

**MESTO SENEC**

Mestský úrad v Senci
Útvar územného plánovania a rozvoja mesta
Mierové nám. č. 8
903 01 Senec

JURISUS, s.r.o.

Šamorínska 879/37
903 01 Senec

Váš list číslo / zo dňa

22.05.2026

Naše číslo

SEN4299/2026/31910/33033

Vybavuje / linka

Ing. Boris Tušer
02-2020-5140
tuserb@senec.sk

Senec

05.06.2026

Vec: **Žiadosť o stanoviska k štúdii – odpoveď**

Mestský úrad Senec, prijal dňa 22. mája 2026 Vašu žiadosť v zastúpení stavebníka obchodnej spoločnosti KLM real estate a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 46 813 624, o vydanie stanoviska k štúdii s názvom „Polyfunkčná zóna Senec – Juh“ z hľadiska súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Senec. Štúdia rieši územie tvorené pozemkami KN-C parc. č. 5514, 5515/1, 5515/2, 5701/80, 5701/84 v katastrálnom území Senec, v platnej ÚPD mesta Senec ako lokality 12.5, 12.6 a 12.13.

Urbanisticko – architektonická štúdia:

Predložená štúdia spracovaná 05/2026 generálnym projektantom PLEIDEL ARCHITEKTI, s.r.o., SNP 17, 927 00 Šaľa, autorizovaný architekt Ing. arch. Imrich Pleidel, č. osv. 0003 AA, rieši územie tvorené pozemkami KN-C parc. č. 5514, 5515/1, 5515/2, 5701/80, 5701/84 v katastrálnom území Senec, v platnej ÚPD mesta Senec ako lokality 12.5, 12.6 a 12.13. Územie na voľnom nezastavanom rovinatom teréne južne od centrálnej časti mesta Senec a jeho priemyselno-komerčnej zóny. Zo severnej strany ho vymedzuje cesta I/62, zo západnej strany hranice parciel rodinných domov na Muškátovej ul. a z južnej a východnej strany okraj koridoru pre plánovanú preložku cesty III/1042.

Urbanisticko - architektonické a prevádzkové riešenie

Na južnej a východnej strane riešeného územia je situovaná občianska vybavenosť v 2 hlavných jednopodlažných objektoch s prevažne obchodno-predajnými prevádzkami, ktoré dopĺňa objekt s prevádzkou rýchleho občerstvenia. Na východnom okraji riešeného územia, je navrhnutá územná rezerva ako výhľad pre prevádzku doplnkových služieb (napr. rýchleho občerstvenia). Vstupné priečelia obchodných prevádzok orientované do centrálneho priestoru zóny sú presklené, ostatné fasády objektov sú plné s otvormi pre zásobovanie jednotiek, presvetlenie a pre vetranie zázemia zo zadnej strany objektov. Na severo-východnom okraji riešeného územia je umiestnený reklamný pylón s výškou max. 12m.

str. 1/12

V severozápadnej polovici riešeného územia je navrhnutý polyfunkčný súbor pozostávajúci zo 4 sekciových – líniových polyfunkčných objektov a z 9 tzv. bodových polyfunkčných objektov (PFO). Všetky objekty polyfunkčných objektov sú trojpodlažné s redukovaným tretím podlažím. V PFO prevažuje zastúpenie 2 a 1-izbových bytov, v líniových PFO sú navrhnuté aj 3-izbové byty. Prenajímateľné priestory resp. priestory občianskej vybavenosti sú v polyfunkčných objektoch umiestnené v 1.NP – parteri jednotlivých líniových aj bodových polyfunkčných objektov, ako sú napr. lokálne predškolské zariadenia, coworkingové pracoviská, kancelárie, ambulancie, fitnes, kaviarne, cukrárne, predajne a podobne.

Súčasťou navrhovaného riešenia je centrálny verejný priestor s vodným prvkom - jazerom a parkovými úpravami, na ktorý nadväzujú ďalšie vnútroblokové a príľahlé verejné priestory s pobytovými plochami, detskými ihriskami a ďalšími prvkami drobnej architektúry.

Environmentálne parametre

Vegetačné plochy s výsadbou nízkej a vysokej zelene, extenzívne zelené strechy na hlavných objektoch vybavenosti, vodozadržné opatrenia, ktoré okrem centrálnej vodnej plochy tvorí systém suchých poldrov a vsakovacích plôch a zariadení na zachytávanie zrážkových vôd v území a vodopriepustných chodníkov a priestranstiev zo zhutneného kameniva tzv. mlatu.

Dopravné riešenie

Predložená štúdia navrhuje riešené územie napojiť na dopravnú infraštruktúru cez dve novonavrhované okružné križovatky riešené ako štvoramenné, s priemerom $D = 30,00$ m, ktoré sa budú nachádzať na novovybudovanej preložke cesty III/1042 v k.ú. Senec. Novovybudovaný úsek cesty III/1042 kategórie B3 – MZ (MZ3) 8,5/40 bude ďalej napojený na cestu I/62 (ul. Senecká) cez novonavrhovanú turbo-okružnú križovatku špirálového typu veľkosti podľa TP 100.

Obsluha územia hromadnou dopravou bude zabezpečená vybudovaním dvoch autobusových zastávok (jedna pre každý smer jazdy) so zálivmi a nástupišťami. Územie bude napojené na existujúcu pešiu a cyklistickú infraštruktúru. Pred samotným vybudovaním turbo-okružnej križovatky bude územie plánovaného investičného zámeru napojené cez dočasnú stykovú križovatku na ceste I/62.

Samotná realizácia dopravných zmien je navrhovaná v 3 krokoch nasledovne:

1. Realizácia dočasného dopravného napojenia na cestu I. triedy I/62
2. Realizácia preložky cesty III. triedy III/1042, vrátane 2 okružných križovatiek a ich vetiev, chodníkov a autobusových zastávok
3. Realizácia turbo-okružnej križovatky na ceste I. triedy I/62

Po realizácii dopravného riešenia v uvedenom rozsahu bude kolaudácia turbo-okružnej križovatky predchádzať kolaudácii, resp. kolaudáciám objektov v území.

Vnútorňý dopravný systém pozostáva z obslužných komunikácií a plôch pre statickú dopravu – parkovísk pri objektoch vybavenosti a pri polyfunkčných domoch a chodníkov a priestranstiev pre peších. V rámci celkového počtu parkovacích miest budú vyhradené miesta pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a miesta pre nabíjanie elektrických vozidiel.

Pozdĺž celého západného okraja riešeného územia je navrhnutá cyklotrasa. Južným smerom je navrhnuté prepojenie cez novovybudovaný úsek cesty III/1042 na združenú cestičku pre chodcov a cyklistov prepájajúcej príľahlé územia a ďalej rozvojové územie východným smerom od riešeného územia.

Technická infraštruktúra

V rámci navrhovaného riešenia sa uvažuje s napojením na príslušné verejné rozvody technickej infraštruktúry – elektrickej energie, vodovodu a kanalizácie a telekomunikačných vedení a vybudovaním areálových rozvodov a zariadení TI. V ďalších stupňov projektovej dokumentácie (Stavebný zámer, Projekt stavby a Vykonávací projekt) bude podrobnejšie riešené napojenie na verejné systémy TI, ako aj areálové rozvody a zariadenia TI v zmysle príslušných právnych a technických predpisov.

Bilancie riešeného územia :

	v zmysle PD	Intenzita využitia	predpis ÚPN Senec
Rozloha riešeného územia Lokality v ÚPN č. 12.5+12.6+12.13	81 026 m ²	100 %	
Rozloha funkčných plôch Lokality v ÚPN č. 12.5+12.6	64 953 m ²	100 %	Reg. blok „b5“ polyfunkcia: bývanie + OV
Celková zastavaná plocha objektami	13 162 m ²	20,26 %	max. 30%
Spevnené plochy spolu	25 567 m ²	39,36 %	
Plocha zelene spolu	26 224 m ²	40,37 %	min. 40 %
Počet bytových jednotiek	127		
Počet prenajímateľných priestorov	36		
Počet parkovacích státí (obytná časť)	318		min. 2 p.s. / 1 b.j.
Počet parkovacích státí (vybavenosť)	257		
Počet podlaží	max. 3		max. 3
Bodový polyf. objekt (9x v území)			
Zastavaná plocha	258,13 m ² x 9		
Súčet podlažných plôch	633 m ²		
Podlažná plocha pre vybavenosť	220 m ²	34,75 %	
Podlažná plocha pre b.j.	413 m ²	65,25 %	max. 70 %
Dvojsekciový PO (3x v území)			
Zastavaná plocha	750,25 m ² x 3		
Súčet podlažných plôch	1 750 m ²		
Podlažná plocha pre vybavenosť	660 m ²	37,71 %	
Podlažná plocha pre b.j.	1 090 m ²	62,29 %	max. 70 %
Trojsekciový PO (1x v území)			
Zastavaná plocha	1 125 m ²		
Súčet podlažných plôch	2 682 m ²		
Podlažná plocha pre vybavenosť	990 m ²	36,91 %	
Podlažná plocha pre b.j.	1 692 m ²	63,10 %	max. 70 %
Prevádzky obchodu a služieb			
Zastavaná plocha	4788+2400 m ²		
Počet podlaží / výška	1 / 7,0 m		
Objekt rýchleho občerstvenia (výhľad)			
Zastavaná plocha	275 m ²		
Rozloha funkčnej plochy Lokalita v ÚPN č. 12.13	16 073 m ²	100 %	Reg. blok „e“ Krajinná zeleň min. šírka 35 m od okraja vozovky
Zastavaná plocha objektami	0 m ²	0 %	max. 0 %
Spevnené plochy (dočasné)	1 982 m ²	12,33 %	
Plocha zelene	14 091 m ²	87,67 %	min. 100%

Mesto Senec ako orgán územného plánovania podľa § 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní posúdilo predloženú urbanisticko-architektonickú štúdiu „Polyfunkčná zóna Senec – Juh“ z hľadiska jej súladu so záväznou časťou Územného plánu mesta Senec a vydáva toto stanovisko.

Stanovisko mesta Senec

ako orgánu územného plánovania

Zásady a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia z hľadiska záväznej časti ÚPD mesta Senec:

Lokalita č. 12.5 „Senec Gardens III.“ a lokalita č. 12.6 „Senec Gardens IV.“ sú v Územnom pláne (ÚPN) mesta Senec (<https://www.senec.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-upn-mesta-senec/>), schválený Mestským zastupiteľstvom v Senci dňa 18.09.2024 Uznesením č. 106/2024 zo dňa 18.09.2024 (ďalej aj ako „ÚPN mesta Senec“), súčasťou územia *navrhovanej urbanistickej štruktúry*, regulačný blok „b5“ s funkčným využitím „polyfunkcia: bývanie + občianska vybavenosť“, ktoré vymedzuje ÚPN mesta Senec ako územie navrhnuté na zastavanie, definované v záväznej grafickej časti ÚPD (výk. č.1, 2, 2A, 2B, 3).

Lokalita č. 12.13 „Pri Čiernej vode - juh“ je podľa ÚPN mesta Senec súčasťou územia *navrhovanej urbanistickej štruktúry*, ako lokalita č. 12.13 „Pri Čiernej vode - juh“, regulačný blok „e“ s funkčným využitím „krajinná zeleň“, požadovaná šírka lokality je min. 35 m od okraja vozovky.

V území sú vymedzené plochy pre verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia (záväzná textová časť ÚPN mesta Senec, kapitola B.13), z ktorých vyberáme:

- dopravná vybavenosť prípustná na území mesta (neoznačené v grafickej časti),
- zeleň dopravných koridorov prípustné na území mesta (neoznačené v grafickej časti),
- lokalita č. 12.13 „Pri Čiernej vode - juh“, regulačný blok „e“ je určená pre verejnoprospešnú stavbu - krajinná zeleň (9) – podľa vymedzenia vo výkrese č. 3.,
- príľahlá východná a južná časť územia je určená pre verejnoprospešné stavby - križovanie zberných komunikácií (22) a obslužné komunikácie (18), pričom parcela č. 5515/2 je ako zeleň dopravných koridorov,
- príľahlá severná časť územia, pozemok tvorený parcelami KN-C č. 5701/80 a 5701/84 je ako územná rezerva pre verejnoprospešnú stavbu - trasy a zariadenia dopravy, preložka trasy I/61 a rozšírenie na 4-pruhovú komunikáciu v úseku Bratislava-Senec s pripojením na cestu I/62 v mieste za železničnou traťou (15),
- príľahlá južná časť územia je určená pre verejnoprospešnú stavbu - cyklotrasu (19), podľa vymedzenia vo výkrese č. 3 (vrátane súvisiacich stavieb, zariadení a terénnych úprav), ktoré zabezpečujú cyklistickú dopravu podľa príslušnej technickej dokumentácie (neoznačené v grafickej časti); zároveň upozorňujeme na potrebu tohto územia na výstavbu prepojovacej komunikácie ciest III/1062 a I/62 navrhovanej v rámci projektu preložka trasy I/61 a rozšírenie na 4-pruhovú komunikáciu v úseku Bratislava-Senec s pripojením na cestu I/62,
- príľahlá južná časť územia je vymedzená pre vzdušné vedenie 110 kV (29) – koridor pre 2x110 kV nadzemné vedenie - medzi TR LC Senec, TR Chorvátsky Grob a TR Senec (regulatív č. 9.3.13., VPS č. 2.10. ÚPN regiónu BSK) – podľa vymedzenia vo výkrese č. 3

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 3 (https://www.senec.sk/wp-content/uploads/2024/09/cist_3.Navrh_UPN_Senec-Regulativy_a_VP_stavby_10000.pdf).

Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu je predmetom riešenia podrobnejšej ÚPD/PD.

Dopravné vybavenie územia je riešené vo výkresovej časti, výkres č. 4A a technické vybavenie územia vo výkresoch 5A - vodné hospodárstvo, 6A – energetika. V oblasti ochrany prírody a krajiny upozorňujeme na požadovaný interakčný líniový prvok v južnej časti príľahlého územia, výkres č. 8. **Vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov pojednáva kapitola B.10 záväznej textovej časti ÚPN mesta Senec.**

str. 4/12

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky definované v záväznej časti v kapitolách č. B.1 a B.2 a ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.3-B.13 ÚPN mesta Senec, podľa § 27 ods. (3) Stavebného zákona vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mesta Senec č. 9/2024 zo dňa 18.09.2024 s účinnosťou od 14.10.2024 (https://www.senec.sk/wp-content/uploads/2024/09/VZN_c.9_2024-Zavazna_cast_UPN_Senec_vratane_priloh-1.pdf).

B.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia, najmä

Navrhované priestorové regulatívy určujú kvantitatívne limitné hodnoty a parametre jednotlivých regulačných blokov. Sú generalizované tak, aby boli paušálne využiteľné pre základnú priestorovú reguláciu území s podobným charakterom.

- Je potrebné pri výstavbe nových rozvojových plôch vyriešiť dopravu v rámci územia s napojením na nadradený komunikačný systém a prepojením na existujúce miestne a účelové komunikácie v priľahlom existujúcom území, ako aj prepojením na priľahlé rozvojové územia,
- Je pri lokalizácii novej zástavby potrebné rešpektovať určené ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma, ako aj požiadavky ochrany prírody a prírodných zdrojov,
- Je neprípustné v regulačnom bloku „b5“ umiestňovanie provizórnych objektov (unimobunky a iné), okrem zariadenia staveniska počas výstavby.
- Je požadované rešpektovanie požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z..

B.1.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania mesta v území navrhovanej urbanistickej štruktúry – nové rozvojové plochy, najmä

- Je potrebné formovanie nových urbanistických hodnôt s dôrazom na kompozičnú a priestorovú nadväznosť na okolitú štruktúru,
- Je potrebné rešpekt. danosti územia a v najvyššej možnej miere využiť jeho prirodzený potenciál,
- V území navrhovanej urbanistickej štruktúry – nové rozvojové plochy, pre lokality č. 12.5, 12.6 a 12.13 je neprípustné povoľovanie stavieb prekračujúcich prahové hodnoty, určené v nasl. tab.:

Číslo lokality	Názov lokality	Označenie regulačného bloku	Funkcia návrh	Max. index zastavanosti	Min. koeficient zelene	Max. výška zástavby (m)	Max. časť lokality pre BD a PD (%)	Max. podlažnosť BD a PD (NP)	Min. veľkosť pozemku pre (m ²)	Max. podlažnosť RD, ReD a ostat. obj. (NP)	Vysvetlivky: BD – bytový dom PD – polyfunkčný dom RD – rodinný dom ReD – rekreačný dom Re – rekreačná chata NP – nadzemné podlažie Iné regulatívy
12.5	Senec Gardens III.	b5	Polyfunkcia: bývanie + obč. vybav.	30	40*	--	100	3	--	--	* regulácia je určená osobitne v kapitole č. B.1.4
12.6	Senec Gardens IV.	b5	Polyfunkcia: bývanie + obč. vybav.	30	40*	--	100	3	--	--	* regulácia je určená osobitne v kapitole č. B.1.4
12.13	Pri Čiernej vode- juh	e	Krajinná zeleň	0	100	--	--	--	--	--	požadovaná šírka lokality je min. 35m od okraja vozovky

B.1.4 Špecifická regulácia zástavby ostatných lokalít

Pre lokality zmiešaných a polyfunkčných objektov (tab. v kap. č. B.1.2) sa osobitne stanovuje nasledovný regulatív:

- Min. koeficient zelene – z určeného koeficientu zelene min 5% (počítaných z celkovej výmery regulačného bloku) sa musí využiť pre verejnú zeleň, ktorá sa sústreďí do jedného resp. viacerých celkov v rámci regulačného bloku (tak aby bola v pešej dostupnosti pre verejnosť - do 300m), pričom do tejto plochy nie je možné započítavať plochy v ochranných pásmach.

B.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia, najmä

Navrhované funkčné regulatívy určujú prevládajúce, prípustné a neprípustné funkčné využitie jednotlivých regulačných blokov vo vzťahu k hlavnej charakteristike daného územia. Sú generalizované tak, aby boli paušálne využiteľné pre základnú funkčnú reguláciu území s podobnou funkciou alebo súborom funkcií a podobným charakterom.

- Je neprípustné umiestňovanie nových čerpacích staníc pohonných hmôt a umyvární automobilov v obytných a rekreačných územiach (vrátane území s podielom týchto funkcií) a v okruhu min. 150 m od najbližšieho obytného a rekreačného územia (počíta sa vzdušná vzdialenosť),
- Je požadované územne vymedziť priestor účelovej izolačnej zelene min. šírky 20,0m pri všetkých lokalitách, ktoré sú z charakteru funkcie z hľadiska priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad rodinných domov a bytových domov – nežiaduce vizuálne prepojenie),

Regulačný blok	PLOCHY POLYFUNKCIE: BÝVANIA A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
Označenie regulačného bloku	b5
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH	
Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne malopodlažná zástavba. Podiel bývania nesmie prekročiť 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.	
Funkčné využitie:	
Prevládajúce (min. 60%)	- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti v b5
Prípustné (max. 40%)	- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obrádov - ubytovacie zariadenia - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu - areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia v lokalitách č. 12.5, 12.6 - zeleň líniová a plošná, vodné plochy - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu (max. 10%)	- zariadenia športu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti
Neprípustné	- rodinné domy v b5 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia okrem zariadení v lokalitách č. 12.5, 12.6 - zariadenia veľkoobchodu - autokempingy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - stavby na individuálnu rekreáciu (rekreačné chaty) a krátkodobé ubytovanie - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou - všetky ostatné nemenované funkcie

Regulačný blok	PLOCHY KRAJINNEJ ZELENÉ, LESOV, VODNÉ PLOCHY (PLOCHY PRVKOV EKOLOGICKEJ STABILITY)
Označenie regulačného bloku	e

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine. Ide o plochy bez možnosti výstavby budov, okrem uvedených vo funkčnom využití prípustnom v obmedzenom rozsahu.

Funkčné využitie:

Prevládajúce (min. 60%)	- krajinná vegetácia plniaca krajínovotvorné a ekostabilizačné funkcie - vodné plochy - ekostabilizačné opatrenia – zatravnené valy, protihlukové steny
Prípustné (max. 40%)	- zeleň líniová a plošná (stromoradia, remízky)
Prípustné v obmedzenom rozsahu (max. 10%)	- drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely - pobytové lúky - náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
Neprípustné	- všetky formy bývania (vrátane súvisiacich plôch záhrad) - všetky druhy zariadení obchodu - ubytovacie a stravovacie zariadenia - všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti - zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej - zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva - areálové a kryté zariadenia športu - zariadenia odpadového hospodárstva - diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou - všetky ostatné nemenované funkcie

B.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia, najmä

Automobilová doprava

- Rezervovať priestor pre plánovanú preložku a rozšírenie súčasnej cesty I/61 na 4-pruhovú komunikáciu v úseku Bratislava - Senec,
- Trasy prípojok inžinierskych sietí mimo zastavaného územia obce/mesta navrhovať za cestným pozemkom, a to min. 0,6m za vonkajšou hranou cestnej priekopy alebo pätou násypu, v zastavanom území obce/mesta bez zásahu do cestného telesa. Križovanie ciest s prípojkami je možné zásadne iba pretláčaním. Povrchové odvodnenie ciest musí ostať zachované do obnovených/prehĺbených cestných priekop alebo odvodnením povrchových vôd do systému dažďovej kanalizácie,
- Navrhované komunikácie pre nové obytné plochy realizovať vo funkčnej triede C2 a C3 ako obslužné s min. jednostranným chodníkom, prípadne D1 ukludnené,
- Rezervovať dostatočnú územnú rezervu pre riešenie križovatiek, a to aj pre úpravy existujúcich križovatiek, v podrobnejšej dokumentácii preukázať vhodnosť tvaru križovatky dopravno-kapacitným posúdením križovatky,
- Dodržiavať platné STN pri projektovaní križovatiek na pozemných komunikáciách,
- **V ďalších stupňoch PD pre navrhované rozvojové lokality posúdiť nárast dopravy na príľahlých pozemných komunikáciách a ich križovatkách** – v prípade, že posúdenie nevyhoví na výhľadové obdobie určené STN, je potrebné realizovať úpravu týchto pozemných komunikácií v súlade s platnými STN a plánovanú zástavbu riešiť etapovite. Dopravu, príp. úpravy ciest II. a III.tr., vrátane križovatiek, vyriešiť pred zahájením výstavby vo forme PD a územnej rezervy pre prípadné úpravy. **Nové dopravné napojenie na cesty I. triedy bude možné jedine v prípade, že dopravno-kapacitné posúdenie bude vyhovujúce,**
- V nových rozvojových lokalitách s obytňou funkciou požadovať vybudovanie cyklistickej a pešej infraštruktúry a nových zastávok MHD, a to primerane veľkosti a polohe lokalít a požadovať budovanie koridorov nemotorovej dopravy na prepojenie týchto lokalít cez frekventované cestné komunikácie.

Doprava statická

- V navrhovaných funkčných plochách striktne dodržiavať ustanovenia platnej STN, vrátane zmien a opráv, pre určenie a pokrytie objemu statickej dopravy prislúchajúce zámeru na vlastnom pozemku,
- Pre hromadnú bytovú výstavbu v bytových domoch alebo polyfunkčných budovách vymedziť min. 2 parkovacie stojiská / 1 b. j. na pozemku budovy alebo s použitím aj iných ako vlastných pozemkov právne prístupnou formou,
- Parkovacie plochy kombinovať s vysokou zeleňou.

Pešia doprava

- Pozdĺž zberných a obslužných komunikácií riešiť dôsledne min. jednostranné chodníky pre peších podľa miestnych pomerov, chodníky riešiť ako bezbariérové a v prípade ťažiskových priestorov doplniť aj plochy pre oddych a zhromažďovanie,
- Pri novo navrhovaných lokalitách vyžadovať jednoduchosť a logickú nadväznosť pešieho pohybu na existujúce pešie trasy.

Cyklistická doprava

- V miestach s nižšou intenzitou dopravy využiť pre vedenie cyklistických trás obslužné komunikácie bez potreby budovania samostatných cestičiek pre cyklistov,
- Systém cyklistických komunikácií a trás realizovať ako vzájomne prepojenú sieť mestských a rekreačných cyklo trás, a to aj v existujúcich lokalitách s plynulým napojením na existujúcu sieť,
- Rešpektovať navrhovanú cyklotrasu smerom na Senec juh (smer Tureň) od železničnej stanice.

Elektromobilita

- Pri rozvojových projektoch (najmä pri budovaní verejných budov, budovaní/rekonštrukcii dopravnej infraštruktúry, budovaní/rekonštrukcii inžinierskych sietí) a pri nových lokalitách určených na výstavbu zohľadniť aspekty, ktoré podporujú rozvoj elektromobility.

B.5.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (všeobecné), najmä

- Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma vodárenských zdrojov, vodných tokov, vodných plôch, hydromelioračných stavieb, technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu č. B.10,
- Pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- Už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí,
- Zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v navrhovaných rozvojových plochách v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením,
- V rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinier. sietí,
- Podrobný návrh v rámci rozvojových plôch (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch ÚPD/PD, uprednostňovať umiest. líniových trás v rámci kolektorov.

B.5.2 Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva, najmä

- Do jednotlivých rozvojových plôch rozšíriť rozvodnú sieť pitnej vody, ako aj kapacitne zväčšiť niektoré uličné vetvy rozvodnej siete pitnej vody, rozvodná sieť verejného vodovodu a zásobovacieho potrubia musí kapacitne vyhovovať na max. hodinovú potrebu + požiaru potrebu, v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody,
- Všetky rozvojové zámery a stavebné aktivity v kolízii s vybudovanými hydromelioračnými stavbami, resp. ich ochranným pásmom konzultovať s Hydromelioráciami š. p. v Bratislave,
- Zásobovanie požiarou vodou riešiť z požiarnych hydrantov z verejnej vodovodnej siete, v častiach bez verejného vodovodu zabezpečiť potrebu vody iným spôsobom,
- **V nových rozvojových plochách budovať delenú kanalizáciu,**
- Riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku (predovšetkým zo spevnených plôch) zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon.

B.5.3 Zásady a regulatívy v oblasti energetiky, najmä

V oblasti zásobovania plynom

- Realizovať rozšírenie existujúcej STL a NTL distribučnej siete do rozvojových lokalít, resp. zásobovanie energiami riešiť pomocou rozvodov elektrickej energie, resp. alternatívnymi zdrojmi, najmä v častiach bez vybudovanej rozvodnej siete.

V oblasti zásobovania elektrickou energiou

- El. vedenia situované vo verejne prístupných miestach v zastavaných územiach navrhovať káblové uložené v zemi, vrátane nahradenia existujúcich vzdušných vedení pri otváraaní lokalít,
- Nové transf. stanice uprednostňovať prefabrikované resp. murované.

B.5.5 Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti, najmä

Zariadenia protipovodňovej ochrany

- Postupne uskutočňovať navrhované adaptačné opatrenia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy mesta Senec (<https://www.senec.sk/samosprava/uzemne-planovanie/strategicke-dokumenty/adaptacne-opatrenia-na-nepriaznive-dosledky-zmeny-klimy/>) - pozri aj kapitolu č. B.8,
- Postupne uskutočňovať navrhované opatrenia protipovodňovej ochrany podľa Generelu dažďovej kanalizácie v meste Senec (<https://www.senec.sk/samosprava/uzemne-planovanie/strategicke-dokumenty/generel-dazdovej-kanalizacie-v-meste-senec/>) - pozri aj kapitolu č. B.5.2,
- Postupovať v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a vykonávacími predpismi.

B.7. Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene, najmä

V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

- Rešpektovať a zohľadňovať chránené územia prírody ako aj legislatívne vymedzené a navrhované chránené územia prírody,

- zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie v okolí antropogénnych objektov s nepriaznivými vplyvmi na životné prostredie - poľnohospodárske a priemyselné objekty,
- Rešpektovať a zohľadňovať návrhy RÚSES, MÚSES a realizovať opatrenia zabezpečujúce ich primeranú funkciu.

Protipovodňové a protierózne opatrenia

- Zamedzovať vytváraniu nepriepustných plôch v zastavanom území a zvyšovať podiel plôch na infiltráciu dažďových vôd (P2) podľa výkresu 8 – Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny ÚPN Senec.

B.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, najmä

Všeobecné opatrenia na zlepšenie kvality životného prostredia, ochranu zdravia obyvateľstva a na zmiernenie pôsobenia stresových javov

- Realizovať výsadbu pásov alebo línií izolačnej zelene okolo výrobných areálov a prvkov dopravnej infraštruktúry.

V oblasti ochrany zdravia

- V objektoch s chránenou funkciou (bývanie, rekreácia) situovaných v kontakte s dopravnými zdrojmi hluku (cesty, železnica) v ďalších stupňoch PD vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v platnom znení a posúdiť potrebu zabezpečenia ich protihlukovej ochrany podľa uvedenej vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z..

V prípade realizácie lokalít v pásme s prekročenou prípustnou hladinou hluku navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat investorov na vykonanie protihlukových opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničnej trate nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.

Pri lokalitách slúžiacich na bývanie, resp. ubytovanie **je potrebné zabezpečiť vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k dopravnej infraštruktúre** (a doprave na nej) a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prípustnými hodnotami, ustanovenými vyhl. č. 549/2007 Z. z. a vyhl. č. 237/2009 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyššie uvedená vyhláška.

K Vašej žiadosti Vám dávame nasledovné záverečné stanovisko:

Po preštudovaní predloženej žiadosti o vydanie stanoviska orgánom územného plánovania z hľadiska posúdenia súladu urbanisticko-architektonickej štúdie so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) mesta Senec, Vám uvádzame nasledovné:

Mesto Senec, Útvár územného plánovania a rozvoja mesta ako príslušný orgán územného plánovania vyhodnotil predloženú žiadosť z hľadiska súladu so záväznými regulatívmi funkčného využitia a priestorového usporiadania územia podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Senec a na základe vyššie uvedeného **konštatuje**, že posudzovaná **urbanisticko-architektonická štúdia „Polyfunkčná zóna Senec – Juh“**, ktorá rieši územie tvorené pozemkami KN-C parc. č. 5514, 5515/1, 5515/2, 5701/80, 5701/84 v katastrálnom území Senec, v platnej ÚPD mesta Senec ako lokality 12.5, 12.6 a 12.13.

je v súlade

so záväznými regulatívmi funkčného využitia a priestorového usporiadania územia
podľa Územného plánu mesta Senec
za podmienky dodržania uvedených záväzných regulatívov Územného plánu mesta Senec
a podmienok uvedených v tomto stanovisku.

Odôvodnenie:

Predložená urbanisticko-architektonická štúdia „Polyfunkčná zóna Senec – Juh“ rieši územie tvorené pozemkami KN-C parc. č. 5514, 5515/1, 5515/2, 5701/80 a 5701/84 v katastrálnom území Senec, ktoré sú podľa platného Územného plánu mesta Senec súčasťou lokalít č. 12.5 „Senec Gardens III.“, č. 12.6 „Senec Gardens IV.“ a č. 12.13 „Pri Čiernej vode – juh“.

Navrhované funkčné využitie územia v lokalitách č. 12.5 a 12.6 zodpovedá regulačnému bloku „b5“ – polyfunkcia: bývanie a občianska vybavenosť. Navrhované polyfunkčné objekty s bývaním a občianskou vybavenosťou, ako aj samostatné objekty občianskej vybavenosti, sú v súlade s prevládajúcim a prípustným funkčným využitím predmetného reg. bloku podľa záväznej časti ÚPN mesta Senec.

Predložené riešenie zároveň rešpektuje základné regulatívy priestorového usporiadania územia pre regulačný blok „b5“, najmä maximálny index zastavanosti 30 %, minimálny koeficient zelene 40 %, maximálnu podlažnosť 3.NP a maximálny podiel bývania 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch polyfunkčných objektov.

Lokalita č. 12.13 je v ÚPN mesta Senec určená ako regulačný blok „e“ – krajinná zeleň. Predložené riešenie zachováva jej základnú funkciu krajinné zelene a vytvára územnú rezervu pre verejnoprospešné stavby a opatrenia vyplývajúce z ÚPN mesta Senec. V ďalších stupňoch projektovej prípravy bude potrebné preukázať úplné rešpektovanie všetkých verejnoprospešných stavieb, koridorov technickej a dopravnej infraštruktúry a ochranných pásiem vymedzených v záväznej časti ÚPN mesta Senec.

Súčasťou návrhu je riešenie dopravnej infraštruktúry vrátane napojenia územia na nadradený komunikačný systém, vytvorenia peších a cyklistických väzieb, budovania zastávok verejnej dopravy a zabezpečenia požadovaného počtu parkovacích miest. Podrobné technické riešenie infraštruktúry, adaptačných opatrení, hospodárenia so zrážkovými vodami a vodozadržných opatrení bude potrebné preukázať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Na základe posúdenia predloženej urbanisticko-architektonickej štúdie možno konštatovať, že navrhovaná koncepcia rozvoja územia je z hľadiska funkčného využitia a základných priestorových regulatívov v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Senec, pričom konkrétne technické, dopravné, environmentálne a majetkovoprávne riešenia budú predmetom overenia v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a príslušných povolovacích konaniach.

Stanovisko sa vydáva za nasledovných podmienok:

1. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie rešpektovať všetky záväzné regulatívy Územného plánu mesta Senec vrátane regulatívov priestorového usporiadania, funkčného využívania územia a ochranných pásiem.
2. Reklamný pylón umiestniť mimo lokality č. 12.13 „Pri Čiernej vode – juh“, určenej pre regulačný blok „e“ – krajinná zeleň.
3. Rešpektovať verejnoprospešnú stavbu – koridor pre vzdušné vedenie 2 x 110 kV (29) vrátane príslušných ochranných pásiem a technických požiadaviek správcu siete.
4. Rešpektovať všetky verejnoprospešné stavby, opatrenia a územné rezervy vymedzené v platnom ÚPN mesta Senec, najmä:
 - o preložku a súvisiace úpravy cesty III/1042,
 - o križovanie zberných komunikácií,
 - o cyklotrasu,
 - o územnú rezervu pre rozšírenie dopravnej infraštruktúry v koridore cesty I/62,
 - o plochy krajinné zelene a zelene dopravných koridorov.
5. Požadujeme zachovať lokalitu č. 12.13 v rozsahu a minimálnej šírke 35 m od okraja navrhovanej vozovky cesty I/62 podľa záväznej grafickej časti ÚPN mesta Senec.

Do uvedenej plochy nie je možné započítavať plochy určené pre inú funkciu ani umiestňovať stavby a zariadenia, ktoré by obmedzili realizáciu verejnoprospešných stavieb podľa ÚPN mesta Senec.

6. Požadujeme preukázať splnenie regulatívu verejnej zelene podľa kap. B.1.4 ÚPN (min. 5 % z celkovej výmery regulačného bloku ako verejne prístupná zeleň).
7. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie preukázať spôsob oddelenia navrhovanej polyfunkčnej zástavby od existujúcej zástavby rodinných domov na Muškátovej ulici vrátane návrhu izolačnej zelene a opatrení na elimináciu negatívnych vplyvov prevádzky.
8. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie spracovať dopravno-kapacitné posúdenie (DKP) vrátane posúdenia navrhovaných križovatiek a vplyvu zámeru na nadradenú cestnú sieť. Výsledky a závery DKP zapracovať do projektového riešenia.
9. Spracovať hlukovú štúdiu vo vzťahu k existujúcej a navrhovanej dopravnej infraštruktúre a navrhnúť prípadné protihlukové opatrenia tak, aby boli splnené požiadavky platných právnych predpisov.
10. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie spracovať technické riešenie infraštruktúry, adaptačných opatrení, hospodárenia so zrážkovými vodami a vodozadržných opatrení.
11. Riešenie hospodárenia so zrážkovými vodami zosúladiť s požiadavkami vodného zákona a uplatniť navrhované vodozadržné a adaptačné opatrenia.
12. Výstavbu v území je potrebné koordinovať s realizáciou dopravnej a technickej infraštruktúry tak, aby jednotlivé etapy boli prevádzkovo a dopravne funkčné samostatne.
13. Kolaudácii objektov v riešenom území musí predchádzať kolaudácia:
 - o preložky cesty III/1042 vrátane dvoch okružných križovatiek, ich vetiev, chodníkov, cyklochodníkov a autobusových zastávok,
 - o turbo-okružnej križovatky na ceste I/62.
14. Po ukončení využívania dočasného dopravného napojenia na cestu I/62 musí byť dotknuté územie uvedené do súladu s funkčným využitím podľa ÚPN mesta Senec a riešené ako plocha zelene.
15. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie preukázať splnenie požiadaviek dotknutých orgánov a správcov technickej a dopravnej infraštruktúry.

Záver:

Mesto Senec ako orgán územného plánovania podľa § 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní po posúdení predloženej urbanisticko-architektonickej štúdie „Polyfunkčná zóna Senec – Juh“ konštatuje, že navrhované riešenie je v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Senec.

S navrhovanou urbanisticko-architektonickou štúdiou „Polyfunkčná zóna Senec – Juh“ preto súhlasí za podmienky dodržania vyššie uvedených požiadaviek a podmienok orgánu územného plánovania.

Toto stanovisko sa vzťahuje výlučne na predložené urbanistické a funkčné riešenie územia. Akékoľvek podstatné zmeny navrhovaného riešenia je potrebné opätovne predložiť na posúdenie orgánu územného plánovania.

Toto stanovisko nie je záväzným stanoviskom podľa § 24, 24a, § 40e zákona o územnom plánovaní. Zároveň nenahrádza rozhodnutia a povolenia príslušných orgánov, je len možným podkladom pre spracovanie ďalších stupňov dokumentácie.

Stanovisko vychádza zo skutkového a právneho stavu platného ku dňu jeho vydania. V prípade zmeny územnoplánovacej dokumentácie alebo podstatnej zmeny riešenia je potrebné predložiť zámer na nové posúdenie.

S pozdravom

Ing. Boris Tušer
vedúci útvaru územného plánovania
a rozvoja mesta

Príloha: Overená situácia

str. 12/12