLAVA
AUTOR	ING.ARCH. ELENA HAJTMANOVÁ, AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA Č.0955 AA
OSO NA OBSTARÁVANIE	ING.ARCH.DUŠAN NEMEC, BARTOKOVA 4,
ÚPP a ÚPD	811 02 BRATISLAVA, REG.Č.179
KRAJ	BRATISLAVSKÝ
DÁTUM	NOVEMBER 2009

Predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a prehľad stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde

lok. č.	funkč. využitie	kat.úz.	výmera lokality /ha/			kultúra poľ. pôdy	výmera poľnohospod. pôdy			vlastník užívateľ	vybudované hydromel.zar.	čas real.
			celkom	v zast. území	mimo zast.úz.		celkom /ha/	z toho				
							BPEJ	výmera				
24	vidiecke obytné územie malopodlaž. bytových domov	Most pri Blave	0,8614	-	0,8614	orná pôda	0,8614	0034032	0,8614	práv.os. MS-Sibs spol.s r.o. Zámocká 26, Blava	nie	
spolu			0,8614			or.pôda	0,8614	-	0,8614			

(podľa Prílohy č.4. k Vyhl. Č.508/2004 Z.z.)