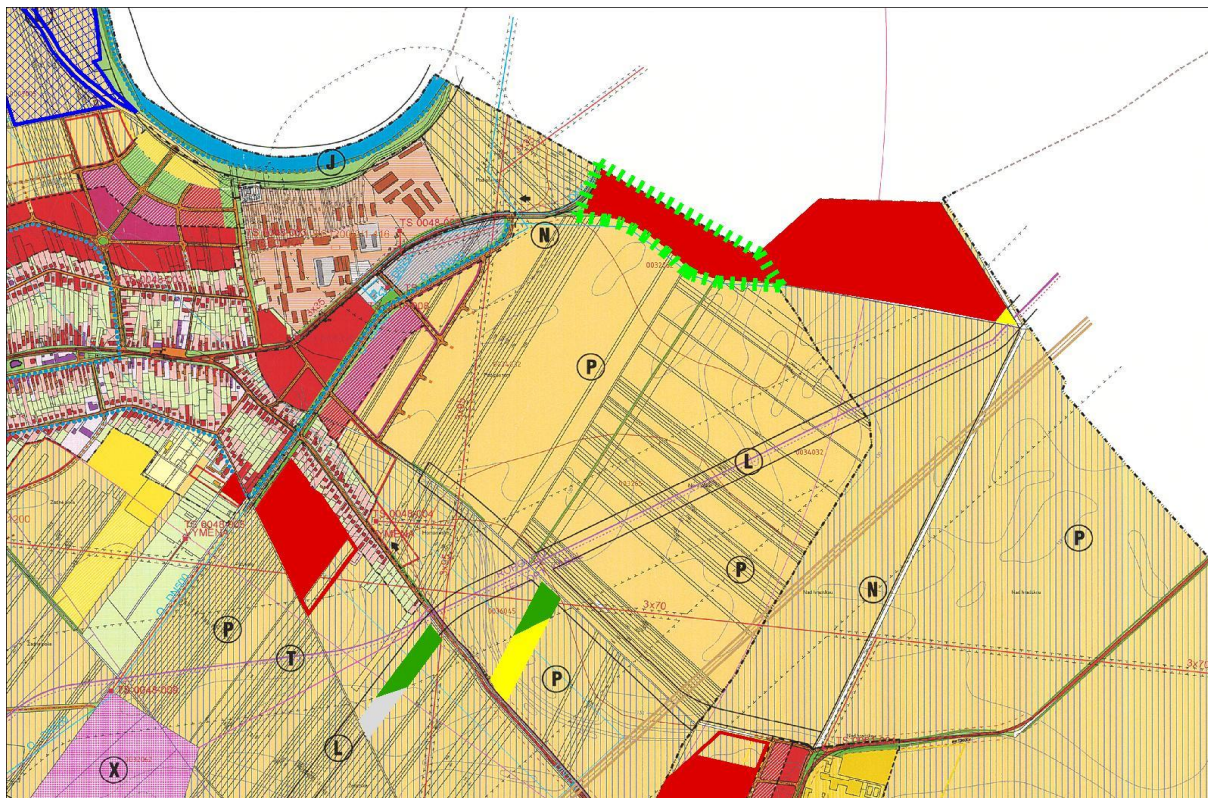




ZMENY A DOPLNKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA - CISTOPIS

Č. 01/2008



MOST PRI BRATISLAVE

OBJEDNÁVATEĽ ZHOTOVITEĽ DÁTUM

Lokalita C17, D7

OBJEDNÁVATEĽ	OBECNÝ ÚRAD V MOSTE PRI BRATISLAVE
ZHOTOVITEĽ	SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV POZEMKOV V MOSTE PRI BA PARC.Č. 1601/1-5
DÁTUM	ARCHEA - ING.ARCH. ELENA HAJTMANOVÁ, ŽITAVSKÁ 2, 821 07 BRATISLAVA JÚN 2008
AUTOR	ING.ARCH. ELENA HAJTMANOVÁ AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA Č.0955 AA ING. ARCH .ZDENKA AUGUSTINIČOVÁ
OSO NA OBSTARÁVANIE ÚPP a ÚPD	ING.ARCH.DUŠAN NEMEC, BARTOKOVA 4, 811 02 BRATISLAVA, REG.Č.179

OBSAH DOKUMENTÁCIE:

A/ TEXTOVÁ ČASŤ – DOVODOVÁ SPRÁVA

Obsah textovej časti

- 1.0. Základné údaje**
 - 1.1. Hlavné ciele riešenia
 - 1.2. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN-O
 - 1.3. Postup spracovania
 - 1.4. Východiskové podklady
- 2.0. Riešenie zmeny a doplnku územného plánu**
 - 2.1. Vymedzenie riešeného územia
 - 2.2. Závazné časti a ÚPN-O a ÚPD – ÚPN VÚC Bratislavského kraja
 - 2.3. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy
 - 2.4. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
 - 2.5. Vymedzenie zastavaného územia obce
 - 2.6. Ochranné pásma a chránené územia podľa osobitných predpisov
 - 2.6.1. Chránená vodohospodárska oblasť
 - 2.6.2. Limity vyplývajúce z požiadaviek bezpečnosti štátu
 - 2.6.3. Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu
 - 2.6.4. Limity územnotechnického charakteru
 - 2.7. Návrh riešenia obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami
 - 2.7.1. Návrh riešenia obrany štátu
 - 2.7.2. Návrh riešenia požiarnej ochrany
 - 2.7.3. Návrh riešenia záujmov civilnej ochrany
 - 2.7.4. Návrh riešenia záujmov ochrany pred povodňami
 - 2.8. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení
 - 2.8.1. Sídlna vegetácia
 - 2.8.2. Krajinná vegetácia
 - 2.8.3. Územný systém ekologickej stability
 - 2.8.4. Návrh prvkov kostry MÚSES
 - 2.8.5. Ochrana prírody a krajiny
 - 2.8.6. Hodnotenie krajiny z hľadiska ekologickej vyváženosti
 - 2.8.7. Ochrana kultúrneho dedičstva
 - 2.8.8. Archeologické lokality
 - 2.9. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
 - 2.9.1. Návrh verejného dopravného vybavenia
 - 2.9.2. Návrh verejného technického vybavenia
 - 2.10. Vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývaných priestorov
 - 2.11. Perspektívne použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
 - 2.12. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov.
 - 2.12.1. Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä environmentálnych dôsledkov
 - 2.12.2. Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov
- 3.0. Závazná časť**
 - 3.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
 - 3.2. Určenie prevládajúcich funkčných území vrátane prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania
 - 3.3. Zásady a regulatívy umiestnenia obchodno-obslužnej vybavenosti územia
 - 3.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
 - 3.5. Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia
 - 3.6. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt
 - 3.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene a starostlivosti o životné prostredie
 - 3.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
 - 3.9. Vymedzenie zastavaného územia obce
 - 3.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
 - 3.11. Verejno-prospešné stavby
- 4.0. Prerokovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN**

B/ GRAFICKÁ ČASŤ

Úprava smernej grafickej časti

- | | |
|---|------------|
| 1. Situácia– Širšie vzťahy | M 1:15 000 |
| 2. Situácia–Zmeny a doplnky funkčného využitia územia | M 1: 5 000 |
| 3. Situácia–Použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely | M 1: 5 000 |
| 4. Situácia–Súčasný stav | M 1: 2 000 |
| 5. Situácia–Návrh funkčného využitia územia | M 1: 2 000 |
| 6. Situácia–Návrh zástavby - varianta A /IBV/ | M 1: 2 000 |
| 7. Situácia–Osadenie navrhovanej zástavby do štúdie Malinovo – Studené - varianta A /IBV/ | M 1: 2 000 |
| 8. Situácia–Návrh zástavby – varianta B /IBV a malometrážne bytové domy/ | M 1: 2 000 |
| 9. Situácia–Osadenie navrhovanej zástavby do štúdie Malinovo – Studené
– varianta B /IBV + byt.domy/ | M 1: 2 000 |

Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti

- | | |
|---|------------|
| 2. Situácia–Zmeny a doplnky funkčného využitia územia
(Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
Zmeny a doplnky č.01/2008) | M 1: 5 000 |
|---|------------|

1.0. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- Názov stavby : **ZMENY A DOPLNKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA
ÚZEMIA 01/2008 – ČASŤ NOVÉ POLIA**
- Miesto stavby : **Most pri Bratislave, Nové Polia
Parc.č. 1601/1, /:2, /:3, /:4, /:5 k.ú. Most na Ostrove**
- Účel stavby : Obytná zóna – Bývanie /rodinné alt. malometrážne bytové domy/,
obchodná a obslužná vybavenosť, parková zeleň
- Objednávateľ : Spoločenstvo vlastníkov pozemkov v Moste pri Bratislave
Parc.č. 1601/1, /:2, /:3, /:4, /:5
- Obstarávateľ : OBECNÝ ÚRAD Most pri Bratislave
- Zhotoviteľ : ARCHEA Bratislava, Žitavská 2, 821 07 Bratislava
IČO = 30 137 748
DIČ = 1025667995
- Hlavný riešiteľ : Ing.arch. Elena Hajtmanová,
autorizovaný architekt SKA reg.č. AA 1004

Na elaboráte spolupracovali

- Architektúra, texty : Ing.arch. Elena Hajtmanová, reg.č. SKA 0955 AA 1004
Grafická časť : Ing.arch. Elena Hajtmanová, reg.č. SKA 0955 AA 1004
Ing.arch.Zdenka Augustiničová
-

1.1. Hlavné ciele riešenia

V októbri 2002 v súlade s ustanovením §1 Zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku bol projektovým ateliérom A-Ž PROJEKT Bratislava vypracovaný územný plán obce Most pri Bratislave. Tento bol následne 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.01/2005.

Na základe rozvoja obce, zmenou územno-správneho členenia SR ako aj predpokladaných zmien v reforme verejnej správy, zmenou vlastníckych vzťahov k pozemkom, rozvoja technickej infraštruktúry, zmenou socioekologických a ekonomických podmienok, požiadaviek právnických a fyzických osôb na rozvoj podnikateľských aktivít, rozvoja bývania a požiadaviek na zamestnanecké príležitosti je potrebné v zmysle zákona č.50/76 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov /ďalej len stavebný zákon/ sústavne a komplexne riešiť priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia.

Predmetom tejto zmeny a doplnku 01/2008 je lokalita „Nové Polia“. Riešené územie sa nachádza mimo zastavaného územia obce Most pri Bratislave v jej východnej polohe v dotyku zbernej komunikácie II/572 na hranici katastrálneho územia Malinovo.

Cieľom riešenia je zmena funkčného využitia územia formou „Zmien a doplnkov“ platnej ÚPD v súlade so zámermi obce pri obstarávaní „Zmien a doplnkov“ existujúceho ÚPN-O Most pri Bratislave.

1.2. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN-O

Platný ÚPN-O obce Most pri Bratislave komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využitie katastrálneho územia Most na Ostrove. Zmena a doplnok č.01/2008 upresňuje funkčné využitie územia v lokalite Nové Polia, ktoré nebolo v platnom ÚPN-O riešené a bolo definované v pôvodnej funkcii ako orná pôda – ovocné sady .

1.3. Postup spracovania

Na základe požiadavky vlastníkov pozemkov v lokalite Nové Polia bola vypracovaná štúdia riešenia predmetného územia. Jednotlivé navrhované záväzné zmeny a funkčné využitie územia boli v novembri a decembri s týmito vlastníkmi prorokované a odsúhlasené, a tvoria podklad pre túto zmenu a doplnok č.01/2008.

1.4. Východiskové podklady

Pre riešenie tejto zmeny a doplnku územnoplánovacej dokumentácie /ÚPN/ obce Most pri Bratislave boli použité nasledovné podklady:

- ÚPN-O obce Most pri Bratislave vypracovaný fi A-Ž PROJEKT Bratislava v 2002
- Zámer pre posúdenie činnosti v rámci zisťovacieho konania podľa zákona NR SR č.127/94 Z.z. a 391/2000 Z.z.pre investičnú akciu výstavba bytových domov a občianskej vybavenosti Pod Pšeno“ vypracovaný Ing. Dušanom Šabíkom v 08/2005.
- Zastavovacia štúdia obytnej zóny C8, C9, C10 lokalita Pod Pšeno, vypracovaná Ing.arch. Martinom Gajdošom a Ing.Dušanom Šabíkom v 12/2005
- Urb. štúdia lokality Pod Pšeno-západ, vypracovaná Ing.arch.Petrom Valovičom v 12/2007
- PD ÚR obytný súbor RUBIKUM, vypracovaná fi KOSI, Spol. s r.o. Bratislava v 10/2007
- Štúdia obytného súboru Malinovo-Studené, vypracovaná autorským kolektívom Ing.arch.Mgr.art.Silvestrom Černíkom, Ing.arch.Norbertom Dvorčákom, Ing.arch. Janou Račkovou a Ing.arch.Pavlom Škrombárom, AA
- Kópia z katastrálnej mapy
- Urbanistická štúdia, vypracovaná fi ARCHEA Bratislava v 12/2007

2.0. RIEŠENIE ZMENY A DOPLNKU ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.1. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie je situované vo východnej časti obce Most pri Bratislave v dotyku miestnej komunikácie II/572 v časti Nové polia. Predmetná lokalita leží mimo zastavaného územia obce a v súčasnosti je využívaná ako orná pôda. Zo severovýchodu je ohraničená hranicou k.ú. Malinovo a územím, v ktorom je novonavrhovaná výstavba rodinných domov /IBV/ s prislúchajúcou občianskou vybavenosťou, z JV a JZ poľnohospodárskou ornou pôdou a zo SZ zbernou komunikáciou II/572.

Predmetom zmien a doplnkov č.01/2008 sú pozemky **parc.č. 1601/1, /:2, /:3, /:4, /:5** nachádzajúce sa v katastrálnom území Most na Ostrove s celkovou výmerou **4,5588 ha**, ktoré sú v platnej ÚPN–O definované ako sady a sú vo vlastníctve fyzických osôb mimo pozemku parc.č. 1601/2, ktorý je vo vlastníctve SPF a je predmetom riešenia prevodu vlastníctva na Máriu Strelcovú, Nálepkova 275, Most pri Bratislave.

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.

2.2. Záväzné časti 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. Platný ÚPN-O Most pri Bratislave 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 Vyhl. 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 obstaráť ÚPN-Z
- l/ verejno-prospešné stavby

2.3. 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.

2.4. Návrh urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Návrh zmeny funkčného využitia územia zahŕňa lokalitu, ktorá sa nachádza mimo zastavaného územia k.ú. Most na Ostrove.

Na základe ÚPD schválenej dňa 27.6.2002 Uznesením č.1/2002 a v súlade s platným územným plánom, schváleným dňa 15.11.2002 Uznesením č.2/2002 a jeho záväznou časťou bola daná lokalita v zmysle požiadaviek vlastníkov predmetných pozemkov prerokovaná a prehodnotená v tomto návrhu z hľadiska možností jej budúceho funkčného využitia. Situovanie pozemkov navrhovaných na zmenu funkčného využitia je zdokumentované vo výkresovej časti v mierke 1:5000 a 1:2000.

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.

Limitujúcim faktorom pre určenie novej funkcie v riešenom území boli najbližšie lokality, na ktoré polohovo, dopravne a funkčne navrhovaná lokalita nadväzuje:

- z východnej strany v katastri obce Malinovo-Studené susediaca navrhovaná zástavba rodinnými domami a občianskou vybavenosťou
- z juhozápadnej strany obytná zóna Pod Pšeno s funkčnou náplňou rodinné domy, malometrážne bytové domy, obchodná a občianska vybavenosť
- celý obytný súbor je oddelený od zbernej komunikácie II/572 izolačnou zeleňou ako hlukový a optický filter, ktorá je navrhovaná na pozemok parc.č. 1602

Riešená lokalita je navrhnutá pre funkciu rodinnej zástavby /IBV/ prípadne v kombinácii s malometrážnou bytovou výstavbou. K obytnej funkcii je uvažovaná prislúchajúca základná občianska vybavenosť pre ktorú je vymedzená plocha pozemku parc.č.1601/1.

Zmena pôvodných funkcií a navrhované funkcie využitia územia s prehľadom počtu vytváraných pracovných miest a novovytváraných kapacít sú nasledovné:

Prehľad pozemkov v záujmovom území

Pozemky riešené v rámci zmien a doplnkov č.01/2008

parc.č.	vlastník	výmera m2	kultúra	LV
1601/1	Šághy Štefan, Čiernovodská 5230/4, Bratislava Fúle Peter, Čiernovodská 5230/4, Bratislava	11.391	orná pôda	1253
1601/2	Mičudová Amália, Most pri Bratislave č.212 /SPF/	3.481	orná pôda	908
1601/3	Jachymová Jozefína, Bratislavská 76, Most pri Bratislave	5.791	orná pôda	967
1601/4	Gocman Ján, Športová 14, Tomášov Gocman Juraj, Budovateľská 203, Most pri Bratislave Strelcová Mária, Nálepškova 275, Most pri Bratislave Benešová Nadežda, Čenkovská 261, Jince	21.443	orná pôda	943
1601/5	Furička Milan a Anna Furičková, Športová 444 Most pri Bratislave	3.482	orná pôda	882

Zmeny a doplnky funkčného využítia územia - návrh

Riešené - záujmové územie

ZÓNA	LOKALITA PARC.Č.	VÝMERA m2	SÚČASNÉ VYUŽITIE	NAVHR.FUNKČ.VYUŽITIA PODĽA PLATNÉHO ÚPN-O	NAVHR ZaD Č.01/2008
mimo zastavaného územia	C/D/ /lok.58/ 1601/2 1601/3 1601/4 1601/5	3.481 5.791 21.443 3.482	poľnohosp. pôda	neriešené územie ovocné sady	obytné územie rodinných domov /vidiecke obyt.úz. malopodlažných bytových domov/ - IBV, byt.domy
spolu		34.197			
mimo zastavaného územia	C/D/ /lok.59/ 1601/1	11.391	poľnohosp. pôda	neriešené územie ovocné sady	obytné územie rodinných domov /vidiecke obyt. úz. malopodlažných bytových domov -obslužná vybav.
spolu		11.391			
spolu		45.588			

Zmeny a doplnky funkčného využítia územia – vytvárané pracovné miesta a kapacity

ZMENA časť	NAVROVANÁ FUNKCIA	ZÓNA	POČET PRAC. MIEST	NOVOVZNIK. KAPACITY
58	C,D - plochy IBV /plochy IBV+byt.domy/	mimo zastavaného úz.	0	max. 40 RD /max.14 RD+6 byt.d./
59	C,D -obslužná vybavenosť služby	mimo zastavaného úz.	35	obslužná vybave- nosť, služby

Zmena funkčného využítia územia sa dotýka pozemkov parc.č.1601/1, /:2, /:3, /:4, /:5, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Most na Ostrove. V súčasnosti sa predmetná lokalita využíva ako poľnohospodárska pôda. Uvedené zmeny funkcií nebudú mať negatívny vplyv na životné prostredie, nakoľko sa jedná o budúcu výstavbu rodinných domov vo forme malej a stredne veľkej zástavby do výšky 2+1.p. /prízemie, poschodie, podkrovie/, malometrážnych bytových domov do výšky 3.p. /prízemie, 1. a 2. poschodie, podkrovie/ a prislúchajúcej občianskej obslužnej vybavenosti, situovanej v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch.

Parcela č.1605/2 je navrhovaná do záväznej časti územného plánu pre zonálnu prístupovú komunikáciu miestneho významu, ktorá bude obsluhovať lokalitu Nové Polia a na ktorú sa bude pripájať z južnej stany aj lokalita nadväzujúca na obytný súbor Pod Pšeno. Uvedená komunikácia bude zaradená medzi verejnoprošpešné stavby obce.

Navrhované riešenie plne rešpektuje záväznú časť ÚPN vrátane dopravného systému a štruktúry komunikácií a ich napojenia na existujúcu komunikačnú sieť s cieľom doplniť ju o ďalšie funkčné zložky v lokalite ktorá nebola v územnom pláne riešená a bola definovaná ako orná pôda – ovocné sady. Navrhovaná zmena a doplnok ÚP rieši obytný súbor rodinných domov v kombinácii s malometrážnymi bytovými domami a v polohe pri zbernej komunikácii II/572 je uvažovaná občianska vybavenosť a izolačná zeleň. Časový horizont započatia výstavby je 03/2009.

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.01/2008 z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia vyšpecifikované priestorovo homogénne bloky s definovaním ich prípustného, obmedzujúceho a neprípustného využitia.

Riešené územie je rozdelené do dvoch základných celkov:

- lokality 58 je určená pre funkciu rodinnej zástavby /IBV/ v časti s malometrážnou bytovou výstavbou /pozemky parc.č. 1601/2,/:3,/:4, a 1601/5.
- lokality 59 je určená pre výstavbu obslužnej vybavenosti, ktorá má charakter základnej občianskej vybavenosti prislúchajúcej k obytnej funkcii pre ktorú je vymedzená plocha pozemku parc.č.1601/1.

C – Obytné územie rodinných domov

základná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch

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, situovaná v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v 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 (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 voľnú súrodú zástavbu izolovaných objektov. Zástavba vytvára otvorené priestory bez súvisiacich ohraničení.

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.), nerušiacia bývanie, situovaná v parteri 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), nerušiacia bývanie, situovaná v bytových, rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiacia 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

2.5. Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa touto zmenou a doplnkom rozširuje o plochu **4,5588 ha** a je zrejme z výkresovej časti.

2.6. Ochranné pásma a chránené územia podľa osobitných predpisov

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

2.6.1. 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

2.6.2. Limity vyplývajúce z požiadaviek bezpečnosti štátu

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme Vojenského účelového zariadenia Most pri Bratislave. Max. výška zástavby v tejto lokalite je 147 m.n.m. B.p.v. , čo je cca 17m nad rastlým terénom.

2.6.3. Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Pri vypracovaní ÚPD je potrebné sa riadiť § 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.

2.6.4. Limity územno-technického charakteru

2.6.4.1. Ochranné pásma zariadení automobilovej dopravy

- v riešenom území sa týkajú ciest II.-hých a III.-tých tried. Hranica ochranného pásma ciest II.-hých tried sa nachádza vo vzdialenosti 25 m od stredu vozovky.
- hranica ochranného pásma ciest III.-tých tried sa nachádza vo vzdialenosti 20m od stredu vozovky

2.6.5.2. Ochranné pásmo letísk

- ochranné pásmoodorovnej 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.

Katastrálnym územím obce Most pri Bratislave sú trasované významné infraštrukturálne 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/

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

2.7.1. 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.2.6.2./

2.7.2. 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 požiarimi s účinnosťou od 1.04.2002 v znení neskorších predpisov

2.7.3. Návrh riešenia záujmov civilnej obrany

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

- 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
- zák. NR SR č.42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- vyhláškou MV SR č. 532/2006 Z.z, o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej obrany
- vyhláškou MVSR č .388/2006 Z.z, o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej obrany

2.7.4. 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. odberné množstvo 10 m³/s. Kapacita koryta je 90 m³/s. Vo vegetačnom období sa vody Malého Dunaja využívajú ako závlahy.

2.8. 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.

Pre územie katastra obce Most pri Bratislave nebol spracovaný Miestny územný systém ekologickej stability /MÚSES/. Pri určovaní ekologicke 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

2.8.1. Sídelná vegetácia

V dotknutom území sa vyskytuje hospodárska vegetácia vo forme ovocných sádov. 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.

2.8.2. Krajinná vegetácia

2.8.2.1. Nelesná drevinná vegetácia je zastúpená malými skupinami a línovými poločenstvami stromov a krovín, rastúcich najmä pozdĺž vodných tokov, ramien a kanálov.

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

2.8.2. Územný systém ekologickej stability

V dotknutom území sa vyskytuje hospodárska vegetácia vo forme ovocných sádov. V rámci riešenia urbanistickej koncepcie sa uvažuje s doplnením plôch sídelnej vegetácie jednak v lokalite rodinnej a bytovej výstavby /súkromná, rekreačno-užitková a parková zeleň/ ako aj v lokalite určenej pre občiansku vybavenosť /verejná parková zeleň/. Okrem toho bude riešená aj izolačná líniová zeleň ako sprievodná zeleň navrhovaných komunikácií.

2.8.3. 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.1.1. 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.

2.8.4. 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 príľahlými plochami k.ú. Nová Dedinka, Malinovo a Ivanka pri Dunaji.

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 navrhnuť ďalšie doplnenie krajiny systémom vegetačných prvkov. Plochy zelene sú zastúpené aj v riešenej lokalite vo forme rekreačno-užitkovej zelene v zázemí rodinných domov a vo forme parkovo upravených plôch vegetácie pri objektoch bytových domov a občianskej vybavenosti.

2.8.5. Ochrana kultúrneho dedičstva

Pri štátnej ceste na Malinovo sa pri riešenom území nachádza Božia muka postavená v druhej polovici 19.storočia a v redukovanej forme sa veľmi podobá na Božiu muku postavenú na prelome 18. a 19. storočia v klasicistickom slohu na pamiatku prekrstenia pôvodného nemeckého obyvateľstva z evanjelického na katolícke náboženské vyznanie / kultúrna pamiatka/

2.8.6. Archeologické lokality

Vzhľadom k tomu, že na dotknutom území nemožno vylúčiť existenciu dosiaľ neevidovaných 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.

2.9. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.9.1. Návrh verejného dopravného vybavenia

Základný komunikačný systém obce tvoria št. cesty II. triedy: II/572 a II/510. Riešená lokalita je dopravne pripojená na existujúcu štátnu cestu II/572 miestnou obslužnou komunikáciou FT C3.

Komunikácie vo vnútri obytného súboru sú navrhnuté v kategórii MOU /obslužné s prvkami upokojenia, alt. FT D1 /s prvkami upokojenia/.

Dopravné zaťaženie na ceste II/572 je potrebné posúdiť vo vzťahu k plánovanej realizácii diaľnice D4 s Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s.

2.9.1.1. Nemotorová ukladnená doprava

Hlavné pešie prúdy sa viažu k pravidelným cestám za prácou, školou a vybavenosťou. Zdrojové miesta pešej dopravy korešponujú s uzlovými priestormi hromadnej dopravy situovanými na Bratislavskej ulici a so zariadeniami vyššej 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 korešponujú so susednými sídlami /Ivánka pri Dunaji, Malinovo, Rovinka, Podunajské Biskupice/

2.9.2. Návrh verejného technického vybavenia

Riešenú lokalitu je výhľadovo možné napojiť na všetky inžinierske siete. Zdroje energií existujú alebo sú navrhované v dotyku záujmového územia:

2.9.2.1. Vodné hospodárstvo

Napojenie na verejný vodovod DN150 medzi Malinovom a Mostom pri Bratislave po rekonštrukcii diaľkovodného potrubia DN500 na DN1000

Odkanalizovanie po dobudovaní obecnej kanalizačnej siete až po uvažovanú lokalitu s perspektívou odkanalizovania do existujúcej ČOV, resp. U-ČOV vo Vrakuni

2.9.2.2. Zásobovanie elektrickou energiou

Vzdušné vedenie NN je trasované pozdĺž št.cesty II/572, ktorá lemuje riešené územie zo SZ strany. Je potrebné vytvoriť verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania distribučných rozvodov ZSE Distribúcia a.s. pre potreby napájania budúcich odberateľov v rámci územia

2.9.2.3. Zásobovanie plynom

Napojenie predmetnej lokality na verejný rozvod plynu po dobudovaní obecnej plynofikačnej siete až po uvažovanú lokalitu

Navrhovaná zmena cast „58“ – plochy IBV /alt. IBV + malopodlažné bytové domy/

parc.č. 1601/2,/:3,/:4,/:5

Navrhované funkčné využitie:

C - obytné územie rodinných domov /D - vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov/

C - rodinné domy parc.č. 1601/2,/:3,/:4,/:5		C+D – rodinné domy p.č.1601/2,/:3,/:5 a malopodlažné bytové domy parc.č.1601/4
Celková plocha	34.197 m ²	34.197 m ²
z toho:		
- plocha pozemkov RD	27.279 m ²	12.754 m ²
- plocha pozemkov byt.domov		21.443 m ²
- zastavaná plocha RD	5.720 m ²	2.002 m ²
- zastavaná plocha byt.domy		2.700 m ²
- spevnené plochy pre peších	3.250 m ²	2.820 m ²
- komunikácia	5.373 m ²	4.070 m ²
- chodníky	1.260 m ²	1.120 m ²
- zeleň obytná	6.671 m ²	2.334 m ²
- zeleň verejná	285 m ²	4.622 m ²
max.koeficient zastavanosti	0,30	0,30
výškové zónovanie	2+1.p	2+1 /3p/
min.koeficient nezastavaných plôch	0,50	0,50 /0,35/
Nároky na energie a médiá		
- el.energia	0,1 MWh/rok	0,15 MWh/rok
- spotreba vody	4.000 m ³ /rok	6.000 m ³ /rok
- odpadové splaškové vody	4.000 m ³ /rok	6.000 m ³ /rok
- zemný plyn	96.000 m ³ /rok	25.000 m ³ /rok
- požiarna voda – bude napojená na rozvod úžitk. vody, prívod v množstve	10,0 l/s	10,0 l/s
- telefón	14 liniek	72 liniek

Navrhovaná zmena cast „59“ – občianska obslužná vybavenosť, služby

parc.č. 1601/1

Navrhované funkčné využitie:

C - obytné územie rodinných domov /D - vidiecke obytné územie malopodlažných bytových domov/

obslužná vybavenosť, služby	
Celková plocha	11.391 m ²
z toho:	
zastavaná plocha	2.815 m ²
spevnené plochy pre peších	2.900 m ²
verejná zeleň	5.134 m ²
vodné plochy	460 m ²
komunikácie a parkoviská	2.260 m ²
max.koeficient zastavanosti	0,30
výškové zónovanie	3.p
min.koeficient nezastavaných plôch	0,35
Nároky na energie a médiá	
- el.energia	0,02 Mwh/rok
- spotreba vody	2 000 m ³ /rok
- odpadové splaškové vody	2 000 m ³ /rok
- zemný plyn	40.000 m ³ /rok
- požiarňa voda – bude napojená na rozvod užitkovej vody, prívod v množstve	10,0 l/s
- telefón	5 liniek

2.10. Vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývaných priestorov

V katastrálnom území obce Most pri Bratislave sa nachádza ložisko nevyhradeného nerastu „4445 – Most na Ostrove I, štrkopiesky a piesky – štrky“ /SONDA, spol. S r.o., Most pri Bratislave/, ktoré je súčasťou pozemku podľa §7 banského zákona predmetné ložisko nezasahuje do navrhovanej zmeny a doplnku č.01/2008 ÚPN-O Most pri Bratislave.

2.11. Perspektívne použitie PPF na nepoľnohospodárske účely

Predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu

lok.č.	funkč. využitie	kat.úz.	výmera lokality /ha/ celkom v zast.úz. mimo zast.úz.	kultúra poľ.pôdy	výmera poľ.pôdy celkom BPEJ /ha/	vlastník	užívateľ
58	Rodinné domy RD+byt.domy	Most n/O	3,4197	3,4197	or.pôda	3,4197 0036005 3,4197	fyz.os. fyz.os.
59	Obslužná obč. vybavenosť	Most n/O	1,1391	1,1391	or.pôda	1,1391 0036005 1,1391	fyz.os. fyz.os.
	Lokality spolu		4,5588	4,5588	or.pôda	4,5588 4,5588	

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

2.12.1. 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 /vid' bod.2.6.5./.

Do záväznej časti sú premietnuté všetky chránené územia prírody ako aj opatrenia z hľadiska zabezpečenia miestneho systému ekologickej stability.

2.12.2. 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 IBV
- bytovej výstavby
- dopravnej infraštruktúry
- výstavby občianskej vybavenosti, ktorá vytvorí predpoklady pre nové pracovné príležitosti a zaručí stabilizáciu obyvateľstva v obci
- výstavby zariadení 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.

3.0. ZÁVAZNÁ ČASŤ

Záväzná časť platného ÚPN-O Most pri Bratislave obsahuje v zmysle § 12 Vyhl. 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 krajinnoekologické

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

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

Funkčné využitie územia jednotlivých blokov

ZÓNA	LOKALITA PARC.Č.	VÝMERA m2	SÚČASNÉ VYUŽITIE	NÁVRH.FUNKČ.VYUŽITIA PODĽA PLATNÉHO ÚPN-O	NÁVRH ZaD Č.01/2008
mimo zastavaného územia	C/D/ /lok.58/ 1601/2 1601/3 1601/4 1601/5	3.481 5.791 21.443 3.482	poľnohosp. pôda	neriešené územie ovocné sady	obytné územie rodinných domov /vidiecke obytné úz. malopodlažných bytových domov/ - IBV, byt.domy
spolu		34.197			
mimo zastavaného územia	C/D/ /lok.59/ 1601/1	11.391	poľnohosp. pôda	neriešené územie ovocné sady	obytné územie rodinných domov /vidiecke obytné úz. malopodlažných bytových domov/ -obslužná vybav.
spolu		11.391			
spolu		45.588			

Regulácia intenzity využitia bloku

označenie bloku regulácia funkč. využitia	disponibilná plocha pre zástavbu /m2/	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		max. koef. zastavanosti	výškové zónovanie	min. koef. nezast. plôch	
58 C/D/	34.197	0,30	2 + 1 /3/	0.5 /0,35/	nová výstavba
59 C/D/	11.391	0,30	3	0,35	nová výstavba

C – Obytné územie rodinných domovzákladná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch

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, situovaná v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v 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 (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 voľnú súrodú zástavbu izolovaných objektov. Zástavba vytvára otvorené priestory bez súvisiacich ohraničení.

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.), nerušiacia bývanie, situovaná v parteri 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), nerušiacia bývanie, situovaná v bytových, rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiacia 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

3.3. Zásady a regulatívy umiestnenia obchodno-obslužnej vybavenosti územia

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

3.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejno-dopravného vybavenia územia

- za základný komunikačný systém obce považovať zberné komunikácie funkčnej triedy B2 v šírkovom usporiadaní kategórie dvojpruhovej komunikácie MZ14/60
- obslužné prístupové komunikácie funkčných tried C3 navrhnuť v kategórii MOU, resp. FT D1 s prvkami ukludnenia.
- ukludnené komunikácie realizovať so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D 58a,b

3.5. Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia

3.5.1. Vodné hospodárstvo

Pre oblasť vodné hospodárstvo zabezpečiť:

- vedenia verejného vodovodu a kanalizácie ukladať v rámci verejného priestoru
- napojenie predmetnej lokality na verejný vodovod DN150 medzi Malinovom a Mostom pri Bratislave po rekonštrukcii diaľkovodného potrubia DN500 na DN1000
- odkanalizovanie navrhovaného obytného súboru po dobudovaní obecnej kanalizačnej siete až po uvažovanú lokalitu s perspektívou odkanalizovania do existujúcej ČOV, resp. U-ČOV vo Vrakuni

3.5.2. 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

3.5.3. Zásobovanie plynom

Pre oblasť zásobovania plynom zabezpečiť:

- vedenia plynovodu ukladať v rámci verejného priestoru
- napojenie predmetnej lokality na verejný rozvod plynu po dobudovaní obecnej plynofikačnej siete až po uvažovanú lokalitu

3.6. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

Rešpektovať a chrániť kultúrnu pamiatku Božia muka, ktorá bola postavená v druhej polovici 19.storočia pri ceste na Malinovo ako aj jej historicky založenú väzbu v urbanistickej štruktúre obce.

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/

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

V zmysle „Koncepcie 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.

3.8. 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

3.9. Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa touto zmenou a doplnkom rozširuje o plochu 4,5588 ha a je zrejmé z výkresovej časti.

Navrhované hranice zastavaného územia

Územie pre rozvoj bývania a občianskej obslužnej vybavenosti:

časť Nové Polia.....**4,5588 ha**

3.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

3.10.1. 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/.

3.10.2. Limity vyplývajúce z požiadaviek bezpečnosti štátu

Rešpektovať požiadavky Vojenského účelového zariadenia Most pri Bratislave. Max. výška zástavby v tejto lokalite je 147 m.n.m. B.p.v. , čo je cca 17m nad rastlým terénom.

3.10.3. 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.

3.10.4. Limity územno-technického charakteru

Rešpektovať ochranné pásma zariadení automobilovej dopravy
- hranica ochranného pásma ciest II.- rýchlych tried sa nachádza vo vzdialenosti 25 m od stredu vozovky.

- hranica ochranného pásma ciest III.- tichých tried sa nachádza vo vzdialenosti 20m od stredu vozovky

Rešpektovať ochranné pásma letísk
- ochranné pásma 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.

3.11. Verejno-prospešné stavby

- obecná obslužná komunikácia pripájajúca sa na cestu II/572 a vymedzujúca riešené územie z juhozápadnej strany

4.0. PREROKOVANIE NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV ÚP

Na základe požiadavky vlastníkov pozemkov v lokalite Nové Polia bola vypracovaná štúdia riešenia predmetného územia. Jednotlivé navrhované záväzné zmeny a funkčné využitie územia boli v novembri a decembri s týmito vlastníkmi prorokované a odsúhlasené, a tvoria podklad pre túto zmenu a doplnok č.01/2008.

Pred započatím projektových prác na Zmene a doplnku ÚP 01/2008 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 sú súhrnne spracované v časti Vyhodnotenie stanovísk – „Tabuľková časť“ s podmienkami pre spracovanie ďalších stupňov dokumentácie pre územné a stavebné konanie.

Obstarávateľ „Zmeny a doplnku funkčného využitia územia 01/2008 ÚPN Most pri Bratislave“ pred predložením návrhu do Obecného zastupiteľstva Most pri Bratislave požiada 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.

Vypracovala: Ing. arch. Elena Hajtmanová

Bratislava júl 2008