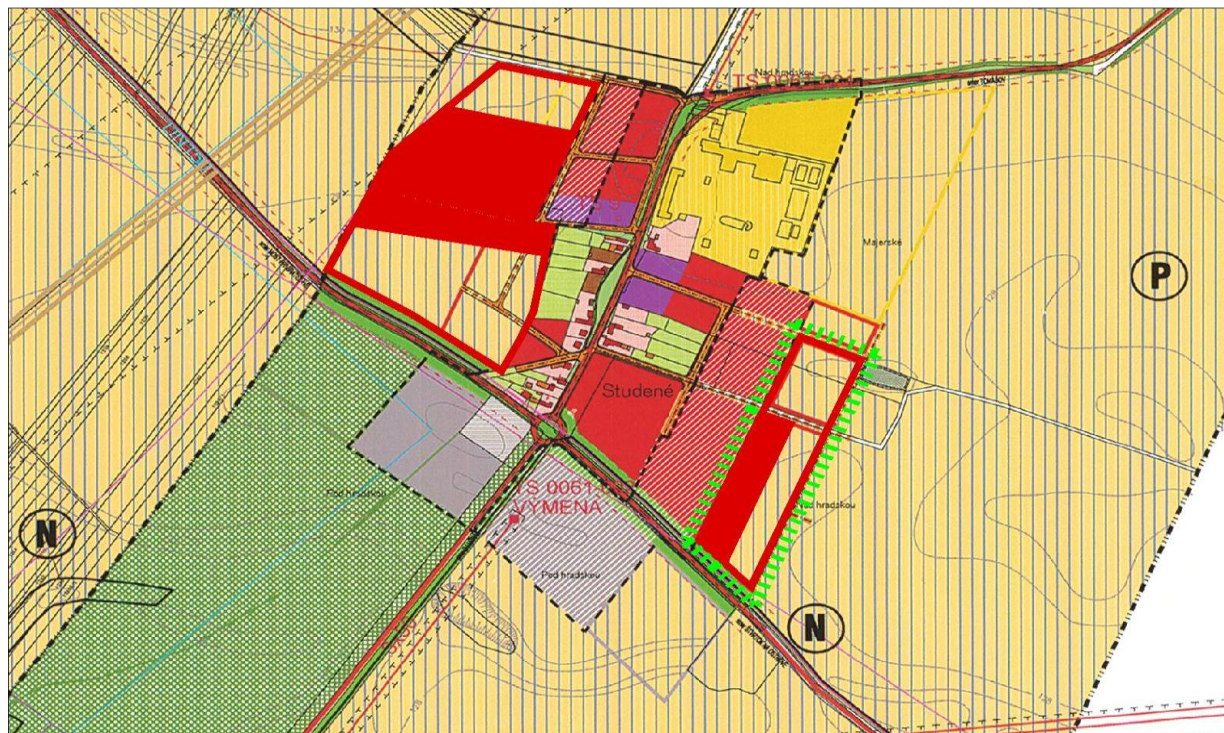




## ZMENY A DOPLNKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

# Č. 02/2005



## MOST PRI BRATISLAVE

### OBYTNÝ SÚBOR IBV - NAD HRADSKOU I.

#### Lokalita C7

OBSTARÁVATEĽ	OBCENÝ ÚRAD V MOSTE PRI BRATISLAVE
OBJEDNÁVATEĽ	ICP SERVICES SLOVENSKO A.S., PAŽÍTKOVA 4, 821 01 BRATISLAVA
ZHOTOVITEĽ	A-DESIGN S.R.O., HABURSKÁ 20, 82103 BRATISLAVA
DÁTUM	<b>MÁJ 2005</b>
AUTOR	ING.ARCH. IGOR POHANIČ AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA Č.1426 AA
OSO NA OBSTARÁVANIE ÚPP a ÚPD	ING.ARCH.DUŠAN NEMEC, BARTOKOVA 4, 811 02 BRATISLAVA, REG.Č.179



## **OBSAH DOKUMENTÁCIE**

---

- A - TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ
- B - GRAFICKÁ ČASŤ
- C - REGULATÍVY

### **A - TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ**

---

1. Úvod
2. Identifikačné a základné údaje
3. Širšie vzťahy a vymedzenie riešeného územia
4. Koncepcia riešenia
5. Návrh zmien a doplnkov
6. Bývanie
7. Inžinierska infraštruktúra ~ doprava
8. Ekológia a hygiena prostredia
9. Tabuľky
10. Záver
11. Doklady a prílohy

### **B - GRAFICKÁ ČASŤ**

---

1. Širšie vzťahy
2. Komplexný návrh zmien a doplnkov
3. Regulačné zóny
4. Perspektívne použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
5. Rozpracovaný návrh lokality L 1 "Urbanistická štúdia"

### **C - REGULATÍVY**

---

- I. Všeobecné záväzné regulatívy

## 1. ÚVOD

---

### 1.1 ZDÔVODNENIE SPRACOVANIA ÚLOHY

---

Dôvodom pre spracovanie Územného plánu Obce - zmien a doplnkov 2005 ( v ďalšom texte ÚPN-O-ZD 2005 ) je zámer investora "ICP services Slovensko, a.s." o komplexné vyriešenie časti územia pre účely malopodlažnej bytovej výstavby ( rodinné domy ), ktorá je v súlade s ÚPN-O, schváleným obecným zastupiteľstvom obce Most pri Bratislave Uznesením č. 3. zo dňa 27.06.2002

Predmet ÚPN-O-ZD:

**Rozšírenie hranice zastavaného územia obce v miestnej časti Studené /p.č.60/5/**

Požiadavky na obsah, rozsah a formu spracovania ÚPN-O-ZD 2005 boli špecifikované zadaním úlohy zo strany investora a predložená zastavovacia architektonická štúdia bola odsúhlasená Obecným úradom Most pri Bratislave v úzkej spolupráci s odborne spôsobilou osobou, zabezpečujúcou obstarávanie ÚPD podľa Zákona č. 50/76 v znení nadväzujúcich predpisov.

### 1.2 ZABEZPEČENIE SPRACOVANIA ÚLOHY

---

Dokumentácia ÚPN-O-ZD 2005 s návrhovým obdobím do roku 2010 je spracovaná na základe výberového konania architektonickou kanceláriou A-DESIGN s r.o., ktorá je spôsobilá pre spracovanie danej problematiky ( konateľ : Ing. arch. Igor Pohanič )

Vzhľadom na skutočnosť, že základné princípy pôvodného ÚPN - O (2002) sú aj naďalej zachované, je v návrhu doplnkov a zmien 2005 použitá pôvodná terminológia.

### 1.3 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

---

Základným podkladom pre spracovanie úlohy je vyššie spomenutý územný plán obce Most pri Bratislave ( 2002 ), nadväzujúca dokumentácia zmien a doplnkov, ako aj ďalšie podklady, najmä urbanisticko-architektonická štúdia predmetnej lokality.

Dokumentácia je spracovaná v súlade so Zákonom č. 50/76 a vyhláškami MŽP SR číslo 55 a 532.

## 2. IDENTIFIKAČNÉ A ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### 2.01. Identifikačné údaje

Názov akcie:	Územný plán obce Most pri Bratislave – návrh zmien a doplnkov 2005
Objednávateľ:	ICP services Slovensko, a.s. Pažitková 4 821 01 Bratislava
Zhotoviteľ:	A-DESIGN s.r.o. Haburská 20 821 03 Bratislava
Spracovatelia:	Ing. Arch. Igor Pohanič RE: 1426 AA
Spolupráca:	Ing. arch. Jana Pohaničová, PhD.

### 2.02. Základné údaje

( stav k 01.01.2001 ) pred spracovaním ÚPN-O

Most pri Bratislave sa skladá z dvoch katastrálnych území: Most pri Bratislave a Studené

- Orná pôda	1 485,4 ha
- Vinice	50,7 ha
- Sady a záhrady	54,3 ha
- Trvalý trávnatý porast	56,2 ha
- Poľnohospodárska pôda	1 646,6 ha
- Lesné pozemky	43,6 ha
- Vodné plochy	44,5 ha
- Zastavané plochy	118,1 ha
- Ostatné plochy	48,2 ha

**nárast v k. ú. Studené** **0,76 ha ÚPN-O-ZD 2005**  
**pričlenenie k intravilánu obce**

Počet bytov 469 bj.  
**nárast v k. ú. Studené** **23 bj. ÚPN-O-ZD 2005**

Počet obyvateľov 1555  
**nárast v k. ú. Studené** **80 ÚPN-O-ZD 2005**

### 3. ŠIRŠIE VZŤAHY A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Danosti širších vzťahov dokumentované v predchádzajúcej ÚPD ( t.j. ÚPN-O 2002 ) zostávajú v platnosti. Nemení sa ani vymedzenie riešeného územia.

### 4. KONCEPCIA RIEŠENIA

V platnosti zostáva aj variantná koncepcia ďalšieho rozvoja sídla z hľadiska funkčno - priestorových vzťahov. Predpokladá spoločný (integrováný) rozvoj miestnych častí Most pri Bratislave a Studené, pre ktorý boli navrhnuté plošné rezervy. Uvažovanú plošnú rezervu tvorí lokalita č 77 vedená v tabuľke č. 1 ÚPN-O 2002 ako Predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy z pôdneho fondu ÚPN-O 2002 a vo výkrese č.3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia je vedená ako výhľadová plocha pre malopodlažnú bytovú výstavbu.

Jedná sa o priestor vymedzený komunikáciou - smer Štvrtok na Ostrove p. č. 59/4 hraničiaci s riešeným územím z juhozápadnej strany a pripravovanou miestnou komunikáciou p. č. 42 zo severovýchodnej strany. Z juhovýchodnej strany je hraničiacou parcela č.60/6, ktorá je vedená v ÚPN-O 2002 ako rezervná plocha pre malo podlažnú bytovú výstavbu. Zo severozápadnej strany sa riešené územie pripája na prebiehajúcu výstavbu rodinných domov.

Súčasný vývoj, t.j. pokles poľnohospodárskej výroby a stúpajúci záujem o bytovú výstavbu potvrdzuje opodstatnenosť pričlenenia územia k intravilánu obce. S prihliadnutím na fakt, že pri určovaní hranice zastavaného územia (v časti Studené) bola predmetná časť územia ( parcela č. 60/5 na LV č. 700 o výmere 15 054 m<sup>2</sup> patriaca jednému vlastníkovi ) rozčlenená na dve časti, čo komplikuje jej využitie. Bez zmien zostávajú všeobecné zásady, navrhované v predchádzajúcej ÚPN-O pre ďalší rozvoj sídla.

### 5. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV

Predmet navrhovaných zmien a doplnkov a ich členenie je uvedené v časti 1.1. V záujme lepšej orientácie je lokalita, podliehajúca zmenám a doplnkom, označovaná v grafickej a textovej časti ako lokalita č. L1

#### ZMENA FUNKCIE

Pôvodná funkcia, stanovená ÚPN-O 2002, bola poľnohospodárska pôda vo vlastníctve súkromnej osoby a v prenájme družstva.

Pozemok je rovinatý, nezastavaný:

intravilán	s rozlohou	7 656 m <sup>2</sup> / LV č. 700 /
extravilán	s rozlohou	7 398 m <sup>2</sup> / LV č. 700 /

---

Spolu	15.054 m <sup>2</sup> / LV č.700 / p.č. 60/5
-------	--

Navrhovaná funkcia je bývanie v malopodlažnej bytovej zástavbe rodinných domov. Zmena funkcie umožňuje využitie rezervnej výhľadovej plochy a komplexnejšie doriešenie daného územia pre požadované potreby obce. Zmena funkcie na bývanie bude znamenať výrazne kvalitatívne zlepšenie prostredia. Na západnej strane nadväzuje pozemok na už pripravenú bytovú výstavbu.

Plocha pozemku po parcelácii umožňuje výstavbu približne 23 rodinných domov. Súčasný stav umožňuje napojenie na existujúcu cestnú komunikáciu a čiastočne aj využitie pripravovanej komunikácie, slúžiacej pre prebiehajúcu výstavbu na západnej strane riešeného pozemku. Návrh sekundárnych cestných komunikácií na pozemku je odporúčaný a bude riešený v rámci zastavovacej štúdie a v následných stupňoch projektovej dokumentácie.

Podľa informatívneho vyjadrenia správcov inžinierskych sietí na pozemku sa nachádzajú inžinierske siete v správe telekomunikácií, ktoré sa pred započatím samotnej výstavby vytýčia a preložia podľa požiadaviek správcu daných sietí. Pozemok je možné napojiť na všetky inžinierske siete nachádzajúce sa v priľahlej komunikácii, čo bolo predbežne konzultované s ich správcami ( riešenie v ďalšom stupni dokumentácie ).

## UPRESNENIE ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

Jedná sa o poľnohospodársku pôdu, pre ktorú neboli v predchádzajúcej ÚPN-O stanovené záväzné regulatívy.

Návrh:

- plošná regulácia s indexom zastavanej plochy 0,3
- priestorová regulácia: 1.NP a PO

Návrh ÚPN-O ZO 2005 uplatňuje pôvodné princípy riešenia v zmysle ÚPN-O 2002. Mieru zastavanej a prírodnej plochy, resp. ďalšie plošné a priestorové prvky pre jednotlivé lokality stanovujú záväzné regulatívy ( časť "C" - samostatná príloha ).

## 6. BÝVANIE

### 6.1 BÝVANIE

Predložený návrh ÚPN-O - ZO 2005 zachováva členenie na miestne časti ( Most pri Bratislave a miestnu časť Studené ). Bez zmeny je aj celkový rozsah funkčných plôch a ich členenie.

Zmena nastala v pomere plôch určených pre bývanie.

Plocha pre bývanie:

• podľa predchádzajúcej ÚPO	118,10 ha
• podľa ÚPN -O-ZO 2005	18,86 ha
rozdiel	+ 0,76 ha

Počet bytov :

• podľa predchádzajúcej ÚPD	469 b.j.
• podľa ÚPN-O-ZD 2005	492 b.j.
rozdiel	+ 23 b.j.

Počet obyvateľov

• podľa predchádzajúcej ÚPD	1555 obyv.
• podľa ÚPN-SÚ-ZD 2003	1635 obyv.
rozdiel	+ 80 obyv.

*Poznámka: nárast plochy pre bývanie, počtu bytov a obyvateľov sa dotýka miestnej časti Studené*

## **7. INŽINIERSKA INFRAŠTRUKTÚRA A DOPRAVA**

Z hľadiska koncepcie inžinierskej infraštruktúry, spracovanej v rámci predchádzajúcej ÚPD, nepriinášajú Návrhy zmien a doplnkov nové momenty. Vzhľadom na relatívne vysoké tempo rozvoja sídla a z toho vyplývajúcej potreby technickej prípravy územia, odporúčame venovať osobitnú pozornosť koordinácii vecného a časového postupu budovania inžinierskej infraštruktúry a komunikácií.

V platnosti zostávajú tak širšie dopravné vzťahy, ako aj riešenie jednotlivých foriem dopravy v obci. Odporúčame venovať zvýšenú pozornosť navrhovaniu sekundárnej siete komunikácii v nových obytných územiach, ktorá úzko súvisí s detailným riešením parcelácie a vymedzením dostatočných plôch pre dynamickú a statickú dopravu /STN /. V ÚPN - O sú tieto komunikácie dokumentované smerne.

## **8. EKOLÓGIA A HYGIENA PROSTREDIA**

Z návrhu zmien a doplnkov sa ekológia a najmä hygiena prostredia dotýka najmä prevádzka jestvujúcej šrotovne a zberu farebných kovov, susediaca s predmetným územím zo severnej strany. Daná prevádzka patrí do kategórie priemyselnej výroby a bola z územia miestnej časti Studené vylúčená už v ÚPN-O 2002. Prevádzka šrotovne nepriaznivo vplýva na novo vznikajúcu zástavbu v miestnej časti nielen hlukom, ale aj estetickým vzhľadom.

Novonavrhovaná funkcia, ktorou je malo podlažná bytová výstavba s optimálnou plochou parciel, je predpokladom pozitívnej zmeny prostredia. To platí rovnako o hygienických, ako aj o estetických hľadiskách.

## 9. TABUĽKY

### Tabuľka č. 1

**Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre ÚPN-O-ZD 2005**

Číslo lokality	Názov lokality	Forma výstavby Funkcia	Plocha lokality (m2)			Záber poľnohospodárskej pôdy ( m2 )			
			v ZÚ	mimo ZÚ	Celkom	Druh pozemku	BPEJ	v ZÚ	mimo ZÚ
L1	Nad hradskou	23 RD	7656	7398	15054	Orná pôda	34032	7656	7398

### Tabuľka č. 2

**Nárast podielu bývania vplyvom ÚPN-O-ZD 2005**

Popis nárastu	Stav k spracovaniu ÚPN-O 22	Navrhovaný stav ÚPN-O-ZD 2005	Rozdiel
Počet bytových jednotiek	469 b. j.	492 b. j.	+ 23 b. j.
Stav obyvateľov	1555 obyv.	1635 obyv.	+ 80 obyv.



## **10. ZÁVER**

---

Z textovej a grafickej časti návrhu ÚPN-O ZD 2005 vyplýva, že navrhované zmeny funkcií a ďalšie doplnky nemajú negatívne dopady na ďalší rozvoj územia, resp. znamenajú skvalitnenie nástrojov pre riadenie výstavby v území.

Začlenenie daného územia do intravilánu obce Most pri Bratislave priaznivo ovplyvní ďalší rast miestnej časti Studené a umožní prispieť ku sceleniu územia a pripojeniu sa k už prebiehajúcej malo podlažnej výstavbe rodinných domov.

Určenie záväzných regulatívov pre dané územie je logickým pokračovaním už vytýčeného smeru v ÚPN-O 2002 a v prospech ďalšieho rozvoja obce a narastajúcich požiadaviek doby.

Súčasťou textovej časti je návrh záväzných regulatívov, ktorý je z praktických dôvodov samostatnou prílohou .

Vypracoval: Ing.arch. Igor Pohanič  
Bratislava, máj 2005