

---

**Obstarávateľ: Obec Zálesie, Malinovská 1/123 900 28 Zálesie,  
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie: Ing. arch. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská  
Bystrica (r.č.: 010)**

---

## URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

# OBYTNEJ ZÓNY ZÁLESIE DOMKY I. ETAPA

## Č I S T O P I S

---

**Spracovateľ: DMProjekt s.r.o., Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava,  
Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, (autorizovaný architekt SKA, r.č.: 0734 AA)**

---

# **TEXTOVÁ ČASŤ**

## **ZOZNAM KAPITOL:**

- 1. Základné údaje**
  - 1.1 Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi
  - 1.2 Údaje o zadaní
  - 1.3 Údaje o podkladoch
  - 1.4 Určenie špecifického účelu použitia
  - 1.5 Hlavné ciele riešenia
- 2. Vymedzenie riešeného územia**
- 3. Väzby na platnú vyššiu územnoplánovaciu dokumentáciu**
- 4. Charakteristika výstupov z prieskumov a rozborov a limity využiteľnosti územia**
  - 4.1 Popis riešeného územia
  - 4.2 Limity využiteľnosti územia
- 5. Komplexné urbanistické riešenie - návrh organizácie a využitia územia**
  - 5.1 Riešenie širších vzťahov
  - 5.2 Návrh funkčno-priestorovej organizácie a využitia územia
  - 5.3 Návrh riešenia dopravnej vybavenosti územia
  - 5.4 Návrh riešenia technickej vybavenosti územia
- 6. Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania**
  - 6.1 Regulatívy požadované
  - 6.2 Regulatívy odporúčané
- 7. Zhodnotenie kvality ŽP územia a návrh opatrení na jeho trvalo udržateľný rozvoj**
- 8. Koncepcia zelene v území**
- 9. Etapizácia novej výstavby a asanácie existujúcich stavieb**
- 10. Urbanistická ekonómia.**

## **1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

### **1.1 Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi**

#### **Obstarávateľ dokumentácie**

Obec Zálesie, Malinovská 1/123, 900 28 Zálesie

Štatutárny zástupca: Ing. Jozef Meško, starosta obce Zálesie

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie: Ing. arch. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (r. č.: 010).

#### **Spracovateľ dokumentácie**

DMPprojekt s.r.o., Drotárska 37, 811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová (autorizovaný architekt Slovenskej komory architektov, registračné číslo: 0734 AA)

Základná koncepcia a urbanizmus: Ing. arch. Monika Dudášová

Doprava a technická infraštruktúra: Ing. Ladislav Sajko, Ing. Ladislav Štefko, Aloiz Valla

Počítačové spracovanie: Ing. arch. Katarína Palgutová.

### **1.2 Údaje o zadaní**

Východiskom pre spracovanie urbanistickej štúdie je Zadanie pre spracovanie „Urbanistickej štúdie obytnej zóny Zálesie - Domky I. etapa“ (ďalej len „UŠ“). Zadanie pre spracovanie „Urbanistickej štúdie obytnej zóny Zálesie - Domky I. etapa“ bolo vypracované zástupcom obstarávateľa pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing. arch. Miroslavou Valkovou.

### **1.3 Údaje o podkladoch**

Pre spracovanie „UŠ“ boli použité nasledovné podklady:

- Kópia z katastrálnej mapy a Predrealizačné zameranie parcely č. 978/46 (fm-geo s.r.o.) M 1:250
- Územný plán Zálesie, Spracovateľ: AŽ projekt, schválený obecným zastupiteľstvom, uznesením číslo 77/12/2008 (VZN 9/2008) zo dňa 02.12.2008
- Zadanie pre spracovanie „Urbanistickej štúdie obytnej zóny Zálesie - Domky I. etapa“, Spracovateľ: DMPprojekt s.r.o., 08/2009.

### **1.4 Určenie špecifického účelu použitia**

„UŠ“ bola spracovaná na spodrobnejšie riešenie Územného plánu obce Zálesie a na riešenie špecifických územno-technických a urbanisticko-architektonických problémov v obytnej zóne „Zálesie - Domky I. etapa“. Bude použitá ako územnoplánovací podklad pre ďalšie usmerňovanie investičnej činnosti a pre územné rozhodovanie v zóne „Zálesie - Domky I. etapa“. Pre účely „UŠ“ je pre riešené územie zvolený pracovný názov „Zálesie - Domky I. etapa“.

## 1.5 Hlavné ciele riešenia

Predmetom riešenia bolo spracovanie územnoplánovacieho podkladu (urbanistickej štúdie) na riešenie funkčno-prevádzkového využitia a hmotovo-priestorového usporiadania v riešenom území v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 4), v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Zálesie a v súlade s požiadavkami zadania „UŠ“.

Hlavným cieľom riešenia bolo overiť využiteľnosť územia lokality „Zálesie - Domky I. etapa“ pre funkcie „obytné územia so zástavbou s rodinnými domami“ a „rekreačno – oddychové plochy“ a vo vzťahu k riešeniu stanoviť regulačné podmienky územia.

## 2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie lokality „Zálesie - Domky I. etapa“ sa nachádza v obci Zálesie, katastrálne územie Zálesie, okres Senec. Zahŕňa pozemky č. 978/42-46, 978/33-34, 978/52 s druhom pozemku orná pôda.

**Širšie vzťahy:** územie pre riešenie širších vzťahov je spracované na podklade Územného plánu obce Zálesie a zahŕňa všetky kontaktné plochy riešeného územia až po napojenie riešeného územia na cestu III/061004.

**Riešené územie:** nachádza sa v lokalite „Zálesie – Domky I. etapa“ na južnom okraji zastavaného územia obce (v rámci navrhovaných regulačných blokov NB1 a NRz podľa ÚPN obce Zálesie) a je vymedzené: zo severu existujúcimi a navrhovanými plochami obytnej zástavby, z juhovýchodu brehovým porastom Malého Dunaja a zo západu ornou pôdou.

Celková výmera riešeného územia je cca 1,45 ha.

## 3. VÄZBY NA PLATNÚ VYŠŠIU ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU

V zmysle platného „Územného plánu obce Zálesie“ riešené územie v súčasnosti patrí medzi navrhované plochy „obytného územia so zástavbou s rodinnými domami“ (označenie NB1) a „rekreačno – oddychové plochy“ (označenie NRz). Pre uvedené plochy sú záväzné časti Územného plánu obce Zálesie premietnuté do „Regulačných listov“, z ktorých vyplývajú nasledovné zásady a regulatívy pre riešenie uvedených plôch:

<b>REGULAČNÝ LIST BLOKU</b>		<b>NB</b>						
I. Identifikačné číslo bloku	<b>NB1 - NB2</b>							
II. Funkčné využitie	<b>Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami</b>							
III. Základná charakteristika	Služia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.							
IV. Funkčná regulácia	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia</th> <th style="width: 33%;">Doplňková funkcia</th> <th style="width: 33%;">Nepripustná funkcia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím územím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),</li> <li>• obchodno - obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloochodné zariadenia, zariadenia nevyrobných služieb a pod.) nerušiacia bývanie.</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiacia bývanie,</li> <li>• administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiacia bývanie</li> <li>• rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),</li> <li>• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),</li> <li>• prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,</li> <li>• zariadenia a vedenia verejnej technicko - inžinierskej služby územia (vodoohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obchodno - obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,</li> <li>• obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,</li> <li>• zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,</li> <li>• zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,</li> <li>• služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,</li> <li>• poľnohospodárska výroba,</li> <li>• priemyselná výroba,</li> <li>• stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Nepripustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím územím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),</li> <li>• obchodno - obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloochodné zariadenia, zariadenia nevyrobných služieb a pod.) nerušiacia bývanie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiacia bývanie,</li> <li>• administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiacia bývanie</li> <li>• rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),</li> <li>• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),</li> <li>• prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,</li> <li>• zariadenia a vedenia verejnej technicko - inžinierskej služby územia (vodoohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obchodno - obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,</li> <li>• obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,</li> <li>• zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,</li> <li>• zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,</li> <li>• služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,</li> <li>• poľnohospodárska výroba,</li> <li>• priemyselná výroba,</li> <li>• stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.</li> </ul>
Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Nepripustná funkcia						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím územím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),</li> <li>• obchodno - obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloochodné zariadenia, zariadenia nevyrobných služieb a pod.) nerušiacia bývanie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiacia bývanie,</li> <li>• administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiacia bývanie</li> <li>• rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),</li> <li>• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),</li> <li>• prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,</li> <li>• zariadenia a vedenia verejnej technicko - inžinierskej služby územia (vodoohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obchodno - obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,</li> <li>• obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,</li> <li>• zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,</li> <li>• zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,</li> <li>• služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,</li> <li>• poľnohospodárska výroba,</li> <li>• priemyselná výroba,</li> <li>• stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.</li> </ul>						
V. Regulačná intenzita využitia pozemku	minimálny index zelene	podlažnosť						
maximálny index zastavanej plochy	0,55	2 vrátane podkrovia						
		Minimálna výmera pozemku						
		600 m <sup>2</sup> pre NB2 1000 m <sup>2</sup>						
VI. Regulačná urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zástavba izolovaných objektov rodinných domov v zeleni</li> </ul>							
VII. Regulačná intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nová výstavba na nových plochách</li> </ul>							
VIII. Regulačná zelene v zemi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín</li> </ul>							
IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospesných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> <li>• výkres verejnoprospesných stavieb</li> </ul>							
X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nepripustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat</li> <li>• rešpektovať ochranné pásmo toku Malý Dunaj v šírke 10 m od brehovej čiary</li> <li>• rešpektovať opatrenia vyplývajúce z navrhovaného SKLUV0541 Malý Dunaj</li> <li>• urbanizácia územia je podmienená modernizáciou prívodu vody Podunajské Biskupice –Bernolákov DN 500, bez ktorej nie je možné pripájanie ďalších lokalít na vodovodný systém obce, zvýšením kapacity cesty I/61 a pripustnosti križovatky I/61-III/061004 (realizácia mimoúrovňovej križovatky s cestou III/0614)</li> <li>• občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% celkovej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavnými plochami,</li> <li>• Urbanistická štúdia</li> </ul>							
XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanistická štúdia</li> </ul>							

<b>REGULAČNÝ LIST BLOKU</b>		<b>NR</b>						
I. Identifikačné číslo bloku	<b>NRz</b>							
II. Funkčné využitie	<b>Rekreačno – oddychové plochy</b>							
III. Základná charakteristika	Predstavujú územia pre rozvoj rekreačnej a zotavovaco - oddychových aktivít miestneho až nadmiestneho významu.							
IV. Funkčná regulácia	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia</th> <th>Doplnková funkcia</th> <th>Nepripustná funkcia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>voľne prístupné oddychovo – rekreačné plochy zelene</li> <li>malé športové prístavy, vrátane nevyhnutného vybavenia</li> <li>vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.).</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),</li> <li>príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod. ,</li> <li>zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),</li> <li>zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavne a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.),</li> <li>pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické trasy a pod.</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>poľnohospodárska výroba,</li> <li>priemyselná výroba,</li> <li>stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,</li> <li>skladovanie a distribúcia,</li> <li>služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,</li> <li>bývanie v rodinných a bytových domoch.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia	<ul style="list-style-type: none"> <li>voľne prístupné oddychovo – rekreačné plochy zelene</li> <li>malé športové prístavy, vrátane nevyhnutného vybavenia</li> <li>vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),</li> <li>príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod. ,</li> <li>zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),</li> <li>zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavne a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.),</li> <li>pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické trasy a pod.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>poľnohospodárska výroba,</li> <li>priemyselná výroba,</li> <li>stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,</li> <li>skladovanie a distribúcia,</li> <li>služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,</li> <li>bývanie v rodinných a bytových domoch.</li> </ul>
Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia						
<ul style="list-style-type: none"> <li>voľne prístupné oddychovo – rekreačné plochy zelene</li> <li>malé športové prístavy, vrátane nevyhnutného vybavenia</li> <li>vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),</li> <li>príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod. ,</li> <li>zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),</li> <li>zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavne a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.),</li> <li>pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické trasy a pod.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>poľnohospodárska výroba,</li> <li>priemyselná výroba,</li> <li>stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,</li> <li>skladovanie a distribúcia,</li> <li>služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,</li> <li>bývanie v rodinných a bytových domoch.</li> </ul>						
V. Regulácia intenzity využitia pozemku	<table border="1"> <thead> <tr> <th>maximálny index zastavanej plochy</th> <th>minimálny index zelene</th> <th>podlažnosť</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,1</td> <td>0,8</td> <td>2 vrátane podkrovia</td> </tr> </tbody> </table>		maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť	0,1	0,8	2 vrátane podkrovia
maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť						
0,1	0,8	2 vrátane podkrovia						
VI. Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> <li>izolované objekty</li> </ul>							
VII. Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> <li>nová výstavba v mín. rozsahu</li> </ul>							
VIII. Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> <li>uplatňovať stanovištno vhodné, geograficky pôvodné dreviny a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy drevín</li> <li>vylúčiť alergénne a jedovaté druhy</li> </ul>							
IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> <li>výkres verejnoprospešných stavieb</li> </ul>							
X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať ochranné pásmo toku Malý Dunaj v šírke 10 m od brehovej čiary</li> <li>rešpektovať opatrenia vyplývajúce z navrhovaného SKUVEV0541 Malý Dunaj</li> </ul>							
XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD								

Požiadavky na reguláciu „obytného územia so zástavbou s rodinnými domami“ a „rekreačno – oddychových plôch“, vyplývajúce zo záväznej časti „Územného plánu obce Zálesie“ v znení neskorších zmien a doplnkov, sú premietnuté do požadovaných regulatívov v textovej aj grafickej časti.

„UŠ“ v je overením vhodnosti zámeru vyššej ÚPD.

## **4. CHARAKTERISTIKA VÝSTUPOV Z PRIESKUMOV A ROZBOROV A LIMITY VYUŽITEL'NOSTI ÚZEMIA**

### **4.1 Popis riešeného územia**

Riešené územie je charakterizované plochami poľnohospodárskej pôdy (orná pôda) a rovinným terénom. Poľnohospodárske využívanie pozemku v súčasnosti nie je žiadúce z dôvodu iných záujmov vlastníkov s funkčným využitím tohto územia.

### **4.2 Limity využiteľnosti územia**

Limitom využiteľnosti územia je:

- ložisko nevyhradeného nerastu – nachádza sa v dotyku s riešeným územím
- ochranné pásmo vodného toku Malý Dunaj 10 m od brehovej čiary v zmysle §49 zákona č. 364/2004 Z. z. a vyhlášky č. 211/2004 Z. z. (OP je potrebné geodeticky vytýčiť) – vodný tok preteká v dotyku s riešeným územím
- ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava, určené rozhodnutím štátnej leteckej inšpekcie č. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981, z ktorých vyplývajú výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené:
  - ochranným pásmom vodorovnej prekážkovej roviny s výškovým obmedzením 172 m n.m. B.p.v.
  - ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej roviny (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 172 – 192 m n.m. B.p.v.
- hranica navrhovaného chráneného územia európskeho významu SKUEV 0541 Malý Dunaj (hranicu je potrebné vymedziť po jeho vyhlásení).

V zmysle § 28 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby:

- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písm. a),
- stavby a zariadenia 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písm. b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písm. c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písm. d).

## **5. KOMPLEXNÉ URBANISTICKÉ RIEŠENIE - NÁVRH ORGANIZÁCIE A VYUŽITIA ÚZEMIA**

Pri návrhu urbanistického riešenia sme vychádzali z analýzy súčasného stavu, limitov využiteľnosti územia a uplatnili sme túto hlavnú zásadu:

- vytvoriť harmonické vidiecke obytné prostredie, ktoré bude plynulo nadväzovať na charakter zástavby v kontaktných plochách a rešpektovať všetky limity využiteľnosti územia.

Návrh organizácie a využitia riešeného územia rešpektuje požiadavky urbanisticko-architektonické na funkčno-priestorovú organizáciu a kompozíciu územia, vyplývajúce zo „Zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie obytnej zóny Zálesie - Domky I. etapa“ nasledovne:

- riešiť funkčné využitie územia pre „obytné územia so zástavbou s rodinnými domami“ a „rekreačno – oddychové plochy“
- hmotovo-priestorové riešenie lokality prispôbiť mierke existujúcej zástavby v obci Zálesie, zhodnotiť územie pre málopodlažnú zástavbu formou izolovaných objektov rodinných domov.

### **5.1 Riešenie širších vzťahov**

Riešené územie obytnej zóny „Zálesie - Domky I. etapa“ je koncovou južnou časťou lokality Domky, ktorú tvoria existujúce a navrhované zastavané plochy obce Zálesie, charakteristické najmä málopodlažnou rodinnou zástavbou. Návrh riešenia vychádza z lokalizácie územia v danom prostredí, využíva možnosti dopravného napojenia lokality z cesty III. triedy. Pri riešení prevádzkových a kompozičných väzieb návrh nepôsobí rušivo na založenú pôdorysnú osnovu obce a charakter okolitej zástavby.

### **5.2 Návrh funkčno-priestorovej organizácie a využitia územia**

Riešené územie obytnej zóny „Zálesie - Domky I. etapa“ zahŕňa návrh výstavby 7 rodinných domov a realizáciu rekreačno – oddychových plôch. Dopravné napojenie všetkých objektov je riešené z navrhovanej ukludnenej komunikácie.

Rozvrhnutie jednotlivých funkčných plôch a objektov je zrejmé z grafickej časti (pozri výkres č. 2: Komplexný návrh).

### 5.3 Návrh riešenia dopravnej vybavenosti územia

Predmetné územie, ktoré je dnes voľné bez zástavby, je určené na zástavbu rodinnými domami. Dopravne je riešená zóna napojená na miestnu komunikáciu MO 7.5/30 F.T. C2, s uličným priestorom 10,50 m, ktorá je vyústená na Malinovskú ulicu, prostredníctvom stykovej križovatky. Križovatka je situovaná pred mostom cez Malý Dunaj. Realizácii rozvoja územia musí predchádzať rekonštrukcia križovatky a vytvorenie samostatného ľavého jazdného pruhu na ceste III/061004, v smere jazdy od obce Malinovo. Križovatka musí byť vzhľadom na jej polohu posúdená z hľadiska požiadaviek STN 73 6102, vzhľadom na jej polohu v zastavanej časti obce, osvetliť verejným osvetlením.

Štúdia sa zaoberá riešením dopravy v samotnej zóne. Vnútrozonálna komunikácia je navrhnutá funkčnej triedy D1 so spevnením 4,50 m a dvoma zelenými pásmi šírky 2,00 m. Celkový uličný priestor je 8,50 m. Dĺžka komunikácii je 114 m a na konci cesty je navrhnuté obratisko, ktoré vyhovuje pre nákladné autá do dĺžky 10,0 m.

#### Smerové a výškové vedenie

Smerové vedenie vychádza z umiestnenia jednotlivých obytných domov a pozemkov. Smerové vedenie sa skladá zo smerového oblúka o polomere  $R=12,0$  m a priamych úsekov. Z hľadiska výškového vedenia sú jednotlivé vetvy vedené po existujúcom teréne.

#### Šírkové usporiadanie

Kat. D1 - STN 73 6110:

– jazdný pruh	2 x 2,25 m = 4,50 m
– zelený pás	2 x 2,00 m = 4,00 m
spolu šírka	8.50 m

#### Statická doprava

V rámci jednotlivých obytných domov sa vybudujú pre jeden dom dve parkovacie miesta na pozemku.

#### Konštrukcia vozovky (predbežný návrh)

– ASFALTOVÝ BETÓN STREDNOZRNNÝ	ABS II	50 mm	STN 73 6121
– ASFALTOVÝ SPOJOVACÍ POSTREK	0.5 kg/m <sup>2</sup>		STN 73 6129
– OBALOVANÉ KAMENIVO STREDNOZRNNÉ	OKS I	50 mm	STN 73 6121
– ASFALTOVÝ SPOJOVACÍ POSTREK	0.5 kg/m <sup>2</sup>		STN 73 6129
– OBALOVANÉ KAMENIVO HRUBOZRNNÉ	OKH II	90 mm	STN 73 6121
– ASFALTOVÝ SPOJOVACÍ POSTREK	0.5 kg/m <sup>2</sup>		STN 73 6129
– KAMENIVO SPEVNENÉ CEMENTOM	KSC II	150 mm	STN 73 6124
– ŠTRKODRVINA fr.0-63	ŠD	200 mm	STN 73 6126
– SPOLU		540 mm	

Retardér, dláždené pásy:

– ZÁMKOVÁ DLAŽBA	DL	80 mm	STN 73 6131
– ŠTRKODRVINA FR. 4-8	ŠD	40 mm	STN 73 6131
– PODKLADNÝ BETÓN	PB II	200 mm	STN 73 6124
– ŠTRKODRVINA FR. 0-63	ŠD	220 mm	STN 73 6126
– SPOLU		540 mm	

#### **Zásady odvodnenia**

Odvodnenie je zabezpečené priečnym a pozdĺžnym sklonom do vsakovacieho drénu, ktorý sa nachádza v zelenom páse. Odvodnenie pláne vozovky je zabezpečené priečnym sklonom do drénu. Presný spôsob odvodnenia bude predmetom projektu pre stavebné povolenie.

#### **Protipožiarna ochrana**

Za prístupovú komunikáciu pre vedenie hasičského zásahu možno považovať navrhovanú cestu šírky min. 3,0 m, ktorá v plnej miere spĺňa požiadavky § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z., t. j. je široká min. 3,0 m, bude sa nachádzať v bezprostrednej blízkosti uvažovaných resp. existujúcich stavebných objektov (t. j. minimálne 30 metrov od vchodov do každej stavby) a je dimenzovaná na tiaž min. 80 kN, reprezentujúcu pôsobenie zaťaženej nápravy požiarného vozidla. Navrhovaná komunikácia spĺňa horeuvedené požiadavky.

### **5.4 Návrh riešenia technickej vybavenosti územia**

#### **Návrh riešenia technickej vybavenosti územia – vodovod**

Obec Zálesie má vypracovaný a schválený územný plán obce, v rámci ktorého sa v riešenom území počíta s vybudovaním vodohospodárskych objektov a to:

- verejným vodovodom DN 100 m
- kanalizačnou stokovou sieťou splaškovej vody.

Vodovodná sieť v obci zabezpečuje asi 30% obyvateľstva. Je majetkom obce a prevádzkuje ju BVS, a. s. Bratislava.

#### **Popis súčasného stavu:**

Obec má vybudovaný verejný vodovod DN 100 ~150 mm. Najbližšia vetva verejného vodovodu je pri premostení cesty III. triedy Zálesie – Malinovo – Most pri Bratislave vo vzdialenosti cca 1200 m a to DN 150 m PVC.

Podľa vyjadrenia zástupcu BVS a. s. Bratislava v súčasnosti BVS neuvažuje s rozšírením vodovodnej siete v obci. Rozšírenie vodovodnej siete po obci si musí zabezpečiť obec z vlastných prostriedkov.

#### **Bilancia pitnej vody:**

Vstupné údaje:

- Počet rodinných domov RD

7



- Obložnosť (obyv./b.j.) 4
- Počet obyvateľov  $Ob = k \cdot \Sigma RD = 4 \cdot 7 = 28$  28 ob.

Ak sa byt nachádza v rodinnom dome a byty v blízkej budúcnosti nebudú napojené na verejnú kanalizáciu, ako aj nebudú napojené na verejný vodovod, možno špecifickú potrebu vody znížiť o 25%.

Výpočet:

- obyvateľstvo:  $28 \text{ ob} \times 135 \text{ l/deň} \times 0,75 =$  2850 l/deň
- občianska vybavenosť:  $28 \text{ ob} \times 15 \text{ l/d} \times 0,75 =$  350 l/deň
- Spolu – medzisúčet: 3200 l/deň
- Kropenie a zálievka predzáhradok a trávnikov Uvažujeme 2,5 ar na RD  
 $2500 \text{ m}^2 \cdot 7 \cdot 1,2 \text{ l/deň} =$  2100 l/deň
- Celková potreba pit. vody 5300 l/deň
- Denná potreba pitnej vody  $Q_p$  5,30 m<sup>3</sup>/d
- 0,06 l/sec

Z uvedeného množstva pripadá na 1 RD

- $Q_p = Q_p : 7 = 5,30 : 7 = 0,757 \text{ m}^3/\text{d}$  0,760 m<sup>3</sup>/d
- 0,0088 l/sec
- $Q_{\max} = Q_p \cdot k_d = 0,760 \text{ m}^3 \cdot 2 =$  1,51 m<sup>3</sup>/d
- 0,017 l/sec
- $Q_{\max h} = Q_{\max} \cdot k_h = 0,760 \cdot 1,8 =$  2,72 m<sup>3</sup>/d
- 0,032 l/sec

#### **Návrh opatrení:**

K predmetnej obytnej zóne (7 RD) Zálesie Domky I. etapa ÚPN obce Zálesie síce uvažuje vybudovať vodovod pitnej vody DN 100 mm HDPE, avšak t. č. toto riešenie pre obec je neaktuálne pre nedostatok finančných prostriedkov. Je nutné hľadať iné riešenie.

Spracovateľ UŠ obytnej zóny 7RD predkladá túto možnosť:

#### **Variant „a“:**

Ideálnym riešením by bolo vybudovanie prívodného potrubia v celej lokalite Zálesie Domky až po riešené územie dl. cca 1100 m, DN 100 mm HDPE. Miesto napojenia je na existujúce potrubie DN 150 mm PVC v koridore cesty III. triedy Zálesie – Malinovo v blízkosti premostenia cez Malý Dunaj.

Toto riešenie je si však vyžaduje spoluúčasť všetkých obyvateľov lokality Domky.

#### **Variant „b“:**

Vybudovanie vlastných domových – dočasných studní o min. výdatnosti  $Q=0,06$  l/sec. ( $0,032$  l/sec pre obyv. +  $0,02$  l/sec postrek zelene). Umiestnenie studní musí byť situované v čistom prostredí, nesmie by znečisťované a studne musia byť umiestnené tak, aby neovplyvňovali výdatnosť susedovej studne (STN 75 5111). Odoberaná voda zo studní kvalitatívne musí vyhovovať pitnej vode, čo môže byť aj problémom, nakoľko predmetná lokalita je v tesnej blízkosti vodného toku malý Dunaj (inundačné územie).

V prípade úspešnosti realizácie variantu „a“ môžu byť domové studne využité ako náhradný zdroj pitnej vody a na zalievanie predzáhradok vo vegetačnom období.

### **Návrh riešenia technickej vybavenosti územia – kanalizácia**

#### **Popis súčasného stavu:**

Obec Zálesie zatiaľ nemá vybudovanú splaškovú kanalizáciu, avšak je už vo výstavbe. Realizuje sa kanalizácia splašková – gravitačno prečerpávacía, s výtlakom splaškových odp. vôd do obecnej kanalizácie v Ivánke pri Dunaji a spoločným odtokom do ústrednej ČOV Bratislava – Vrakuňa. Výtláčne potrubie do Ivánky pri Dunaji je zrealizované. Zberná stoková sieť sa postupne buduje.

V ÚPN obce Zálesie sa aj do predmetnej lokality uvažuje s výstavbou splaškovej kanalizácie. Tu však je potrebné poukázať, že je to lokalita veľmi vzdialená od centrálnej časti a je koncová. Jej realizácia je časovo dosť vzdialená a závislá od finančných možností obce. Dočasne bude potrebné hľadať iné riešenie.

Zrážkové vody z povrchového odtoku sa odvádzajú do vsaku a cestných priekop a aj o budúcnosti sa s takýmto riešením uvažuje.

#### **Množstvo odpadových vôd**

##### **a.) Splaškových odp. vôd**

Splaškové odpadové vody pochádzajú z domácností. Ich množstvo sme prevzali z kapitoly „Bilancia pitnej vody“:

- celkové množstvo splaškových odp. vôd z obytnej zóny 7 RD je  $Q_d = 3200$  l/deň
- množstvo splaškových vôd z jedného RD:  $3200$  l/deň :  $7 = 457$  l/deň,  $Q_d=457$  l/deň.

##### **b.) Zrážkových odpadových vôd**

Zrážkové vody z povrchového odtoku vznikajú na miestnej komunikácii a nehnuteľností jednotlivých RD. Celková zberná plocha lokality obytnej zóny 7 RD je cca  $1,45$  ha (A).

Množstvo zrážkových vôd z povrchového odtoku sme určili podľa vzorca  $Q=\Psi \cdot i \cdot A$

Q – prítok zrážkových vôd z povrchového odtoku (l/sec)

$\Psi$  – súčiniteľ odtoku ( $\Psi=0,20$ )

i – intenzita dažďa v l/sec.ha (=  $142$  l/sec . ha)

A – plocha prijímajúca dážď (A =  $1,45$  ha)

$$Q = 0,20 \cdot 142 \cdot 1,45 = 41,18 \text{ l/sec}$$

Na jednu parcelu približne pripadá  $Q = Q : 7 = 41,18 : 7 = 5,88$  l/sec.

**Opatrenia na likvidáciu odpadových vôd – Návrh riešenia**

**a.) Splaškové odpadové vody**

Do vybudovania verejnej stokovej siete splaškových odpadových vôd v predmetnej lokalite ako dočasné riešenie navrhujeme splaškový odpad z domácností zachytávať do žúmp, ktoré musia byť nepriepustné. Obsah žúmp sa pravidelne musí likvidovať, a to odvozom fekálnymi vozmi do najbližšej ČOV alebo zbernej komory na funkčnej stokovej sieti s odtokom do ČOV.

Doporučená veľkosť žúmp:

Stanovíme podľa vzorca:  $V = n \cdot q \cdot t \text{ (m}^3\text{)}$

Kde: V – objem žumpy

n – počet uvažovaných obyvateľov

q – špecifická potreba vody v m<sup>3</sup>/ob.d

t – interval likvidácie obsahu žumpy v dňoch volíme na 20 dní.

$$n \cdot q = Q_d = 0,457 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$V = n \cdot q \cdot t = 0,457 \text{ m}^3/\text{d} \times 20 \text{ d} = 9,14 \text{ m}^3$$

Interval vyvážania žumpy uvažovaný vo výpočte je nutné v návrhu zdôvodniť podľa miestnych okolností. Žumpa sa umiestňuje tak, aby k nej bol prístup alebo príjazd na vybratie obsahu zo žumpy. Žumpa musí byť riešená v súlade s STN 73 6781.

**b.) Zrážkové vody z povrchového odtoku**

Obec neuvažuje s výstavbou delenej – dažďovej kanalizácie, aj pre budúcnosť sa zachováva terajší systém s odvedením do vsaku a cestnej priekopy riešenej v rámci komunikácie. V rámci RD doporučujeme vodu v období vegetácie zachytávať a využívať ju na zalievanie trávnikov a predzáhradiek.

**Návrh riešenia technickej vybavenosti územia – iné vodohospodárske stavby**

**Popis súčasného stavu:**

Pozdĺž východného okraja lokality obytnej zóny 7RD tečie vodný tok Malý Dunaj. Pre výkon správcu vodného toku a správy vodných stavieb sa požaduje pobrežný pozemok o šírke 10 m od brehovej čiary (v zmysle §49 zákona č. 364/2004 Z. z. a vyhlášky č. 211/2004 Z. z. - OP je potrebné geodeticky vytýčiť).

Riešené územie je záujmovým územím vybudovanej „Závlahy pozemkov pod Bratislavou.“, ev. č. 5201374. Okrem toho, že je to záujmové územie závlahy, cez lokalitu je zabudované podzemné závlahové potrubie vetva „B 8-1“ z azbestocementu s niekoľkými nadzemnými objektmi a to hydrantom – kalníkom a hydrantom vzdušníkom, označenými betónovými skružami. Podzemné závlahové potrubie prechádza na ďalšie parcely mimo navrhnutú výstavbu. Nakoľko zakreslenie závlahového potrubia je len orientačné, v ďalšom stupni bude potrebné potrubie vytýčiť a zmerať a podľa reálneho stavu dohodnúť s Hydromelioráciami š.p. spôsob nakladania s potrubím (1. možnosť: rešpektovanie OP potrubia 5m na každú stranu, 2. možnosť: prekládka potrubia mimo riešené územie, 3. možnosť: prekládka potrubia pozdĺž navrhovanej cestnej komunikácie za

podmienky zachovania ochranného pásma potrubia 5m pri oplocovaní pozemkov, 4. možnosť: odstránenie potrubia za podmienky súhlasu správcu). Doriešenie stretov záujmov s Hydromelioráciami š. p. a doriešenie spôsobu nakladania so závlahovým potrubím je podmienkou vydania ÚR.

### **Návrh riešenia technickej vybavenosti územia – plyn a teplo**

Navrhovaná lokalita, v ktorej sa uvažuje s výstavbou sedem rodinných domov (RD) sa nachádza v juhozápadnej v časti obce.

#### **Súčasný stav**

Miestne STL rozvody zemného plynu (ZP) v obci Zálesie sú zrealizované z oceľového potrubia, posledné zrealizované rozvody sú z PE trubiek, trasované sú pod úrovňou terénu. V blízkosti obce sa nenachádzajú žiadne centrálné výrobné tepla. RD, ktoré sa nachádzajú pred navrhovanou lokalitou, nie sú plynofikované. Menovitý tlak STL plynovodu je 90kPa.

#### **Navrhované riešenie**

Uvedenú lokalitu treba posudzovať spolu s už zrealizovanými RD a taktiež uvažovanou priemyselnou zónou, ktoré sa nachádzajú medzi obcou a navrhovanou lokalitou. Navrhovaná lokalita sa nachádza vedľa ramena Malého Dunaja zo strany obce Malinovo.

Napojenie na verejný plynovod je od obce Zálesie vzdialené cca 800m.

Uvedená obec spadá do teplotnej oblasti 1, s vonkajšou výpočtovou teplotou - 11<sup>0</sup>C, zmysle normy STN 76 0540-3.

V prípade, že nebude do započatia výstavby privedený ZP do uvedenej lokality, navrhujeme vykurovanie a prípravu TÚV v RD previesť s použitím:

- tradičných zdrojov energie, t.j. tuhé palivo, propán – bután, elektrická energia a. p.
- netradičných zdrojov energie- obnoviteľné zdroje, t. j. slnečná energia, tepelné čerpadla a. p.

Slnečné teplo sa môže využívať prostredníctvom slnečných kolektorov alebo tepelných čerpadiel. Slnečné kolektory doporučujeme využívať na ohrev TÚV až v druhom slede na podporu vykurovania.

Tepelné čerpadlo je vykurovacie zariadenie, ktoré odoberá tepelnú energiu z prírodného prostredia a odovzdáva ju vykurovaciemu systému.

Na prípravu stravy doporučujeme využiť elektrické sporáky.

Spotreba ZP bude:

$$Q_D = 10 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$R_D = 24 \text{ 500 m}^3/\text{rok.}$$

### **Návrh riešenia technickej vybavenosti územia – elektro rozvody**

Predmetom tejto časti, je návrh zásobovania el. energiou domov, plánovaných vo vymedzenom riešenom území. Územie sa nachádza na okraji juhozápadnej časti obce Zálesie. V danom území je plánovaná výstavba 7

rodinných domov. V lokalite nie je rozvod plynu, preto pri vyššom štandarde bývania je potrebné počítať s vyššími nárokmi na elektrickú energiu.

### **Predpokladaná nároky**

Pre jeden RD, výpočtový výkon  $P_{p1} = 12$  až  $15$  kW.

- počet RD,  $n=7$
- koef. súdobosti  $\beta_7 = 0,5$
- koef. súdobosti v lokalite  $\beta_{TR} = 0,4$

Potom nároky na výkon v transformátore

- $P_{TR} = n \cdot \beta_{TR} \cdot P_{p1} = 7 \cdot 0,4 \cdot 15 = 42$  kW => 45 kVA

Nároky v el. sieti v uvažovanej lokalite výstavby RD,

- $P_7 = n \cdot \beta_7 \cdot P_{p1} = 7 \cdot 0,5 \cdot 15 = 53$  kW => 55 – 60 kVA.

### **Zdroj el. energie**

Existujúca distribučná el. sieť nn s napätím

- 3PEN AC 50Hz 230/400V/TN-C.

El. sieť nn je napájaná zo stĺpovej transformačnej stanice označenej ako TS 074 – 009. Pripojená je z 22kV vonkajšieho vedenia ZSE, č.414. Pri t. č. dočasnej prístupovej komunikácii nachádza sa poistková rozvodná skriňa označená ako SR č.2 na rozhraní pozemkov č.978/44, 97845. Je pripojená káblami zemou z jestvujúcej distribučnej siete nn.

Z tejto poistkovej skrine sú káblovými prípojkami pripojené meracie elektromerové rozvádzače označené ako:

- RE1 pri pozemku č. 978/43,
- RE2 z dvomi elektromermi na rozhraní pozemkov č. 978/44 a 978/45
- RE3 pred pozemkom č. 978/46m.

### **Navrhované riešenie**

Elektromerový rozvádzač RE3 pre parcelu č. 978/46 sa nachádza na území budúcej komunikácie – bude potrebné RE3 preložiť do oplotenia pozemku aby nebránil pohyb na komunikácii ani vstupu na pozemok.

El. prípojky pre pozemky č. 978/33 a 978/34 sa navrhujú do elektromerových rozvádzačov označených RE4 a RE5, umiestnených v oplotení týchto pozemkov. Ich pripojenie je uvažované z rezervných poistkových vývodov poistkovej skrine SR2.

Elektromerový rozvádzač pre pozemok č. 978/31 navrhujeme pripojiť z existujúcej poistkovej rozpojovacej skrine SRč.1 na prístupovej komunikácii pri podpernom bode č.55 siete nn zo strany transformačnej stanice.

El. prípojky budú káblové v zemi.

Dimenzovanie resp. ostatné pripojovacie podmienky určia ZSE na základe žiadosti už s konkrétnymi požiadavkami na el. energiu pre jednotlivých obyvateľov.

### **Návrh riešenia technickej vybavenosti územia – Miestna telekomunikačná sieť (MTS), Káblový distribučný systém (KDS)**

Návrh miestnej telekomunikačnej siete a káblového distribučného systému nebol predmetom riešenia tejto štúdie. Návrh bude spracovaný v samostatnej projektovej dokumentácii v zmysle konkrétnej požiadavky vlastníkov stavebných pozemkov. Odporúčame v rámci pokládky ostatných inžinierskych sietí uložiť v trase cestnej komunikácie (v zatrávnenom pruhu) rozvody ochranných rúrkových vedení pre montáž káblových rozvodov.

### **Návrh riešenia technickej vybavenosti územia – požiarne ochrana**

Pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi.

Posúdenie, resp. riešenie protipožiarnej bezpečnosti jednotlivých objektov bude spracované v ďalších stupňoch PD. Pri návrhu riešenia prístupovej komunikácie je potrebné rešpektovať požiadavky § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z..

### **Zásobovanie požiarou vodou**

Navrhovaný vonkajší vodovod bude slúžiť aj ako požiarne vodovod. Na trase vodovodu budú osadené požiarne hydranty.

Potreba požiarnej vody  $Q_{pož.} = 7,5 \text{ l/s}$  – STN 92 0400 – požiarne vodovody.

V prípade realizovania dočasného zásobovania vodou prostredníctvom domových studní bude potrebné zásobovanie požiarou vodou riešiť z požiarnej studne, resp. z Malého Dunaja.

### **Prístupové komunikácie pre protipožiarne zásah**

Navrhovaná obslužná komunikácia (šírka vozovky 4,5 m) spĺňa požiadavky § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z., t. j. je široká viac ako 3,00 m, nachádza sa v bezprostrednej blízkosti riešených objektov a bude dimenzovaná na tiaž min. 80 kN.

### **Návrh riešenia technickej vybavenosti územia – civilná ochrana obyvateľstva**

Pri riešení záujmov civilnej ochrany obyvateľstva je potrebné zohľadniť:

- zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o CO“)
- vyhláška MV SR č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok
- vyhláška MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany
- zákon č. 129/2002 Z. z. o integrovanom záchrannom systéme
- vyhláška MV SR č. 523/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie záchranných prác a organizovania jednotiek civilnej ochrany

- vyhláška MV SR č. 532/2006 o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany
- vyhláška MV SR č. 523/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie záchranných prác a organizovania jednotiek civilnej ochrany
- vyhláška MV SR č. 314/ 1998 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany
- nariadenie vlády SR č.166/1994 Z. z. o kategorizácii územia Slovenskej republiky.

Vzhľadom k reálnym možnostiam je predpoklad pre ochranu obyvateľstva ukrytím budovať ochranné stavby len formou úkrytov budovaných svojpomocne v rodinných domoch (dvojúčelové stavby). Na určenie vhodných ochranných stavieb použiteľných na jednoduché úkryty vymenuje obec komisiu, ktorá určí ako vhodnú stavbu zapustený, polozapustený suterén, technické prízemie v rodinných domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí.

O vybraných priestoroch stavieb spracuje obec v spolupráci s vlastníkom objektu určovací list jednoduchého úkrytu budovaného svojpomocne. Vybrané vhodné podzemné, alebo nadzemné priestory musia spĺňať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 297/1994 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Varovanie obyvateľstva v riešenej zóne musí byť obecným úradom zabezpečené reláciou v obecnom rozhlase, alebo inými mobilnými vyrozumievacími prostriedkami.

## **6. NÁVRH REGULATÍVOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA**

### **Vymedzenie sektorov pre ďalšiu reguláciu územia**

Urbanistická štúdia vymedzuje 3 sektory pre funkčno-priestorovú reguláciu územia. Regulatívy sú rozdelené na požadované a odporúčané, pričom požadované sú premietnuté aj do grafickej časti (pozri grafickú prílohu č. 3: Návrh regulácie).

Každá stavebná aktivita v riešenom území obytnej zóny „Zálesie - Domky I. etapa“ musí dodržať všetky regulatívy (pozri kapitolu 6.1 Regulatívy požadované) a rešpektovať všetky limity využiteľnosti územia (pozri kapitolu 4.2 Limity využiteľnosti územia), ktoré platia pre celú zónu a sektor. Dodržiavanie požadovaných regulatífov a limitov využiteľnosti územia je podmieňujúcou investíciou pre realizáciu výstavby v riešenom území.

### **6.1 Regulatívy požadované**

#### **Regulatívy požadované**

##### **Regulatívy funkčného využitia územia**

Regulácia požadovaného funkčného využitia je uvedená pre vymedzené sektory č. I.-III. – pozri „Regulačný vzorec“.

Požadovaným funkčným využitím v sektore č. I. riešenej zóny sú: „obytné územia so zástavbou s rodinnými domami“. Prípustnou – prevládajúcou funkciou v tomto sektore je: bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie. Neprípustnou funkciou je: 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. znižujúca kvalitu obytného prostredia, zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt. Ostatné funkcie sú v sektore č. I. prípustné (doplňkové).

Požadovaným funkčným využitím v sektore č. II. riešenej zóny je: „rekreačno – oddychové plochy“. Prípustnou – prevládajúcou funkciou v tomto sektore sú: voľne prístupné oddychovo-rekreačné plochy zelene, malé športové prístavy, vrátane nevyhnutného vybavenia, vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.). Neprípustnou funkciou je: poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia, služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, bývanie v rodinných a bytových domoch. Ostatné funkcie sú v sektore č. II. prípustné (doplňkové).

Požadovaným funkčným využitím v sektore č. III. riešenej zóny sú: „plochy dopravnej a technickej vybavenosti“. Prípustnou – prevládajúcou funkciou v tomto sektore je: dopravné, pešie a cyklistické komunikácie, odstavné plochy, trasy a zariadenia technickej infraštruktúry, zeleň verejná a technická. Neprípustnou funkciou je: všetky ostatné funkcie.

V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržiavať definované regulatívy – požadované funkčné využitie, neprípustné funkcie.

### **Regulatívy spôsobu využitia územia, neprípustné spôsoby zástavby**

Regulácia požadovaného spôsobu využitia územia je uvedená len pre vymedzené sektory č. I.-II. – pozri „Regulačný vzorec“.

Požadovaným (prípustným) typologickým druhom zástavby v sektore č. I. riešenej zóny je: zástavba izolovaných objektov rodinných domov v zeleni. Neprípustným spôsobom zástavby sú: združené rodinné domy (dvojdomy, štvordomy), skupinové rodinné domy (radové, átriové).

Požadovaným (prípustným) typologickým druhom zástavby v sektore č. I. riešenej zóny je: zástavba izolovaných objektov. Neprípustným spôsobom zástavby sú: združené a skupinové objekty. Riešenie „UŠ“ v sektore č. II. neuvažuje so zástavbou nadzemnými objektami.

Vymedzené sektory sú určené pre stavebnú činnosť – nová výstavba.

V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržiavať definované regulatívy – požadovaný typologický druh, neprípustné spôsoby zástavby.



### **Regulatívy priestorového usporiadania – intenzity využitia územia**

Regulácia max. indexu zastavanej plochy, podlažnosti, min. výmery pozemku, oplotenia stavieb – je uvedená len pre vymedzené sektory č. I.-II. – pozri „Regulačný vzorec“.

V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržiavať definované regulatívy – max. index zastavanej plochy, podlažnosť, min. výmeru pozemku, oplotenie stavieb, max. hranicu umiestnenia objektov na pozemkoch (pozri grafickú prílohu č. 3: Návrh regulácie – ako aj príslušné zákony, vyhlášky a technické normy (Vyhláška č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, STN 73 4301 Budovy na bývanie a iné).

V prípade výstavby samostatne stojacich garáží nie je potrebné rešpektovať vymedzené min. odstupové vzdialenosti od hranice pozemku.

### **Ekologické regulatívy**

Regulácia min. indexu zelene je uvedená len pre vymedzené sektory č. I.-II. – pozri „Regulačný vzorec“. Vzhľadom na charakter územia, ktoré nemá negatívny dopad na ŽP, iné ekologické regulatívy nie sú zadané.

V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržiavať definované regulatívy – min. index zelene a príslušné zákony a vyhlášky z oblasti ochrany prírody a krajiny a ŽP.

Východným okrajom riešeného územia prechádza hranica navrhovaného chráneného územia európskeho významu SKUEV 0541 Malý Dunaj (hranicu je potrebné vymedziť po jeho vyhlásení), ktorú je potrebné rešpektovať pri realizácii výstavby.

### **Regulatívy kultúrno-historické**

Riešené územie nie je súčasťou pamiatkovej zóny. Povinnosťou každého investora je pri začatí zemných prác osloviť príslušný Krajský pamiatkový úrad.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk predpokladaných v zemi sa vyžaduje splnenie podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov:

- stavebník si od príslušného pamiatkového úradu v každom stupni územného a stavebného konania vyžiada rozhodnutie ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba ...) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok - v prípade, že Pamiatkový úrad rozhodne o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum (§ 37 ods. 3 zákona č. 49/2002 Z. z.) stavebník musí splniť všetky podmienky vyplývajúce zo zákona č. 49/2002 Z. z..

V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržiavať príslušné zákony z oblasti ochrany pamiatok.

**Regulatív dopravného a technického vybavenia**

Pred realizáciou výstavby je potrebné zabezpečiť nevyhnutnú dopravnú a technickú vybavenosť územia podľa podrobnejších stupňov PD (DÚR, DSP).

Parkovanie a garážovanie vozidiel je potrebné riešiť jednotlivo pre RD na vlastných pozemkoch - min. 2 parkovacie miesta.

V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržiavať definované regulatívy – dopravný vstup do riešeného územia, rezerva pre navrhovanú komunikáciu min. šírky 8,5 m (pozri grafickú prílohu č. 3: Návrh regulácie) – ako aj príslušné zákony, vyhlášky a technické normy.

Výstavba chýbajúcich zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry pre zabezpečenie technickej vybavenosti stavieb je podmieňujúcou investíciou pre možnú výstavbu objektov.

**Regulačný vzorec**

Pre sektory č. I.-III. sú stanovené požadované regulatívy podľa nasledovného regulačného vzorca:

Č. (sektoru)	<b>I.</b>
FV (funkčné využitie)	obytné územia so zástavbou s rodinnými domami
TD (typologický druh zástavby)	zástavba izolovaných objektov rodinných domov v zeleni
Izp (max. index zastavanej plochy)	<b>0,25</b>
Iz (min. index zelene)	<b>0,55</b>
NP (podlažnosť)	2 vrátane podkrovia
VP (min. výmera pozemku)	600 m <sup>2</sup>
OS (oplotenie stavieb)	2000 mm

Č. (sektoru)	<b>II.</b>
FV (funkčné využitie)	rekreačno – oddychové plochy
TD (typologický druh zástavby)	zástavba izolovaných objektov
Izp (max. index zastavanej plochy)	<b>0,1</b>
Iz (min. index zelene)	<b>0,88</b>
NP (podlažnosť)	2 vrátane podkrovia

Č. (sektoru)	<b>III.</b>
FV (funkčné využitie)	plochy dopravnej a technickej vybavenosti

Vysvetlivky:

*Funkčné využitie (FV): Regulatív určuje navrhované funkčné využitie v sektore (resp. na pozemku).*

*Max. index zastavanej plochy (Izp):* Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch sektoru (resp. pozemkov v sektore). Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche sektoru (resp. pozemku).

*Min. index zelene (Iz):* Regulatív určuje minimálny podiel zelene v sektore (resp. na pozemku). Je určený ako pomer plochy zelene z rastlého terénu k celkovej ploche sektoru (resp. pozemku). Počíta sa verejná aj súkromná zeleň, vzrastlá aj nízka zeleň.

*Podlažnosť (NP):* Regulatív určuje max. počet nadzemných podlaží v sektore (resp. na pozemku).

*Min. výmera pozemku (VP):* Regulatív určuje min. výmeru jednotlivých stavebných pozemkov v sektore.

*Oplotenie stavieb (OS):* Regulatív určuje max. výšku oplotenia pozemkov zo strany od ulice.

## **6.2 Regulatívy odporúčané**

V ďalších stupňoch projektovej prípravy odporúčame dodržiavať nasledovné regulatívy:

- architektúru objektov prispôbiť existujúcim objektom RD
- zastrešenie objektov riešiť šikmými strechami so sklonom do 45°
- doporučené usporiadanie pozemkov v poradí od ulice - časť reprezentačná (predzáhradka), obytná (zastavané a spevnené plochy) a úžitková (zeleninová a ovocná záhrada)
- doporučená úprava reprezentačnej časti pozemkov - výsadba okrasných rastlín, trávnaté plochy, dlažba
- doporučené spôsoby riešenia hospodárskych častí stavieb - stavby umiestňovať za RD tak, aby neboli viditeľné z ulice
- nadštandardné vybavenie RD (bazén, tenisové kurty ...) neumiestňovať v reprezentačnej prednej časti pozemkov
- umiestnenie zberných nádob na komunálny odpad a jeho zložky riešiť vybudovaním spevnenej plochy na hraniciach pozemkov - obojstranne prístupná nika
- odporúčané radenie garáží k stavbám - v objekte RD na prízemí alebo v suteréne, výnimočne mimo objektu RD
- oplotenie pozemkov od ulice riešiť priehľadným oplotením
- pôdorysné formy objektov riešiť s ohľadom na orientáciu k svetovým stranám
- umiestnenie a úpravu technických objektov v uličnom priestore riešiť so zvýšenými nárokmi na architektonické stvárnenie (zariadenia umiestňované v oplotení), vyššiu kvalitu v stvárnení uličného priestoru dosiahnuť kabelizáciou vedení.

## **7. ZHODNOTENIE KVALITY ŽP ÚZEMIA A NÁVRH OPATRENÍ NA JEHO TRVALO UDRŽATEĽNÝ ROZVOJ**

Realizácia výstavby v riešenej obytnej zóne nebude mať nepriaznivý dopad na životné prostredie.

### **Návrh opatrení z hľadiska ochrany ŽP**

- realizáciu navrhovanej obytnej zóny podmieniť zabezpečením vhodného spôsobu zásobovania pitnou vodou, odkanalizovania a zásobovania energiami s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu

- urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na max. ochranu prírody
- pri urbanizácii územia rešpektovať požiadavky na vyhovujúce denné osvetlenie navrhovaných objektov a na vyhovujúcu dobu insolácie obytných priestorov podľa STN 73 0581 Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 Budovy na bývanie
- stavebno-technické riešenie rodinných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...)
- v riešenom území nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov, t. j. vyčleňovať len plochy pre novostavby občianskej vybavenosti nevýrobného charakteru,
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb.

#### **Návrh opatrení z hľadiska likvidácie odpadov**

- spôsob nakladania s odpadmi, resp. ich likvidácia bude navrhovaná v ďalších stupňoch PD
- pri návrhu riešenia v ďalších stupňoch prípravy územia je potrebné problematiku odpadového hospodárstva v súvislosti s výstavbou a prevádzkou v navrhovanej rozvojovej lokalite riešiť v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a odpady zaradiť v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 284/2001 Z. z. (katalógu odpadov) v znení Vyhlášky MŽP SR č. 409/2002 Z. z.. Odvoz komunálneho odpadu a zneškodňovanie odpadu po realizácii výstavby zabezpečí zmluvný partner obce Zálesie.

Komunálny odpad bude zbieraný v 110 l KUKA nádobách, ktoré budú umiestnené na pozemkoch rodinných domov na vyhradenom mieste (obojustranne prístupná nika) a pravidelne odvážané zmluvnou firmou.

Zmluvy s oprávnenými firmami na likvidáciu odpadov, vznikajúcich počas výstavby, budú predložené k stavebnému konaniu, ku kolaudácii bude predložená zmluva na likvidáciu odpadov z prevádzky (v prípade občianskej vybavenosti).

#### **Návrh opatrení z hľadiska eliminácie hlukovej záťaže**

- rešpektovať NV SR č. 40/2002 Z. z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami v znení neskorších predpisov.

## **8. KONCEPCIA ZELENE V ÚZEMÍ**

V súčasnosti sa v riešenom území nachádza orná pôda s ekostabilizačnými prvkami v okrajovej časti územia (brehové porasty Malého Dunaja).

Východným okrajom riešeného územia prechádza hranica navrhovaného chráneného územia európskeho významu SKUEV 0541 Malý Dunaj (hranicu je potrebné vymedziť po jeho vyhlásení), ktorú je potrebné rešpektovať pri realizácii výstavby.

V RÚSES Bratislava - vidiek a v návrhu MÚSES obce Zálesie okrajovou časťou riešeného územia prechádza zároveň aj biokoridor nadregionálneho významu NRBk Malý Dunaj.

Potrebný podiel zelene v riešenom území je vyjadrený min. indexom zelene pre vymedzené sektory. Uvažujeme len so súkromnou zeleňou záhrad pri rodinných domoch a s technickou zeleňou pozdĺž navrhovanej cestnej komunikácie (pre uloženie líniových trás TI). Plochy verejnej, resp. inej zelene nenavrhujeme.

Pri realizácii výstavby v riešenom území pravdepodobne nedôjde k hromadnému výrubu drevín, nakoľko dreviny sa v riešenom území nachádzajú v jeho okrajovej východnej časti.

## **9. ETAPIZÁCIA NOVEJ VÝSTAVBY A ASANÁCIE EXISTUJÚCICH STAVIEB**

Navrhujeme, aby v predstihu pred realizáciou výstavby RD boli vybudované inžinierske siete.

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne nadzemné objekty, preto asanácie nie sú potrebné. UŠ preto nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

## **10. URBANISTICKÁ EKONÓMIA**

### **Plošné bilancie riešeného územia – navrhované riešenie:**

<b>Funkčné využitie</b>	<b>Orientačná výmera plochy v m<sup>2</sup></b>
<i>Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami</i>	12.486
<i>Rekreačno-oddychové plochy</i>	864
<i>Plochy dopravnej a technickej vybavenosti</i>	1.191
<b>Spolu</b>	<b>14.541</b>

**Bilancie vo vymedzených sektoroch v zmysle regulácie – navrhované riešenie** (základné priestorové jednotky – sektory – sú označené č. I.-III., údaje o zastavaní pozemkov, podlažných plochách a stavebnom objeme predstavujú max. strop využiteľnosti územia sektoru podľa požadovaných regulatívov):

<i>Č. sektoru</i>	<b>I.</b>
<i>Charakteristika</i>	<i>obytné územia so zástavbou s rodinnými domami</i>
<i>Výmera v m<sup>2</sup></i>	12.486
<i>Zastavaná plocha objektami v m<sup>2</sup></i>	<b>3.121,5</b>
<i>Podlažná plocha v m<sup>2</sup></i>	<b>6.243</b>
<i>Stavebný objem v m<sup>3</sup></i>	<b>18.729</b>
<i>Navrhovaný počet bytových jednotiek</i>	<b>7</b>

Navrhovaná obložnosť (obyv./b.j.)	<b>4</b>
Navrhovaný prírastok obyvateľov	<b>28</b>
Hustota obyvateľov v obyv./ha	<b>19,26</b>
Priemerná podlažnosť	<b>2,0</b>

Č. sektoru	<b>I.</b>
Charakteristika	<i>rekreačno-oddychové plochy</i>
Výmera v m <sup>2</sup>	864
Zastavaná plocha objektami v m <sup>2</sup>	<b>86,4</b>
Podlažná plocha v m <sup>2</sup>	<b>172,8</b>
Stavebný objem v m <sup>3</sup>	<b>518,4</b>
Navrhovaný počet bytových jednotiek	–
Navrhovaná obložnosť (obyv./b.j.)	–
Navrhovaný prírastok obyvateľov	–
Hustota obyvateľov v obyv./ha	–
Priemerná podlažnosť	<b>2,0</b>

Č. sektoru	<b>I.</b>
Charakteristika	<i>plochy dopravnej a technickej vybavenosti</i>
Výmera v m <sup>2</sup>	1.191
Zastavaná plocha objektami v m <sup>2</sup>	–
Podlažná plocha v m <sup>2</sup>	–
Stavebný objem v m <sup>3</sup>	–
Navrhovaný počet bytových jednotiek	–
Navrhovaná obložnosť (obyv./b.j.)	–
Navrhovaný prírastok obyvateľov	–
Hustota obyvateľov v obyv./ha	–
Priemerná podlažnosť	–

**Nároky na OV (väzby na existujúcu OV v obci Zálesie)**

V riešenom území neuvažujeme s výstavbou nových zariadení občianskej vybavenosti, ale v severnej časti lokality je vymedzená odporúčaná poloha pre prípadné umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti v rozsahu cca 10% výmery celej lokality. Nároky na občiansku vybavenosť budú pokryté vo väzbe na existujúce zariadenia v obci Zálesie, v Bratislave a v Senci.

Predpokladáme, že obyvatelia obytnej zóny „Zálesie Domky I. etapa“ budú využívať aj iné zariadenia nekomerčnej OV v blízkosti svojho pracoviska, resp. iné špecializované zariadenia v rámci územia Bratislavy a Senca. Rozvoj komerčnej OV bude ovplyvnený dopytom trhu, plochy pre umiestnenie zariadení OV nie sú vymedzené, ale v prípade potreby sú prípustnou funkciou aj v rámci navrhovanej obytnej zóny.

## **DOKLADOVÁ ČASŤ**

### **ZOZNAM DOKLADOV:**

- Vyhodnotenie pripomienkového konania.



## **GRAFICKÁ ČASŤ**

### **ZOZNAM PRÍLOH:**

1. širšie vzťahy M 1:2000
2. komplexný urbanistický návrh M 1:500, resp. 1:1000
3. návrh regulácie M 1:500, resp. 1:1000
4. návrh dopravy M 1:500, resp. 1:1000
5. návrh technickej infraštruktúry (TI) M 1:500, resp. 1:1000