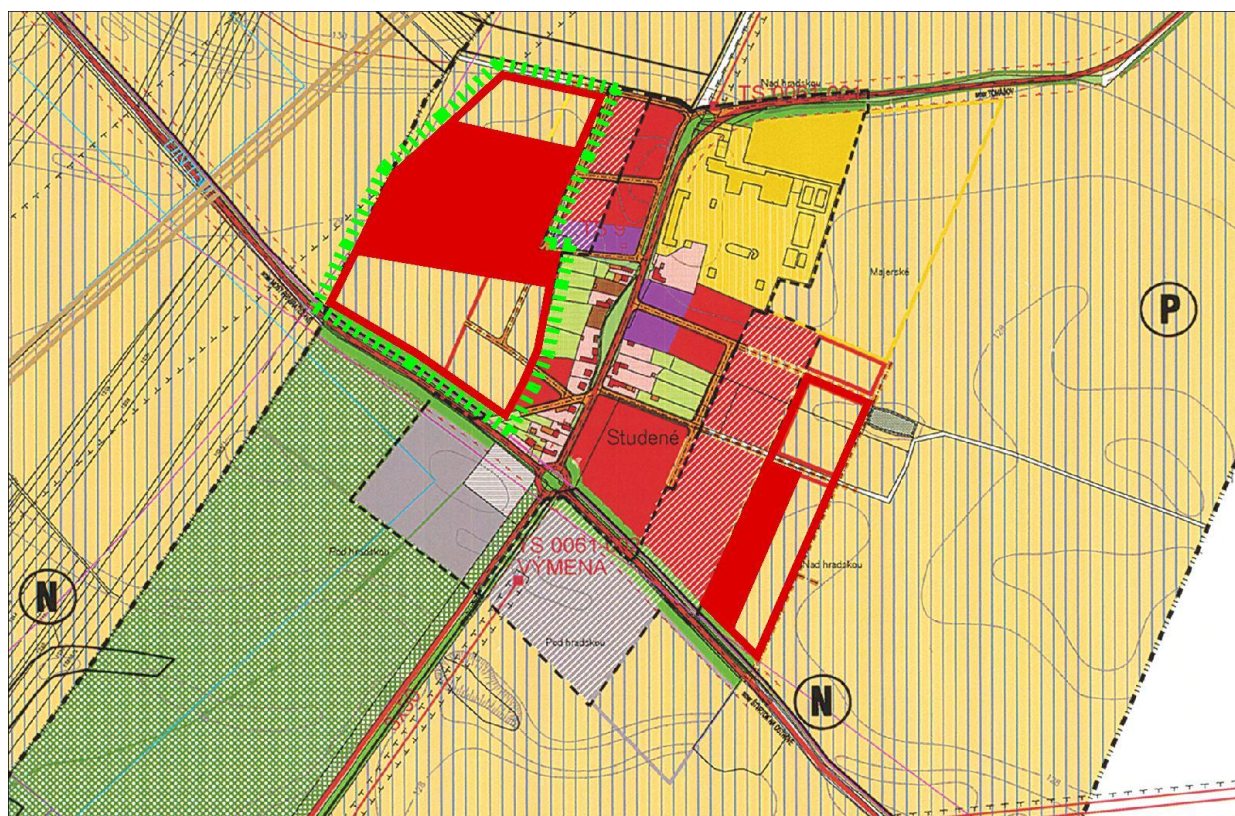




## ZMENY A DOPLNKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

# Č. 01/2006

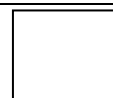


# MOST PRI BRATISLAVE

## HOMOROVSKÉ JAMADOS – STUDENÉ IBV

### Lokalita O8, R4, C6

OBSTARÁVATEĽ	OBECNÝ ÚRAD V MOSTE PRI BRATISLAVE
OBJEDNÁVATEĽ	SONDA SPOL. S R.O., GALANTA
ZHOTOVITEĽ	AŽ PROJEKT, TOPLIANSKA 28, 82107 BRATISLAVA
DÁTUM	<b>FEBRUÁR 2007</b>
AUTOR	ING.ARCH. MÁRIA KRUMPOLCOVÁ A KOLEKTÍV AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA Č.1003 AA
OSO NA OBSTARÁVANIE	ING.ARCH.PETER DEREVENEC, REG.Č. 063
ÚPP a ÚPD	POVERENÁ OBSTARANÍM ZaD 1/2006



## Obsah

### TEXTOVÁ ČASŤ

<b>1. Úvod</b>	<b>3</b>
1.1 Základné údaje	3
1.2 Predmet Návrhu Zmien a doplnkov	3
1.3 Hlavné ciele Návrhu Zmien a doplnkov	3
1.4 Spôsob a rozsah spracovania	4
<b>2. Návrh zmien a doplnkov územného plánu</b>	<b>4</b>
2.1 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
2.2 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkcií	5
2.2.1 Návrh funkčného využitia územia	5
2.3 Návrh verejného dopravného vybavenia	5
2.4 Návrh verejného technického vybavenia	6
2.5 Starostlivosť o životné prostredie	7
<b>3. Hodnotenie poľnohospodárskej pôdy</b>	<b>7</b>
3.1 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	7
3.1.1 Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy pre navrhovaný urbanistický rozvoj	7
<b>4. Návrh záväznej časti</b>	<b>10</b>
4.1 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využitia	10
4.2 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia	13
4.3 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	14
4.4 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt	14
<b>5. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území</b>	<b>14</b>
5.1. Ochranné pásma letiska	14
5.2. Chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Horného Žitného ostrova	15
5.3. Limity vyplývajúce z požiadaviek bezpečnosti štátu	15
5.4. Limity technickej infraštruktúry	15
5.4.1. Ochranné pásma VVN a VN vedení	15
5.4.2. Ochranné pásma telekomunikačných zariadení	15
5.4.3. Ochranné pásma plynovodov	15
5.4.4. Ochranné pásma produktovodov a ropovodov	15
5.4.5. Ochranné pásma vodných tokov a hydromelioračných opatrení	15
5.4.6. Ochranné pásma cestnej dopravy	15
5.5. Vymedzenie zastavaného územia obce	15
5.6. Časti obce, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN - Z	15

**A/ TEXTOVÁ ČASŤ****1. Úvod****1.1 Základné údaje**

Obstarávateľ:	Obecný úrad Most pri Bratislave
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD	Ing. arch. Peter Derevenec - Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD - reg. č. 063
Predmet riešenia	Zmeny a doplnky č. 1/2006 ÚPN obce Most pri Bratislave
Spracovávateľ:	AŽ Projekt
Urbanizmus:	Ing. M. Krumpolcová Ing. V. Krumpolec Ing. arch. J. Krumpolec Ing. arch. V. Vodný
Doprava:	Ing. L. Benček
Technická infraštruktúra	Ing. A. Derevenecová
Počítačové spracovanie	Ing. arch. J. Krumpolec Ing. arch. V. Vodný

Územný plán obce Most pri Bratislave bol schválený obecným zastupiteľstvom Most pri Bratislave uznesením č.3 zo dňa 27.06.2002.

**1.2 Predmet Návrhu Zmien a doplnkov**

Obec Most pri Bratislave, ako kompetentný orgán pre obstarávanie územno-plánovacej dokumentácie a územno-plánovacích 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 obce Most pri Bratislave je priemet zámerov investorov do územno-plánovacej dokumentácie obce, v súlade s uzneseniami obecného zastupiteľstva obce Most pri Bratislave:

- č. 6 OZ Most pri Bratislave zo dňa 28.10.2004 bod E 2 - vymiestnenie fy. JAMADOS z ul. Dunajskej na ulicu Nálepkovu
- č. 2 OZ Most pri Bratislave zo dňa 24.02.2005 bod E 2 - Investičný zámer Agroturistické centrum - Homorovské
- Vypracovanie Zmien a doplnkov ÚPN obce Most pri Bratislave č. 1/2006 bude v rozsahu uvedených uznesení a v zapracovaní nasledovných požiadaviek obce
- zmena funkčného využitia územia špecifikované v územnom pláne obce Most pri Bratislave ako rezerva v priestore kruhovej križovatky pri vstupe do obce

**1.3 Hlavné ciele Návrhu Zmien a doplnkov**

Hlavné ciele predmetného Návrhu Zmien a doplnkov Územného plánu obce Most pri Bratislave predstavujú:

- zmenu funkčného využitia územia dotknutého zámermi z funkcie - P - Plochy poľnohospodársky využívané krajiny
- úprava trasy navrhovaného lokálneho biokoridoru L 1

Predmetný Návrh Zmien a doplnkov Územného plánu obce Most pri Bratislave je zameraný na zmenu funkčného využitia grafických výkresov:

- **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,
- **Návrhu regulácie územného rozvoja**
  - na upresnenie rozsahu jednotlivých regulačných zón dotknutých riešením
  - na špecifikovaní nových regulačných zón E<sub>2</sub>, R<sub>4</sub>, O<sub>8</sub>, C<sub>6</sub>,

#### **1.4 Spôsob a rozsah spracovania**

Zmeny a doplnky sú vypracované v súlade so stavebným zákonom a § 17 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky obsahujú:

1. textovú časť

2. grafickú časť

Grafická časť obsahuje nasledovné výkresy:

- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:2 880
- Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely M 1:2 880
- Výkres regulácie M 1:2 880

Proces prerokovania zmien a doplnkov ÚPN obce je v súlade s §22 až 25 stavebného zákona.

## **2. Návrh zmien a doplnkov územného plánu**

### **2.1 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania**

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania vychádza z požiadaviek obstarávateľa začleniť a zosúladiť predmetné územia s celkovou koncepciou rozvoja obce ako aj dopravne napojiť na komunikačný systém obce, nadradený dopravný systém a systém zásobovania vodou a odkanalizovanie územia.

V rámci návrhu zmien a doplnkov ide o nasledovné územia:

#### **Zmena č. 1**

Plochy určené v schválenom územnom pláne pre funkciu - plochy poľnohospodársky využívanej krajiny. Ide o územie ležiace medzi obcou Most pri Bratislave a jeho časťou Studené v lokalite Homorovské, ktorého funkčné využitie vychádza zo zámeru riešiť v predmetnom území - Agroturistické centrum. Riešené územie je priamo napojené na cestu 11/572, čo predurčuje jeho priamu obsluhu z predmetnej komunikácie, vrátane zabezpečenia obsluhy technickou infraštruktúrou. Pri riešení využitia územia je potrebné rešpektovať trasu vedenia ropovodu s tel. opt. káblom vrátane ochranného pásma, pričom v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov §64 ods.2 bod b) v ochrannom pásme potrubia do vzdialenosti 150 m od osi potrubia je zakázané pozdĺž potrubia súvisle zastavovať pozemky, stavať ďalšie dôležité objekty a budovať železničné trate.

#### **Zmena č. 2**

Plochy určené v schválenom územnom pláne pre funkciu - plochy poľnohospodársky využívanej krajiny. Ide o územie ležiace medzi obcou Most pri Bratislave a jeho časťou Studené po pravej strane cesty 11/572 - Nálepková ulica.

Funkčné využitie územia vychádza zo zámeru obce riešiť vymiestnenie fy. JAMADOS z ul. Dunajskej na Nálepkovu ulicu. Ide o nevyhnutnú potrebu riešiť nevyhovujúcu lokalizáciu fy. JAMADOS, ktorej súčasné umiestnenie je nevyhovujúce z hľadiska nárokov na zdravé



obytné a životné prostredie lokality Dunajskej ulice a návazných zón s prevládajúcou funkciou bývania.

Riešené územie je priamo napojené na cestu II/572, čo predurčuje jeho priamu obsluhu z predmetnej komunikácie, vrátane zabezpečenia obsluhy technickou infraštruktúrou. Predmetné územie je determinované trasovaním vedenia ropovodu s tel. opt. káblom. V zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov §64 ods.2 bod c) v ochrannom pásme potrubia do vzdialenosti 100 m od osi potrubia je zakázané stavať akékoľvek stavby.

### Zmena č. 3

Plochy určené v schválenom územnom pláne pre funkciu - plochy poľnohospodársky využívanej krajiny. Ide o územie ležiace v miestnej časti Studené, územie priamo naväzuje na rozvojové plochy pre funkciu bývania v schválenom územnom pláne obce Most pri Bratislave, resp. ako rezervné plochy pre funkciu bývania. Riešené územie leží medzi existujúcou zástavbou resp. navrhovanou a ochranným pásmom vedenia produktovodu. Je priamo napojené na cestu II/572, čo predurčuje jeho priamu obsluhu z predmetnej komunikácie, vrátane zabezpečenia obsluhy technickou infraštruktúrou. Pri riešení využitia územia je potrebné rešpektovať trasu vedenia produktovodu s tel. opt. káblom vrátane ochranného pásma, pričom v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov § 64 ods.2 bod b) v ochrannom pásme potrubia do vzdialenosti 150 m od osi potrubia je zakázané pozdĺž potrubia súvisle zastavovať pozemky, stavať ďalšie dôležité objekty a budovať železničné trate.

### Prehľad súčasného a navrhovaného funkčného využitia územia zmien a doplnkov

Zmena p. č.	Existujúce funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Rozloha	
1	Plochy poľnohospodársky využívanej krajina	Rekreačné územie	1,5	
2	Plochy poľnohospodársky využívanej krajina	Zmiešané územie obslužnej vybavenosti, služieb a komunálnej výroby	1,5	
3	Plochy poľnohospodársky využívanej krajina	Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami	4.37	

## 2.2 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkcií

### 2.2.1 Návrh funkčného využitia územia

Návrh funkčného využitia územia je zameraný na:

- rozvoj nových plôch pre rekreačné využitie s doplnkovou funkciou bývanie
- rozvoj nových plôch pre komerčné výrobné aktivity podnikateľského charakteru

### 2.3 Návrh verejného dopravného vybavenia

#### Návrh dopravného napojenia

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 cesty II/572. Cesta II/572 vychádza z východnej časti Bratislavy ( Ružinov, Vrakuňa ) a prechádza pozdĺžne regionálnym zázemím ( smer Štvrtok na Ostrove, Dunajská Streda ). Plní funkciu sprostredkovania vzájomných dopravných väzieb strediskových sídiel.

Navrhované zmeny funkčného využitia - zmena č. 1, 2, 3 sú priamo obsluhované z cesty II/572. Cestu II.-ej triedy z pohľadu jej dopravno-urbanistického významu možno klasifikovať do úrovne zberných komunikácií funkčnej triedy B2 v kategórii MZ14/50red.

Jednou z východiskových charakteristík je intenzita dopravy na nad radených komunikáciách. Intenzita dopravy vychádza z výsledkov celoštátneho sčítania v rokoch 1995 a 2000 (Celoštátne sčítanie dopravy 1995 a 2000 v Slovenskej republike - Slovenská správa ciest, Továrenská 7, 813 44 Bratislava ).

### Výsledky sčítania dopravy 1995, 2000 - celoročný priemer za 24 hodín

úsek	cesta	Nákladné motor. vozidlá	Osobné a dodáv. vozidlá	Jednostop. motor. vozidlá	Súčet všetkých motor. vozidiel 1995/2000	Počet cyklistov v špičke	Poznámka
82650	II/572	514/1510	2080/7125	15/40	2609/8675	9/31	Bratislavská ulica

Z prehľadu je zrejmý enormný nárast hlavne počtu osobných a dodáv. automobilov. V medziročnom porovnaní 2000 a 1995 bol zaznamenaný až 232,5% nárast dopravnej záťaže na ceste II/572. Tento údaj odráža rozvoj mimoriadnu záťaž cesty II/572 ako aj význam regionálnych väzieb vo vzťahu k Bratislave.

## 2.4 Návrh verejného technického vybavenia

### Zásobovanie pitnou vodou

Zásobovanie pitnou vodou území navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov - zmena funkčného využitia územia:

- č. 1, 2, 3 bude zabezpečené napojením na verejný vodovod DN 150, ktorý je vedený v ceste II/572 smer Studené

#### Lokalita č.1

Agroturistické centrum

kategória – ostatné hotely – 150 l/os/deň, zamestnanci 300 l/zam/deň

návštevníci – predpokladaný počet 24

zamestnanci – predpokladaný počet 4

- $Q_p$  – priemerná denná potreba vody  
-  $Q_p = 24 \times 150 + 300 \times 4 = 4800 \text{ l/deň} = 4,8 \text{ l/s} = 1,2 \text{ m}^3/\text{d} = 0,056 \text{ l/s}$
- $Q_d$  – maximálna denná potreba vody  
-  $Q_d = 4,8 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,6 = 7,68 \text{ m}^3/\text{d} = 0,09 \text{ l/s}$
- $Q_h$  – maximálna hodinová potreba vody  
-  $Q_h = 7,68 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,8 = 0,58 \text{ m}^3/\text{h} = 0,16 \text{ l/s}$
- $Q_{\text{ročné}} = 1752 \text{ m}^3/\text{rok}, 146 \text{ m}^3/\text{mesiac}$

#### Lokalita č.1

Výrobné územie

80 l/os/deň

zamestnanci – predpokladaný počet 4

- $Q_p$  – priemerná denná potreba vody  
-  $Q_p = 4 \times 80 \text{ l/os/deň} = 0,32 \text{ m}^3/\text{d} = 0,004 \text{ l/s}$
- $Q_d$  – maximálna denná potreba vody  
-  $Q_d = 0,32 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,6 = 0,51 \text{ m}^3/\text{d} = 0,006 \text{ l/s}$
- $Q_h$  – maximálna hodinová potreba vody  
-  $Q_h = 0,51 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,8 = 0,04 \text{ m}^3/\text{h} = 0,01 \text{ l/s}$
- $Q_{\text{ročné}} = 117 \text{ m}^3/\text{rok}, 9,75 \text{ m}^3/\text{mesiac}$

**Lokalita č.3 – Potreba vody pre rodinnú zástavbu v lokalite Studené**

Lokalita	Rodinné domy		Potreba vody					
	Počet	Počet	Qp priem.denná		Qm max.denná		Qh max.hod.	
	b.j.	obyv.	m3/d	l/s	m3/d	l/s	m3/d	l/s
Studené	50	180	23,8	0,29	47,69	0,55	4,3	1,0

**Odkanalizovanie územia**

Odkanalizovanie území navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov - zmena funkčného využitia územia:

- č. 1,2 a 3 bude zabezpečené zaústením do výtlačného potrubia DN 150 smer Most pri Bratislave - Studené

**Zásobovanie elektrickou energiou**

Zásobovanie elektrickou energiou území navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov - zmena funkčného využitia územia:

- č. 1 a 2 bude zabezpečené z trafostanice TS 0048-04 - Nálepková o inštalovanom výkone 160, ktorá sa v návrhu ÚPN obce vzhľadom na rozvoj v príslušnom území existujúcej TS navrhuje vymeniť za 630 kVA,
- č. 3 bude zabezpečené z navrhovanej trafostanice v rámci ÚPN obce TS9

**Zásobovanie plynom**

Zásobovanie plynom území navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov - zmena funkčného využitia územia:

- č. 1, 2 bude zabezpečené z plynovodu STL DN 100, ktorý je vedený pozdĺž cesty II/572 smer Studené

**2.5 Starostlivosť o životné prostredie**

Vymiestnením fy. JAMADOS, ktorej súčasné umiestnenie je nevyhovujúce z hľadiska nárokov na zdravé obytné a životné prostredie lokality Dunajskej ulice a nevážnych zón s prevládajúcou funkciou bývania sa sleduje zníženie zaťaženia životného prostredia v obci

**3. Hodnotenie poľnohospodárskej pôdy****3.1 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely****3.1.1 Perspektívne použitie poľnohosp. pôdy pre navrhovaný urbanistický rozvoj**

Návrh zmien a doplnkov ÚPN obce Most pri Bratislave rieši rozvoj nielen na plochách evidovaných a využívaných ako poľnohospodárska pôda mimo zastavané územie:

	Merná jednotka	Rozloha
Odňatie pôdy celkom	ha	<b>7,3919</b>
Z toho p. p.	ha	7,3919
Z toho orná pôda	ha	7,3919
Vykonané investície do pôdy – odvodnenie	ha	7,3919
Vlastník p. p. – fyzické osoby	ha	7,3919
Užívateľ p. p.- fyzické osoby - PDP Most pri Bratislave	ha ha	7,3919

Podľa funkčného využitia je predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu členené nasledovne:

Funkčné využitie	Merná jednotka	Stav
Rodinné domy	ha	4,3700
Rekreačné využitie	ha	1,5203
Podnikateľské aktivity	ha	1,5016
<b>Spolu</b>	<b>ha</b>	<b>7,3919</b>

### Predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely – Zmeny a doplnky ÚPN obce Most pri Bratislave

Lok. čís.	Funkčné využitie	Katastrálne územie	Výmera lokality ( ha )			Kultúra poľnoh. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy		
			celkom	v zast. území	Mimo zastav. územia		Celkom (ha)	BPEJ	ha
111	Rekreačné územie	Most pri Bratislave	1,5203	-	1,5203	Orná pôda	1,5203	0034022 <sup>1</sup>	1,5203
112	Územie pre komerčné výrobné aktivity podn. charakteru	Most pri Bratislave	1,5016	-	1,5016	Orná pôda	1,5016	0032062 <sup>2</sup>	1,5016
113	Bývanie	Most pri Bratislave - Studené	4,3700	-	4,3700	Orná pôda	4,3700	0034022	4,3700
<b>Lokality zmena č. 1 – 3 spolu</b>			<b>7,3919</b>	<b>-</b>	<b>7,3919</b>	<b>Orná pôda</b>	<b>7,3919</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
						<b>spolu</b>	<b>13,0417</b>		

Výmera nepoľnohosp. pôdy (ha)	Vykonalé investície do pôdy (ha)	Vlastník poľnohospodárskej pôdy	Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Poznámka
-	Závlahy	Fyzické osoby	PDP Most pri Bratislave	I.
-	závlahy	Fyzické osoby	PDP Most pri Bratislave	I.
-	Závlahy 0,7031	Fyzické osoby	PDP Most pri Bratislave	I.
-	Závlahy	Fyzické osoby	PDP Most pri Bratislave	I. etapa – 4,5 ha II. etapa – 4,5 ha
-	<b>Závlahy 7,3919 odvodnenie</b>	<b>Fyzické osoby 7,3919</b>	<b>PDP Most pri Bratislave 7,3919</b>	

Poznámka: 1) Zmena zaradenia BPEJ – OPÚ Senec č.j. 2247/298/2004

2) Zmena zaradenia BPEJ – OPÚ Senec č.j. 2342/307/2004

3) Zmena zaradenia BPEJ – OPÚ Senec - vid' príloha k žiadosti



## 4. Návrh záväznej časti

### 4.1 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, omeďujúceho a neprípustného funkčného využívania

V rámci priestorovo homogénnych jednotiek - blokov, rešpektovať stanovené prípustné, obmedzujúce a neprípustné funkčné využívanie

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu ( m <sup>2</sup> )	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Výškové zónovanie	Min. koef. nezast. ploch.	
R <sub>4</sub>	15 203	0,25	2 vrátane podkrovia	0,60	
O <sub>8</sub>	15 016	0,25	2 vrátane podkrovia	0,60	
C <sub>6</sub>	43 700	0,30	2 vrátane podkrovia	0,60	

#### R<sub>4</sub> - Rekreačné územie

##### základná charakteristika

- predstavujú územia obcí, ktoré zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie bývajúcего obyvateľstva obce ako aj návštevníkov obce.

##### prípustná funkčná náplň

- cestovný ruch
- pobytová rekreácia rodín
- pobytová rekreácia záujmových skupín
- spoločensko-zábavná

##### doplnková funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť ( maloobchodné zariadenia a pod. ),
- vybavenosť verejného stravovania ( bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod. ),
- sprievodná administratíva
- bývanie
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia ( parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod. ),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia ( vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia ),
- bývanie
- technická infraštruktúra

##### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- výrobné služby

#### PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

##### Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,25

- minimálny index zelene 0,6
- maximálna podlažnosť 2 vrátane podkrovia

### **Spôsob zástavby**

- voľná zástavba izolovaných objektov

### **Intervenčné zásahy v území**

- nová výstavba

### **LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA**

- rešpektovať trasu vedenia ropovodu s tel. opt. Káblom vrátane ochranného pásma v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov §64 ods.2 bod c) v ochrannom pásme potrubia do vzdialenosti 150 m od osi potrubia je zakázané pozdĺž potrubia súvisle zastavovať pozemky, stavať ďalšie dôležité objekty.
- rešpektovať podzemný rozvod závlahovej vody – vetva „A12“ DN 250 mm, z AZC.
- rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska M.R.Štefánika.

## **O8 - Zmiešané územie obslužnej vybavenosti, služieb a komunálnej výroby**

### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

#### **základná charakteristika**

- slúži predovšetkým pre lokalizáciu a rozvoj drobnej výroby, komunálnej výroby a služieb

#### **prípustná funkčná náplň**

- prevádzky výrobné-obslužných podnikateľských aktivít
- malokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie priestory
- opravárenské a servisné prevádzky
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva a služieb
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenie komunikácií a verejných plôch

#### **doplnková funkčná náplň**

- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia a pod).
- obchodná vybavenosť ( obchodné zariadenia a pod. ),
- ochranná a izolačná zeleň vyhradeného charakteru a špecifická vnútroareálová zeleň
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod).
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba

### **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

#### **Intenzita zástavby**

- maximálny index zastavanosti 0,25

- minimálny index zelene 0,6
- maximálna podlažnosť 2 vrátane podkrovia

### **Spôsob zástavby**

- voľná zástavba izolovaných objektov

### **Intervenčné zásahy v území**

- nová výstavba

## **C<sub>6</sub> - Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami**

### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

#### **základná charakteristika**

Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

#### **prípustná funkčná náplň**

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov ( maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod. ), nerušiaci bývanie
- základná vybavenosť zdravotníctva ( lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod. ), nerušiaci bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť ( kancelárie, ateliéry a pod. ), nerušiaci bývanie
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v prislúchajúcej zadnej hospodárskej časti rodinných domov
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň ( parkovo upravená a ostatná verejná zeleň ),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod. ,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia ),

#### **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 drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

## PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

### Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,30
- minimálny index zelene 0,60
- maximálna podlažnosť vrátane podkrovia 2

### Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov

### Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

### Minimálna rozloha parcely

- 600 m<sup>2</sup>

### LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- rešpektovať trasu vedenia ropovodu s tel. opt. Káblom vrátane ochranného pásma v zmysle zákona č. 656/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov §64 ods.2 bod c) v ochrannom pásme potrubia do vzdialenosti 150m od osi potrubia je zakázané pozdĺž potrubia súvisle zastavovať pozemky, stavať ďalšie dôležité objekty.
- rešpektovať podzemný rozvod závlahovej vody – vetva „D4-2“ DN 150mm a 200 mm, z AZC.
- rešpektovať min. 500 m ochranné pásmo od oplotenia Vojenského účelového zariadenia s dodržaním výšky zástavby do 12m nad terénom.
- rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska M.R.Štefánika

### 4.2. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno historických hodnôt

- zachovať a chrániť plochy súvisiace s možnosťou výskytu archeologických lokalít pričom „Investor / stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od pamiatkového úradu 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. inými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.“

### 4.3. Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia

#### Dopravné napojenie

Dopravné napojenie území navrhovaných na zmenu funkčného využitia územia zabezpečiť:

- č. 1, 2, 3 napojením na cestu II/572

#### Zásobovanie pitnou vodou

Zásobovanie pitnou vodou území navrhovaných na zmenu funkčného využitia územia zabezpečiť:

- č. 1, 2, 3 napojením na verejný vodovod DN 150, ktorý je vedený v ceste II/572 smer Studené

#### Odkanalizovanie územia

zabezpečiť pre zmenu:

- č. 1, 2, 3 zaústenie do výtlačného potrubia DN 150 smer Most pri Bratislave – Studené

### **Zásobovanie elektrickou energiou**

zabezpečiť zásobovanie elektrickou energiou pre zmenu:

- č. 1 a 2 z trafostanice TS 0048-04 - Nálepka o inštalovanom výkone 160, ktorá sa navrhuje vymeniť za 630 kVA,
- č. 3 z navrhovanej trafostanice v rámci ÚPN obce TS9

### **Zásobovanie plynom**

zabezpečiť zásobovanie plynom pre zmenu:

- č. 1,2 a 3 z plynovodu STL DN 100, ktorý je vedený pozdĺž cesty II/572 smer Studené

### **4.4 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

- rešpektovať spresnenú trasu lokálneho biokoridoru č. L1

### **4.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt**

- zachovať a chrániť plochy súvisiace s možnosťou výskytu archeologických lokalít pričom „Investor / stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od pamiatkového úradu 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. inými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.“

## **5. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

### **5.1. Ochranné pásmo 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. 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 kužeľovej prekážkovej roviny, ktorá stúpa od okraja ochranného pásma vodorovnej prekážkovej roviny t.j. od výšky 172,00 m.n.m. B.p.v. až do výšky 195,00 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 reflexnou úpravou
  - osvetlenie objektov a komunikácií bude riešené sklopenými svetidlami, ktorých svetelný lúč bude nasmerovaný priamo na osvetľovaný povrch a to tak, aby nedochádzalo k osleповaniu a klamaníu 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 ochranných sektorov:
  - **Sektor A:** má tvar kruhu o polomere  $r_1 = 25$  m so 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 oplatenia 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 |

### **5.2. Chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Horného žitného ostrova**

Rešpektovať opatrenia vyplývajúce z podmienok stanovených pre chránenú oblasť prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom ostrove

### **5.3. Limity vyplývajúce z požiadaviek bezpečnosti štátu**

Rešpektovať a zachovať v katastrálnom území obce ostatné vojenské objekty a zariadenia vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásiem.

### **5.4. Limity technickej infraštruktúry**

#### **5.4.1. Ochranné pásma VVN a VN vedení**

Rešpektovať ochranné pásmo:

- 22 kV 10m

#### **5.4.2. Ochranné pásma telekomunikačných zariadení**

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

#### **5.4.3. Ochranné pásma plynovodov**

Rešpektovať ochranné pásmo:

- 8m – s menovitou svetlosťou plynovodu do 500m
- regulačnej stanice 8m

Rešpektovať bezpečnostné pásmo:

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

#### 5.4.4. Ochranné pásmo produktovodov a ropovodov

Ochranné pásma v zmysle ČSN 65 0204 (platné pre produktovod a ropovod)

##### Bezpečnostná vzdialenosť v m

Objekty a zariadenia	Kategória diaľkovodu B
<b>Skupina C</b> C.1 Cestné a železničné mosty, železničné trate, tunely a pod (2) C.2 Železničné stanice (2,3) a autobusové nádražia (2) C.3 Priemyselné, poľnohospodárske a iné závody (2) C.4 Skladovacie okrsky (2) C.5 Sídelné útvary miest, sídlisk a obcí (2) C.6 Rekreačné plochy, chatové a záhradkárske kolónie alebo osady(2) C.7 Ostatné kategorizované objekty (1)	150

(1) Kategorizácia objektov z hľadiska CO (určuje územne príslušný okresný štáb CO)

(2) Meria sa od hranice obvodu železnice alebo od hranice pozemkov, objektov a zariadení

(3) Objekty na ktoré sa nevzťahuje kategorizácia z hľadiska CO štábu

#### 5.4.5. Ochranné pásma vodných tokov a hydromelioračných zariadení

- ochranné pásmo ostatných vodných tokov a melioračných kanálov v šírke 5 m

#### 5.4.5. Ochranné pásma cestnej dopravy

Kategória komunikácie	druh územia	veľkosť ochranného pásma
Cesta II. triedy	mimo zastavaného územia	25 m od osi komunikácie

### 5.5 Vymedzenie zastavaného územia obce

#### Hranica zastavaného územia Most pri Bratislave

Hranica zastavaného územia Most pri Bratislave je vedená v dotknutom území nasledovne:

- Zóna - Homorovské,
- zóna O<sub>8</sub> - Pasienky
- zóna C<sub>6</sub> - Studené

### 4.6 Časti obce, pre ktoré je potrebné obstarat' ÚPN - Z

Pre územie regulačných zón je potrebné vypracovať dokumentácie na zonálnej úrovni:

- zóna - Homorovské,
- zóna O<sub>8</sub> - Pasienky
- zóna C<sub>6</sub> - Studené

