

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – NOVÉ MESTO



VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Č...../2016 ZO DŇA.....2016 KTORÝM SA VYHLASUJE ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY JELŠOVÁ, BRATISLAVA - KRAMÁRE /Návrh/

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto podľa § 15 ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov, čl. 18 ods. 4 písm. a) a p) štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení dodatkov a v zmysle § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavenom poriadku v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

ČASŤ PRVÁ ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1

Účel všeobecne záväzného nariadenia

(1) Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len nariadenie) vymedzuje záväzné časti Územného plánu zóny Jelšová, Bratislava - Kramáre (ďalej len „ÚPN Z Jelšová“), schváleného miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava - Nové Mesto dňa uznesením č.....

(2) Všeobecne záväzné nariadenie tiež stanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a podmienky jeho zastaviteľnosti a vymedzuje stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby.

§ 2

Rozsah riešeného územia a platnosť

(1) Riešené územie je vymedzené v grafickej časti. Dotknuté parcely sa nachádzajú v katastrálnom území Vinohrady, v Bratislave. Jedná sa o nižšie uvedené čísla parciel aj ich časti pod lomítkom:

1648/3, 21648, 21651, 21652, 21654/3, 21660, 22409-komunikácie, 5435/22,/73-77, 5440/71, 5441, 5467, 5468, 5472, 5475, 5478, 5480, 5484, 5487, 5489, 5490, 5491, 5492, 5494, 5495, 5496, 5497, 5498, 5499, 5500, 5502, 5503, 5504, 5505, 5506, 5507, 5508, 5509, 5510, 5511, 5512, 5513, 5514, 5515 – 5540, 5541, 5701/23,/100,/122, 5718, 5719, 5722, 5750/27,/53,/90, 5771, 5772, 5773, 5774, 5783, 5785, 5786, 5787, 5797, 5798, 5799,

5800, 5807, 5812 – 5814, 5826 – 5837, 5839, 5840, 5841/1-/7,/10-/18, 5844, 5845 – 5853, 5856, 5857, 5864, 21242/5-/7.

(2) Rozsah riešeného územia stanovila nadradená územnoplánovacia dokumentácia a Zadanie. Podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 vymedzené územie medzi Stromovou a Pražskou ulicou je určené pre spracovanie zonálnej dokumentácie. Riešené územie je zo severu vymedzené Stromovou ulicou, z východu Stromovou ulicou a pokračovaním Jaskového radu, z juhu hranicou MČ Bratislava – Nové Mesto a zo západu areálom Dérerovej nemocnice s poliklinikou. Výmera riešeného územia je 15,5 ha.

(3) Územný plán zóny Jelšová, Bratislava - Kramáre je platný od nadobudnutia účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia.

§ 3

Uloženie dokumentácie

Dokumentácia ÚPN Z Jelšová je uložená a možno do nej nahliadnuť na Miestnom úrade Bratislava – Nové Mesto /oddelenie územného plánu a životného prostredia, oddelenie územného konania a stavebného poriadku/, na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy a na Okresnom úrade Bratislava, odb. výstavby a bytovej politiky.

§ 4

Ochrana ÚPN Z Jelšová

ÚPN Z Jelšová je majetkom Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto. Právnické osoby alebo fyzické osoby, ktorým bola poskytnutá územnoplánovacia informácia o obsahu ÚPN Z v zmysle § 4 tohto VZN, nesmú túto informáciu použiť na iné účely ako na tie, na ktoré im bola poskytnutá.

ČASŤ DRUHÁ ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY

§ 5

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov a stavieb

Záväzná časť Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení Zmien a Doplnkov 01, 02, 03 a 05 vo vzťahu k riešenému územiu stanovuje nasledujúce záväzné zásady a regulatívy, ktoré návrh riešenia zohľadňuje:

V zmysle záväzných regulatívov podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 je územie funkčne určené v nasledujúcich účeloch využitia:

- 101 – Viacpodlažná zástavba obytného územia,
- 102 – Malopodlažná zástavba obytného územia,
- 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti,
- 1110 – Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy,

Limitami územia, ktoré formujú hmotovo-priestorové riešenie lokality sú ochranné pásma a to:

- Ochranné pásmo (ďalej len OP) heliportu pre leteckú záchrannú službu Dérerovej nemocnice s poliklinikou, Bratislava určené Štátnou leteckou inšpekciou, OP vzletovej a približovacej roviny, OP prechodových plôch,
- OPD železničnej trate vymedzené 60 m po obidvoch stranách od osi krajnej koľaje,

Riešené územie sa nachádza vo vnútornom meste, vo vizuálne exponovanej polohe voči centru mesta, ktoré tvorí mestská časť Staré Mesto. Pre vnútorné mesto platí kombinácia blokovej, solitérnej a výškovej zástavby, uplatnenie dominant, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby.

Podľa Územného plánu hl.m SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 je územie ďalej definované, ako Stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom Územný plán hl.m SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05:

- Ponecháva súčasné funkčné využitie.
- Predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Regulácia využitia územia sa v stabilizovaných územiach definuje: Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie kontaktného územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií, alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území platia zásady: akceptovať, chrániť a rozvíjať. Regulácia intenzity využitia územia v stabilizovaných územiach. Vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy, sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Z polohy systémového prístupu k regulácii novej zástavby v stabilizovanom území je žiadúce pre navrhované lokality na dostavbu stabilizovaného územia postupne spracovať podrobnejšie riešenie s návrhom detailných regulatívov.

Zásady a regulatívy umiestnenia bývania. V rámci riešeného stabilizovaného územia sa nachádzajú formy zástavby:

- bloková a ulicová pri Stromovej, areál Siemens, ktorá sa v obalovom priestore koncepcne dopĺňa,
- otvorené (sídliskové) formy, s prevahou otvoreného a integrovaného typu usporiadania zástavby formou líniového, ulicového a blokového spôsobu zástavby, ktorá sa v jadrovom priestore stabilizuje.
- izolovaná rodinná zástavba prevažne v svahovitých terénoch, ktorá sa v jadrovom priestore stabilizuje.

Definícia pojmov:

Dostavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou, v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu,

Prístavba: prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,

Nadstavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia,

Prestavba: obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem,

Novostavba: nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

Závazná časť Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení Zmien a Doplnkov 01, 02, 03 a 05 vo vzťahu k riešenému územiu stanovuje nasledujúce záväzné zásady a regulatívy, ktoré návrh riešenia zohľadňuje:

Regulácia jednotlivých stavebných pozemkov je rozdelená na stanovenie:

- využitia územia, t.j. funkčné využitie,
- intenzity (miery) využitia územia.

V zmysle záväzných regulatívov podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 je územie funkčne určené v nasledujúcich účeloch využitia:

- 101 – Viacpodlažná zástavba obytného územia,
- 102 – Malopodlažná zástavba obytného územia,
- 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti,
- 1110 – Parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy.

Závazná intenzita zastavania územia je vyjadrená podrobnými regulatívmi priestorového usporiadania vzťahujúcimi sa na stavebný pozemok - parcelu, ktorými sú:

- Maximálna podlažnosť,
- Uličná čiara,
- Stavebná čiara pre nadzemné podlažia,
- Index zastavaných plôch (koeficient zastavanosti) - IZP,
- Koeficient zelene - KZ.

Definícia pojmov podrobnej regulácie vzťahujúcej sa na stavebný pozemok:

Maximálna podlažnosť: Počet nadzemných podlaží je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného priľahlého terénu. V prípade, že objekt sa skladá z jednotlivých prevádzkovo samostatných sekcií, ktoré sú na terasovito upravenom teréne, najnižší bod upraveného priľahlého terénu sa chápe ako najnižší bod terasy, na ktorej je osadená prevádzkovo samostatná sekcia objektu.

Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01).

Uličná čiara tvorí líniu, ktorá vymedzuje hranicu medzi stavebnými pozemkami a verejným priestorom komunikácií.

Stavebná čiara tvorí líniu, ktorá vymedzuje hranicu zástavby pozemnými stavbami (§43a stav. zákona) na stavebnom pozemku vo vzťahu k okoliu stavby.

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšiu časť nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príslušného terénu. Nad týmto podzemným podlažím sa nachádza nadzemné podlažie.

Index zastavaných plôch (IZP): IZP je pomer medzi plochou zastavanou pozemnými stavbami (ods. 2), §43a, stav. zákona) a plochou pozemku.

Koeficientom zelene (KZ): KZ je pomer medzi plochou zazelenenej časti pozemku a plochou pozemku. Ďalej platí, že pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území je v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy - ZaD 01, 02, 03 a 05 definovaný tzv. koeficient zelene, ktorý udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Tab. Započítateľné plochy zelene

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadby	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70 %	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionermi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30 %	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionermi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik - kvetiny, kríky

Podlažná plocha je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.

Doplnkové stavby. Mimo územia určeného na zastavanie, ktoré je vymedzené stavebnými čiarami môžu byť na pozemkoch vlastníkov umiestňované:

- bazény,
- altánky,
- sklady pre záhradnú techniku,
- skleníky a fóliovníky,

pri dodržaní celkového Koeficientu zelene (KZ) príslušného stavebného pozemku.

Umiestňovanie propagačných, reklamných a informačných zariadení:

- a) umiestňovanie reklamných a propagačných zariadení v zóne nie je prípustné.
- b) v zóne je možné umiestňovať zariadenia, slúžiace pre informáciu a orientáciu obyvateľov a návštevníkov zóny.

Prevládajúce a prípustné druhy zastavania rešpektujú a spodrobňujú Regulačné listy UPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 v zmysle požiadaviek na riešené územie.

- prevládajúce a prípustné druhy zastavania funkčnej plochy 101:

<u>Prevládajúce funkcie</u>
- viacpodlažné bytové domy
<u>Prípustné funkcie, v území je prípustné umiestňovať najmä</u>
- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
<u>Prípustné v obmedzenom rozsahu, v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</u>
- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

- prevládajúce a prípustné druhy zastavania funkčnej plochy 102:

<u>Prevládajúce funkcie</u>
- rôzne formy zástavby rodinných domov
<u>Prípustné funkcie, v území je prípustné umiestňovať:</u>
- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
<u>Prípustné v obmedzenom rozsahu, v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</u>
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

- prevládajúce a prípustné druhy zastavania funkčnej plochy 201:

<u>Prevládajúce</u>
- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu
<u>Prípustné</u>
V území je prípustné umiestňovať najmä:
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
<u>Prípustné v obmedzenom rozsahu</u>
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, stavebného pozemku
- zariadenia športu, telovýchov a voľného času
- vedecko-technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

- prevládajúce a prípustné druhy zastavania funkčnej plochy 501:

<u>Prevládajúce</u>
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti, podiel bývania do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, stavebného pozemku
<u>Prípustné</u>
V území je prípustné umiestňovať najmä:
- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
a) zariadenia administratívy, správy a riadenia
b) zariadenia kultúry a zábavy
c) zariadenia cirkví a na vykonanie obradov
d) ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
e) zariadenia verejného stravovania
f) zariadenia obchodu a služieb
g) zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
h) zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
<u>Prípustné v obmedzenom rozsahu</u>
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej 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 domácností
--

- prevládajúce a prípustné druhy zastavania funkčnej plochy 1110:

<u>Prevládajúce funkcie</u>
- parky
- sadovnícka plošná a líniová zeleň
- lesoparkové úpravy
<u>Prípustné funkcie</u>
V území je prípustné umiestňovať najmä:
- vodné plochy
<u>Prípustné v obmedzenom rozsahu</u>
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
- pobytové lúky
- ihriská a hracie plochy
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Neprípustné druhy zastavania rešpektujú a spodrobňujú Regulačné listy UPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 v zmysle požiadaviek na riešené územie.

- neprípustné druhy zastavania funkčnej plochy 101:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- čerpacie stanice pohonných hmôt (ČSPH) s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prístupných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- neprípustné druhy zastavania funkčnej plochy 102:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- malopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- čerpacie stanice pohonných hmôt (ČSPH) s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- neprípustné druhy zastavania funkčnej plochy 201:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy

- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- neprípustné druhy zastavania funkčnej plochy 501:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb s nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- neprípustné druhy zastavania funkčnej plochy 1110:

Neprípustné je umiestňovať najmä:
- parkinggaráže nad terénom
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

§ 6

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia

Pre uspokojivé napojenie stavieb je potrebné vytvoriť v riešenej zóne podmienky v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a to:

- § 4, ods. 4): „Umiestnenie stavby podľa druhu a potreby musí umožniť jej napojenie na vedenia a zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.“
- § 7, ods. 1): „Stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie.“
- § 7, ods. 4): „Prístupové cesty k stavbe musia byť zhotovené do začatia užívania stavby.“

V zmysle vyššie uvedeného návrh riešenia definuje regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia v rozsahu podľa § 13, ods. 7, písm. b) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Zb. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, podľa čoho vyplýva, že Územný plán zóny definuje: regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia.

Záväzné regulatívy verejného dopravného vybavenia rešpektujú zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách („cestný zákon“) a širkové usporiadanie miestnych komunikácií v súlade s STN 73 6110, zmena 2 (február 2015). V návrhu riešenia sú hierarchicky najvýznamnejšie riešené: pešia a cyklistická doprava a intenzívnejšie formy statickej dopravy. Pre zníženie intenzity automobilovej dopravy sú v návrhu vytvorené priestorové

a prevádzkové podmienky významnejšieho využívania pešej a cyklistickej dopravy. Návrh zahŕňa všetky formy dopravy súvisiace s územím:

- pešia doprava,
- cyklistická doprava,
- automobilová doprava,
- statická automobilová doprava,
- železničná doprava,
- letecká doprava – podmienky heliportu.

Pešia doprava v návrhu riešenia dominuje. Návrh riešenia definitívne segreguje pešiu a automobilovú dopravu v území. Každá komunikácia disponuje minimálne jednostranným chodníkom. Priestorovo aj prevádzkovo jednostranné chodníky nadväzujú na prechody pre chodcov. V návrhu sú vo verejnom koridore doplnené chodníky:

- chodník prepojujúci Ďurgalovú a Opavskú ulicu,
- pojazdný chodník prepojujúci Jelšovú a Royovú ul., navrhnutý s trvale voľnou šírkou najmenej 3,0 m. a únosnosťou na zaťaženie jednou nápravou vozidla pre najmenej 80 kN,

Z hľadiska širších väzieb na centrum mesta Návrh riešenia definuje možnosť prepojiť pešo a cyklisticky riešené územie s centrom prostredníctvom existujúceho nadchodu nad Pražskou ul. smerom na Hroboňovú ul. a Hlbokú cestu. Návrh riešenia ďalej dopĺňa pešie a cyklo väzby na širšie okolité územie návrhom nadchodu nad Stromovou ulicou pre mimoúrovňové riešenie pešieho a cyklistického pohybu v križovatke: Jaskový rad, Stromová ul. a Pražská ul.

Návrh riešenia vytvára predpoklady pre zvýšenie podielu cyklistickej dopravy v del'be prepravovanej kapacity zo súčasného 1%. Podľa koncepcie Cyklotrás spracovanú mestskou organizáciou STARZ, koncepcne nie je možné zónu napojiť na nadradenú cyklotrasu smerujúcu do centra mesta. Územie je napojené na cyklotrasu podľa Územného plánu hl.m. SR Bratislavy vedenú z centra mesta cez Hlbokú cestu s vyústením do Brnianskej ulice v priestore Hroboňovej ul., kde sa nachádza nadchod cez Pražskú, resp. Brniansku ulicu. Stanovište bicyklov je v riešenej zóne naviazané na zastávku MHD - Magurská pri nemocnici pri križovatke ulíc Stromová, Jakubíkova ul.

V zmysle Zadania sú rozšírené vstupy a výstupy z a do územia. Napojenie je riešené v zmysle posúdenie vplyvu dopravy na križovatky vo výhľade 20 rokov. Územie je napojené na svoje okolie v piatich miestach, čím sa v maximálnej možnej miere využijú disponibilné možnosti pre vstupy do územia:

- Na ulicu Stromová cez Hroznovú ul. – preriešený stav,
- Na ulicu Stromová cez Jelšovú ul. – doplnený stav,
- Na ulicu Stromová cez Jakubíkovú ul. – preriešený stav,
- Na ulicu Limbová cez Opavskú ul. – zásadne preriešený stav doplnený o cyklokoridor,
- Na ulicu Pražskú/Brnianskú cez Ďurgalovú ul. – nové vyústenie.

Pre saturovanie potrieb verejnej statickej dopravy je riešené umiestnenie hromadného parkovacieho domu s celkovým počtom parkovacích miest: min. 240, na Uhrovej ul., na parcele č. 5807, v katastr. území Vinohrady na stavebnom pozemku označenom U105.

Tabuľky uvádzajú verejné dopravné vybavenie

Pozemné komunikácie, cyklistické trasy, pešia doprava a statická doprava			
označenie	popis	charakteristika	rozmer
B1 - Pražská ul.	MZ 24/50 - mimo riešeného územia 1x chodník, 3m	Šírka jazdného pruhu: min.3m v zákrutách rozšírený, (doplňujúci oporný systém)	Komunikácia je mimo riešeného územia.
C1 – Stromová ul.	MO 8,5/40 (11,5m/40) 2x chodník, spolu 2x2m + 1x vyhradený pruh v smere do centra – zásah, + upravené zástavky, + upravené pruhy radenia do križovatky s Bárdošovou a Jelšovou ul., + upravený pruh pre ľavé odbočenie na Hroznovú ul.	Šírka jazdného pruhu: min. 3m v zákrutách rozšírený (doplňujúci oporný systém)	Dĺžka: 620 m, komunikácia je na hranici riešeného územia
C2-MO 7,5/40 – Uhrová ul.	7,5m/40 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.3m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 355 m
C2-MO 7,5/40 – Ďurgalova ul.	7,5m/40 2x2m chodník min. 1x2m chodník s cyklokoridorom + parkovanie – doplnenie,	Šírka jazdného pruhu: min.3m (doplňujúci oporný systém)	Dĺžka: 720 m, z toho 230 m mimo riešeného územia
Pripájací pruh na ulicu Pražská z Ďurgalovej ul.	Dĺžka pripájacieho pruhu na Pražskú ul. je 150m	Šírka jazdného pruhu: min.3m (doplňujúci oporný systém)	Výmera: 465 m ² , mimo riešeného územia.
Križovatka Opavská – Ďurgalova	Upravené parametre	Zmenené smerové oblúky	Výmera križovatky rozšírená o: 85 m ² .
C2-MO 7,5/40 – Jahodová ul.	7,5m/40 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.3m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 265 m
C3-MO 6,5/30 – Opavská ul.	6,5m/30 2x2m chodník s cyklotrasou + parkovanie – doplnenie + úprava križovania v smere na Limbovú ul.	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 365 m
C3-MO 6,5/30 – Jaskový rad	6,5m/30 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 146 m
C3-MO 6,5/30 – Hroznová ul.	6,5m/30 2x2m chodník	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 130 m
C3-MO 4,25/30 – Hroznová ul.	4,25m/30 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 75 m
C3-MO 6,5/30 – Jelšová ul.	6,5m/30 2x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 75 m
C3-MO 4,25/30 – Jelšová ul.	4,25m/30 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 265 m
C3-MO 6,5/30 – Vresová ul.	6,5m/30 bez chodníka + parkovanie – doplnenie	zaslepená komunikácia	dĺžka: 44 m

C3-MO 4,25/30 – Royova ul.	4,25m/30 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie – doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 350 m +105 m (odbočka)
C3-MO 4,25/30 – Jakubíkova ul.	4,25m/30 2x2m chodník min. 1x2m chodník s cyklotrasou od Jahodovej ul po Stromovú ul. + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 170 m
Pojazdný chodník Royova – Jelšová ul.	min. 4,25m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 60 m
Cyklotrasy v zelenom páse medzi Ďurgalovou a Pražskou ul. a Jaskovým radom a Pražskou ul. a tiež pozdĺž a Stromovej ul. od Pražskej ul. po Chodník Hroznová – Stromová ul.	3m	Šírka jazdného pruhu: min.1,5m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 485 m
Stanovište bicyklov na parc. č. 5750/90	Pri zástavke MHD - Magurská		
Chodník Hroznová- Stromová ul.	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 25 m
Nadchod Stromová ul.	min. 3m s cyklotrasou	Na strane mimo riešeného územia s výťahom. (doplňujúci oporný systém)	Dĺžka: 80 m, z toho 50 m mimo riešeného územia.
Pojazdný chodník na parc. č. 5484/8	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 25 m
Chodník prechádzajúci pozemkami: U004, U005, J002 a J003	min. 2m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 110 m
Chodník medzi Royovou a Ďurgalovou ul. -1)	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 85 m
Chodník medzi Royovou a Ďurgalovou ul. -2)	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 80 m
Chodník Opavská- Ďurgalova ul.	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 44 m
Hromadný parkovací dom na pozemku U105	Do 2. nadzemných podlaží. Spolu 240 – 300 parkovacích miest.	(doplňujúci oporný systém)	výmera:1.100 m ²

Železničná doprava			
označenie	popis	charakteristika	rozmer
Železničná dráha	na trati č. 110 (Bratislava - hranica SR/ČR – Brno, Praha),	Rešpektovať OP dráhy	

Letecká doprava			
označenie	popis	charakteristika	rozmer
Heliport Leteckej záchranej služby	pre potreby Déerovej FNŠP	Rešpektovať jeho OP Heliportu	podmienky stanovuje Letecký úrad v zmysle § 28 ods. 3 a § 30 leteckého zákona

Z hľadiska vplyvu leteckej dopravy na riešené územie zóny je potrebné rešpektovať: Ochranné pásma Heliportu pre leteckú záchrannú službu pri Déerovej nemocnici s poliklinikou, Bratislava – Kramáre určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/92/LPZ zo dňa 20.02.1992. Podľa tohto rozhodnutia je: Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené:

- ochranným pásmom vzletovej a približovacej roviny (sklon 1:8) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m.Bpv,
- ochranným pásmom prechodových plôch (sklon 1:2) s výškovým obmedzením cca 220-279,76 m n.m.Bpv.

V zmysle § 28, ods. 2 a § 30 zák. č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) v platnom znení je potrebné požiadať o súhlas Letecký úrad SR pri stavbách a zariadeniach:

- ktoré by svojou výškou, prevádzkou, alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma Heliportu pri Déerovej NsP Bratislava-Kramáre,
- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§30, ods. 1, písm. a)),
- stavby a zariadenia vysoké 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 vysielačie 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)).

Podmienky napojenia stavieb na **verejné technické vybavenie územia**

- Stavba sa podľa druhu a potreby napája na zdroj pitnej vody, prípadne úžitkovej vody a vody na hasenie požiarov, na potrebné energie, zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd a na telekomunikačnú sieť.

Záväzné regulatívy **návrhu verejného technického vybavenia** sú:

- Pre odvádzanie dažďových vôd z neverejných striech, zariadení, parkovísk a spevnených plôch bude slúžiť areálová dažďová kanalizácia. Dažďové vody z parkovacích plôch sú navrhnuté na prečistenie v odlučovačoch ropných látok. Dažďové vody budú odvádzané gravitačne vonkajšími dažďovými odpadovými potrubiami. Dažďové vody budú zvodovými potrubiami odvádzané do areálovej dažďovej kanalizácie, ktorá bude podľa hydrologického prieskumu v nasledných projektových stupňoch alternatívne zaústená do:

- prefabrikovaných vsakovacích blokov,
 - akumuláčnych nádrží pre úžitkové využitie,
 - retenčných nádrží a postupne vsakovaná,
- ktoré budú osadené v zeleni na pozemkoch individuálnych stavebníkov.
- Pri rekonštrukcii existujúcich objektov je potrebné v prípade priestorových a hydrogeologických možnosti dažďovú vodu nevypúšťať do verejnej kanalizácie, ale nechať ju vsakovať v rámci pozemku investora, podľa zásad uvedených v predchádzajúcom bode.
 - Z hľadiska vodohospodárskeho vzhľadom na výškový rozsah lokality je saturovanie zásobovania vodou v súlade so zonáciou tlakových pásiem Bratislavského systému s ponechaním územných rezerv. Zabezpečí sa tým zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou.
 - V návrhu riešenia sú vzdušné vedenia nahradené káblovými rozvodmi a ich vzájomná priestorová koordinácia rešpektuje STN /ČSN/ 73 6005.
 - Návrh územného plánu rieši budovanie integrovaných rozvodníc, domových meračov a iných zariadení nachádzajúcich sa na verejných priestranstvách zo zámerom ich priestorovej redukcie.

Tabuľky uvádzajú verejné technické vybavenie

Vodohospodárske zariadenia – návrh vodovodu pre zásobovanie pitnou vodou			
označenie	popis	charakteristika	rozmer
Intenzifikácia vodohospodárskych zariadení			
Rekonštrukcia výtlačného vodovodného potrubia DN 400	Rekonštrukcia sa týka vodovodného potrubia DN 400, ktoré prechádza koridorom Opavskej ul., kolmo na Ďurgalovú a Royovú ul. v koridore Pojazdného chodníka Royova-Jelšová a Jakubíkovej ul.	Rekonštrukcia sa zrealizuje podľa podmienok BVS, a.s.	350m v koridore Opavskej ul. – mimo riešeného územia 350m v riešenom území

Vodohospodárske zariadenia – návrh splaškovej kanalizácie			
označenie	popis	charakteristika	rozmer
Intenzifikácia vodohospodárskych zariadení - kanalizácia			
Preložka kanalizácie Jakubíkova-Jahodová	Preložka kanalizácie Jakubíkova-Jahodová predstavuje podmieňujúcu investíciu pre výstavbu na stavebnom pozemku J.002	Preložka sa zrealizuje podľa podmienok príslušných správcov inžinierskych sietí a bude umiestnená vo verejných pozemkoch mimo pozemku J.002	Podľa požiadaviek
Preložka kanalizácie Ďurgalova-Opavská	Preložka kanalizácie Ďurgalova-Opavská predstavuje podmieňujúcu investíciu pre dostavbu na stavebnom pozemku O014	Preložka sa zrealizuje podľa podmienok príslušných správcov inžinierskych sietí a bude umiestnená vo verejných pozemkoch mimo pozemku O014	Podľa požiadaviek

Vodohospodárske zariadenia – návrh dažďovej kanalizácie			
označenie	popis	charakteristika	rozmer
Pre odvádzanie dažďových vôd z neverejných striech, zariadení, parkovísk a spevnených plôch bude slúžiť areálová dažďová kanalizácia.	Dažďové vody budú zvodovými potrubiami odvádzané do areálovej dažďovej kanalizácie, ktorá bude podľa hydrologického prieskumu v nasledných projektových stupňoch		

	alternatívne zaústená do: <ul style="list-style-type: none"> - prefabrikovaných vsakovacích blokov, - akumulčných nádrží pre úžitkové využitie, - retenčných nádrží a postupne vsakovaná, ktoré budú osadené v zeleni na pozemkoch individuálnych stavebníkov. 		
Pri rekonštrukcii existujúcich objektov je potrebné v prípade priestorových a hydrogeologických možnosti dažďovú vodu nevypúšťať do verejnej kanalizácie, ale nechať ju vsakovať v rámci pozemku investora, podľa zásad uvedených v predchádzajúcom bode.			
Intenzifikácia distribučných zariadení			

Návrh STL plynovodu – zásobovanie plynom

označenie	popis	charakteristika	rozmer
Intenzifikácia distribučných zariadení			

Návrh zásobovania Elektrickou energiou

označenie	popis	charakteristika	rozmer
Káblové rozvody, ako náhrada za zrušené nadzemné NN vedenia	Káblové rozvody nahrádzajú vzdušné vedenia na ul. Jelšová, Jahodová, Jakubíkova, Royova a Ďurgalova	Káblové rozvody nahradia nadzemné, nakoľko v intenzifikovanom mestskom prostredí vzdušné vedenia sú neopodstatneným limitujúcim faktorom.	Vzdušného vedenia NN je do 1000 m, z ktorého je cca 46 prípojok NN.
Káblové rozvody, novonavrhované	Káblové rozvody pre zásobovanie elektrickou energiou		
Intenzifikácia rozvodníc a distribučných zariadení NN vedení		Zámerom je ich priestorová redukcia a tým uvoľnenie verejných koridorov pre bezkolíznu pešiu dopravu.	

Telekomunikačné vedenia. V riešenom území sú telekomunikačné vedenia alternatívnych operátorov navrhnuté vo verejných priestranstvách. Ich ochranné pásma sú stanovené zákonom č. 610/2003 Z.z. Návrh vedení v plnom rozsahu rešpektuje priestorovú koordináciu v zmysle STN 73 6005.

§ 7

Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

Závazná časť Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení Zmien a Doplnkov 01, 02, 03 a 05 vo vzťahu k riešenému územiu stanovuje nasledujúce záväzné zásady a regulatívy, ktoré návrh riešenia zohľadňuje:

Regulácia jednotlivých stavebných pozemkov je rozdelená na stanovenie:

- využitia územia, t.j. funkčné využitie,

- intenzity (miery) využitia územia.

V zmysle záväzných regulatívov podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 je územie funkčne určené v nasledujúcich účeloch využitia:

- 101 – Viacpodlažná zástavba obytného územia,
- 102 – Malopodlažná zástavba obytného územia,
- 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,
- 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti,
- 1110 – Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy.

Presná intenzita zastavania územia je vyjadrená podrobnými regulatívami priestorového usporiadania vzťahujúcimi sa na stavebný pozemok - parcelu, ktorými sú:

- Maximálna podlažnosť,
- Uličná čiara,
- Stavebná čiara pre nadzemné podlažia,
- Index zastavaných plôch (koeficient zastavanosti) - IZP,
- Koeficient zelene - KZ.

Podrobná záväzná regulácia vzťahujúca sa na jednotlivé stavebné pozemky:

Maximálna podlažnosť: Počet nadzemných podlaží je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu. V prípade, že objekt sa skladá z jednotlivých prevádzkovo samostatných sekcií, ktoré sú na terasovito upravenom teréne, najnižší bod upraveného príľahlého terénu sa chápe ako najnižší bod terasy, na ktorej je osadená prevádzkovo samostatná sekcia objektu.

Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01).

Uličná čiara tvorí líniu, ktorá vymedzuje hranicu medzi stavebnými pozemkami a verejným priestorom komunikácií.

Stavebná čiara tvorí líniu, ktorá vymedzuje hranicu zástavby pozemnými stavbami (§43a stav. zákona) na stavebnom pozemku vo vzťahu k okoliu stavby.

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšiu časť nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu. Nad týmto podzemným podlažím sa nachádza nadzemné podlažie.

Index zastavaných plôch (IZP): IZP je pomer medzi plochou zastavanou pozemnými stavbami (ods. 2), §43a, stav. zákona) a plochou pozemku.

Koeficientom zelene (KZ): KZ je pomer medzi plochou zazelenenej časti pozemku a plochou pozemku. Ďalej platí, že pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území je v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy - ZaD 01, 02, 03 a 05 definovaný tzv. koeficient zelene, ktorý udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

- $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m}^2\text{)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m}^2\text{)}.$

Tab. Započítateľné plochy zelene

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadby	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70 %	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30 %	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik - kvetiny, kríky

Podlažná plocha je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.

Doplnkové stavby. Mimo územia určeného na zastavanie, ktoré je vymedzené stavebnými čiarami môžu byť na pozemkoch vlastníkov umiestňované:

- bazény,
- altánky,
- sklady pre záhradnú techniku,
- skleníky a fóliovníky,

pri dodržaní celkového Koeficientu zelene (KZ) príslušného stavebného pozemku.

Umiestňovanie propagačných, reklamných a informačných zariadení:

c) umiestňovanie reklamných a propagačných zariadení v zóne nie je prípustné.

d) v zóne je možné umiestňovať zariadenia, slúžiace pre informáciu a orientáciu obyvateľov a návštevníkov zóny.

Závazné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia jednotlivých pozemkov a stavieb sú vyjadrené graficky vo výkrese č. 5 a ich znenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Územný plán zóny Jelšová ul., Bratislava - Kramáre, Stavebné pozemky a Pozemky - stabilizované územia

Priestorové usporiadanie					Funkčné využitie			
vysvetlivky:					vysvetlivky:			
grafika	tabuľka							
1	(ozn.1)	max. 1 nadzemné podlažie			RD	Rodinný dom		
2+	(ozn.2,5)	max. 2 nadzemné podlažia s jednopodlaž. podkrovím, alebo s ustupujúcim podlažím			BD	Bytový dom		
3+	(ozn.3,5)	max. 3 nadzemné podlažia s jednopodlaž. podkrovím, alebo s ustupujúcim podlažím			PO	Polyfunkčný objekt		
4	(ozn.4)	max. 4 nadzemné podlažia			OV	Občianska vybavenosť		
4+	(ozn.4,5)	max. 4 nadzemné podlažia s jednopodlaž. podkrovím, alebo s ustupujúcim podlažím			vstavaná OV	Priestory občianskej vybavenosti v iných objektoch		
5+	(ozn.5,5)	max. 5 nadzemných podlaží s jednopodlaž. podkrovím, alebo s ustupujúcim podlažím						
6+	(ozn.6,5)	max. 6 nadzemných podlaží s jednopodlaž. podkrovím, alebo s ustupujúcim podlažím			P	Verejný Park a parková zeleň		
8	(ozn.8)	max. 8 nadzemných podlaží			Z	Verejne prístupná zeleň		
10	(ozn.10)	max. 10 nadzemných podlaží			IHR	Verejne prístupné ihrisko		
11	(ozn.11)	max. 11 nadzemných podlaží						
12	(ozn.12)	max. 12 nadzemných podlaží			TV	Objekty verejnej technickej vybavenosti		
IZP	IZP	Index zastavaných plôch			DV	Objekty verejnej dopravnej vybavenosti		
KZ	KZ	Koeficient zelene			PM	Hromadné plochy a objekty statickej dopravy		
IPP	IPP	Index podlažných plôch			G	Garáž, garáže		
ulica	ozn. pozemku	výmera (m ²) s odchýlkou do 10%	max. podlažnosť	max. IZP	min. KZ	hlavná funkcia	prípustná funkcia	prípustná v obmedzenom rozsahu
Stromová	S001	833	2,5	0,4	0,3	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	S002	568	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	S003	2576	5,5	0,45	0,2	BD	PO, Z, IHR	TV, DV, PM, G
	S004	1687	5,5	0,45	0,3	BD	PO, Z, IHR	TV, DV, PM, G
	S005	3179	5,5	0,6	0,1	OV	PO	P, Z, IHR, TV, DV, PM

	S006	507	10	1	0	OV	PO	P, Z, IHR, TV, DV, PM
	S007	3472	12	0,6	0,1	OV	PO	P, Z, IHR, TV, DV, PM
	S008	561	4,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	S009	570	4,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	S010	966	4,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	S011	527	4,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	S012	737	4,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	S013	2249	11	0,7	0,1	OV	PO	P, Z, IHR, TV, DV, PM
	S014	1319	6,5	0,4	0,3	OV	PO	P, Z, IHR, TV, DV, PM
Pražská	P001	2295	0	0	0,9	P, Z	IHR	TV, DV
	P002	545	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P003	616	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P004	795	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P005	558	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P006	539	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P007	600	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P008	588	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P009	349	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P010	498	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P011	1861	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P012	1901	4,5	0,5	0,25	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P013	506	4	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P014	776	4	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P015	753	4	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P016	672	4	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	P017	948	6,5	0,4	0,3	OV	PO	P, Z, IHR, TV, DV, PM
Opavská	O001	1960	8	0,75	0,1	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O002	1340	0	0	0,9	Z		TV
	O003	913	3,5	0,4	0,25	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G

	O004	425	3,5	0,35	0,25	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O005	404	3,5	0,35	0,25	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O006	422	3,5	0,35	0,25	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O007	470	3,5	0,35	0,25	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O008	509	3,5	0,45	0,25	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O009	759	3,5	0,4	0,25	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O010	736	3,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O011	716	3,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O012	484	3,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O013	485	3,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O014	877	3,5	0,35	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	O015	204	1	1	0	G	PM	TV, DV
	O016	123	0	0	1	Z, P		TV
Ďurgalová	D001	2107	0	0	0,9	Z, P		TV
	D002	44	1	1	0	G		TV, DV
	D003	453	4,5	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	D004	443	3,5	0,45	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	D005	542	4,5	0,9	0,1	BD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	D006	250	3,5	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	D007	506	1	0,15	0,3	G		TV
	D008	272	0	0	0,9	Z, P	IHR	TV
	D009	3501	0	0	0,9	Z, P	IHR	TV
	D010	317	3	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	D011	354	4	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	D012	599	4	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	D013	296	4	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	D014	769	1	0,2	0,2	G, Z, PM	IHR	TV
	D101	601	4,5	0,4	0,25	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
D102	646	4,5	0,35	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G	

	D103	1623	5,5	0,7	0,1	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	D104	972	2,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
Jahodová	J.001	3778	4,5	0,35	0,4	BD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	J.002	176	1	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J.003	1172	2,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	J.004	680	2,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	J.005	796	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J.006	636	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J.007	911	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J.008	369	2,5	0,45	0,2	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J.101	628	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J.102	414	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J.103	2406	0	0	0,9	IHR, Z, P		TV
Vresová	V001	413	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	V002	394	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
Uhrová	U001	708	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	U002	334	2,5	0,45	0,2	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	U003	328	2,5	0,45	0,2	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	U004	1532	10	0,5	0,15	BD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, PM, G
	U005	1135	2	0,35	0,2	G, PM	OV	Z, TV, DV
	U006	418	2,5	0,4	0,3	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	U007	474	2,5	0,4	0,3	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	U008	411	2,5	0,4	0,3	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	U009	378	2,5	0,45	0,2	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	U101	606	4	0,5	0,15	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	U102	989	3,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	U103	928	3,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	U104	666	3,5	0,35	0,4	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	U105	1525	2,5	0,7	0,15	PM	OV	Z, TV, DV

	U106	557	3	0,45	0,2	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	U107	321	2,5	0,45	0,2	RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	U108	337	2,5	0,45	0,2	RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	U109	654	2,5	0,35	0,4	RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
Hroznová	H001	669	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	H002	453	3,5	0,45	0,2	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	H101	1243	4,5	0,45	0,2	OV	PO	P, Z, IHR, TV, DV, PM
	H102	765	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	H103	260	3,5	0,45	0,2	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	H104	484	3,5	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
	H105	696	4	0,4	0,3	BD, RD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, G
Royová	R001	837	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R002	561	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R003	531	2,5	0,35	0,4	RD, OV	G	vstavaná OV, TV, DV
	R004	569	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R005	492	2,5	0,35	0,4	RD, OV	G	vstavaná OV, TV, DV
	R006	487	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R007	531	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R008	441	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R009	597	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R010	284	1	1	0	G	PM	TV, DV
	R011	419	4,5	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	R012	418	4,5	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	R013	682	0	0	0,9	Z, P		TV
	R014	400	0	0	0,9	Z, P		TV
	R015	329	0	0	0,9	Z, P		TV
	R016	213	4,5	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	R017	213	4,5	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	R018	179	2,5	0,45	0,2	RD	G	vstavaná OV, TV, DV

	R019	177	2,5	0,45	0,2	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R020	341	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R021	298	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R022	415	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R023	747	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R101	974	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R102	491	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R103	974	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R104	707	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R105	794	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R106	1316	2,5	0,35	0,4	RD, OV	G	vstavaná OV, TV, DV
	R107	357	1	0,8	0	G	PM	TV, DV
	R108	1800	2,5	0,35	0,4	PO, OV, Z, IHR	BD, P, PM, G	RD, TV, DV
	R109	248	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R110	281	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R111	414	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	R112	306	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
Jelšová	J001	337	1	0,55	0	G	PM	TV, DV
	J002	2090	0	0	0,85	Z, P, IHR		TV
	J003	434	10	1	0	BD	PO, OV	TV, DV, G
	J004	569	10	1	0	BD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, PM, G
	J005	785	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J006	131	1	0,7	0	G	PM	TV, DV
	J007	1878	10	0,25	0,65	BD	PO, OV, Z, IHR	TV, DV, PM, G
	J008	1170	2,5	0,35	0,4	PO, OV, Z, IHR	BD, P, PM, G	RD, TV, DV
	J009	780	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J101	375	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J102	456	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
	J103	486	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV

J104	654	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
J105	1340	2	0,35	0,2	G, PM	OV	Z, TV, DV
J106	2426	2,5	0,35	0,4	RD, BD	PM, G	vstavaná OV, TV, DV
J107	755	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV
J108	525	2,5	0,35	0,4	RD	G	vstavaná OV, TV, DV

§ 8

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Pre naplnenie práva dotknutých osôb podieľajúcich sa na využívaní územia, realizovať vlastné stavby, sú vytvorené v riešenej zóne podmienky v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a to najmä:

- § 4, ods. 4): „Umiestnenie stavby podľa druhu a potreby musí umožniť jej napojenie na vedenia a zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.“
- § 7, ods. 1): „Stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie.“
- § 7, ods. 4): „Prístupové cesty k stavbe musia byť zhotovené do začatia užívania stavby.“

Stavba sa podľa druhu a potreby napája na zdroj pitnej vody, prípadne úžitkovej vody a vody na hasenie požiarov, na potrebné energie, zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd a na telekomunikačnú sieť. Ďalšie podmienky stanovuje vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a vyhláška MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a súvisiace technické normy.

Rozhodujúcou podmienkou odvádzania zrážkovej vody je, že dažďové vody z neverejných priestranstiev a stavieb budú zvodovými potrubiami odvádzané do areálovej dažďovej kanalizácie, ktorá bude podľa hydrologického prieskumu v nasledných projektových stupňoch alternatívne zaústená do:

- prefabrikovaných vsakovacích blokov,
- akumuláčnych nádrží pre úžitkové využitie,
- retenčných nádrží a postupne vsakovaná,

ktoré budú osadené v zeleni na pozemkoch individuálnych stavebníkov.

Pri rekonštrukcii existujúcich objektov je potrebné v prípade priestorových a hydrogeologických možnosti dažďovú vodu nevypúšťať do verejnej kanalizácie, ale nechať ju vsakovať v rámci pozemku investora, podľa vyššie uvedených zásad.

§ 9

Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny sú obsiahnuté v regulácií stavebných pozemkov a pozemkov v predchádzajúcich bodoch a) a c).

V zmysle vyššie uvedených zásad celá koncepcia riešenia územného plánu zóny stanovuje regulatívy tak, aby vo výsledku boli stavby citlivo začlenené do územia a rešpektovali zásady podľa nadradenej dokumentácie, diaľkové pohľady a aj morfológiu terénu.

- Osobitná požiadavka podľa nadradenej záväznej časti Územného plánu (ďalej len ÚPN) hl.m. SR Bratislavy je stanovenie objektových výškových limitov zástavby pre Bratislavu, ako aj stanovenie výšky zástavby k okolitému terénu.
- Ďalej riešenie rozvíja hlavné kompozičné osi tvorené mestskými triedami: Pražská a Stromová ul.

- Riešenie stabilizuje priestorové usporiadanie stavieb s cieľom rešpektovať historické dominanty mesta a celkovo vedutu historického mesta ako charakteristické prvky historickej panorámy mesta.
- Špecifickou požiadavkou pre riešenú zónu je rešpektovať existujúce areály zdravotnej a sociálnej starostlivosti nachádzajúce sa v susedstve riešenej zóny.
- Zároveň je riešená požiadavka zo záväznej časti ÚPN hl.m. SR Bratislavy dotvoriť obslužno-vybavenostné aktivity v priestore Stromovej ul., ako významnej ťažiskovej mestskej triedy Kramárov s lokálnym centrom vybavenosti v uzlovom priestore napojenia Bárdošovej ul.
- Hlavným cieľom je dotvoriť jestvujúcu štruktúru nehomogénnej zástavby. Sústrediť pozornosť na jej homogenizáciu najmä v ťažiskových polohách. V súlade s nadradenou dokumentáciou prispieť k optimálnejšiemu rozvrhnutiu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia tak, aby nedochádzalo ku kolízii rôznorodých stavieb a ich následnému znehodnoteniu. Tento problém nastáva v strete zástavby rodinných domov a občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru.
- Dôležitým cieľom je scelenie riešenej zóny s blízkym centrom a historickým jadrom mesta tak, aby riešené územie, napriek svojej blízkosti k jadru mesta, nevykazovalo periférny charakter. Dôvod tohto faktu je, že lokalita bola a je vo svojom rozvoji limitovaná prírodnými danosťami a to najmä reliéfom terénu. Nachádza sa na horskom prechode 1. lamačskej brány. Z tohto dôvodu sa k jej urbanizovaniu pristúpilo neskôr až po naplnení iných centru mesta blízkych a vhodnejších disponibilných lokalít. Vývoj urbanistickej štruktúry nebol kontinuálny, ale kolísavý a z pozvoľného rozvoja v 1. polovici 20. storočia sa zmenil na dynamický a radikálny od 50. rokov 20. storočia. Napriek intenzívnemu doplneniu urbanistickej štruktúry v minulom storočí nedošlo paradoxne k sceleniu riešenej zóny s blízkym centrom a historickým jadrom mesta. Práve naopak zásadnou prestavbou a rozšírením Pražskej ulice vznikla nová bariéra tvorená rozsiahlym technickým dielom opomínajúcim pešie a ideové prepojenie Kramárov s centrom.
- Zároveň sú navrhnuté opatrenia týkajúce sa zvýšenia kvality urbanistického priestoru. Prostredníctvom vhodnej regulácie budú spriepustnené verejné priestory. Nakoľko sa riešené územie nachádza v urbanizovanom priestore mesta je z hľadiska dopravy hierarchicky najvyššie peší pohyb a za ním cyklistická doprava.
- Územný plán zóny dotvára stavebnú štruktúru mestských radiál ulíc: Stromová a Pražská s cieľom obkolesiť kľudové jadrové riešené územie bariérovými objektmi, zväčša zariadeniami občianskej vybavenosti, v dotyku s Pražskou a Stromovou ulicou.
- Logickými urbanistickými opatreniami, vyplývajúcimi z predpokladaného scenára vývoja, vytvorí kľudové jadrové územie s domináciou rezidenčného bývania.
- Návrh riešenia vytvára podmienky pre zvýšenie kvality prevádzkovej obsluhy lokality. Vďaka doplneniu dopravných vstupov do územia, preferenciou verejnej dopravy a cyklo dopravy a využívaním disponibility verejných priestranstiev.
- Pre zvýšenie kvality prevádzkovej obsluhy lokality návrh riešenia dopĺňa jeden nový prístup na mestskú radiálu tvorenú Pražskou ul.
- Návrh riešenia vytvára podmienky pre realizáciu efektívnejších foriem statickej dopravy.
- Cieľom je intenzifikácia zariadení verejnej technickej vybavenosti pre uvoľnenie verejných priestorov.
- Návrh jasne definuje hodnotné plochy verejne prístupnej zelene, ihrísk a reguluje tieto priestranstvá výhradne v prospech ich zveľaďovania.
- Revitalizovať riešené územie a to prostredníctvom aj privátnych investícií, pre ktoré územný plán vytvorí územno-technické podmienky. Ide najmä o exponované polohy zóny pri mestských radiálach.

Hodnotné plochy zelene v území predstavujú jadrá systému zelene - navrhované na zachovanie, regeneráciu a revitalizáciu. Zadefinovaním týchto plôch na jadrá systému zelene by sa mala zabezpečiť ochrana týchto plôch pred zmenou ich funkčného využitia. Ako hodnotné plochy - jadrá systému zelene boli vybrané plochy na nasledovných pozemkoch:

- malé parkové plochy - J.013 (detské ihrisko),
- zeleň vo vnútroblokoch - D009 (Ďurgalova ulica)
- zeleň pri bytových domoch - J.001 (Jahodová ulica)
- zeleň pri bytových domoch - J002 a J007 (Jelšová ulica)
- zeleň pri bytových domoch - R013, R014 a R015 (Royova ulica)
- zeleň vnútorných blokov záhrad

Ako hodnotné plochy - jadrá systému zelene navrhnuté na revitalizáciu boli vybrané plochy v nasledovných pozemkoch:

- zeleň pri bytových domoch - P001 a D001 (Pražská a Ďurgalova ulica)

Tieto jadrá zelene by mali prepájať funkčné líniové prvky - uličná zeleň so stromoradiami. Limitom pre návrh stromoradií je existujúca štruktúra územia, šírkové parametre komunikácií a trasy inžinierskych sietí. Líniové prepojenie navrhujeme v dvoch polohách:

- doplnenie líniovej zelene na Jakubíkovej ulici, ktoré prepojí jadrové plochy zelene v území
- doplnenie líniovej zelene (napr. mobilná zeleň) pred budovou na pozemku S007 (zástavka Siemens), ktorá prepojí zeleň na Stromovej ulici (pozemky S004 a S013), tak aby sa vytvoril zelený prstenec okolo riešeného územia
- realizácia pásu ochrannej a izolačnej zelene medzi Pražskou a Ďurgalovou/Jaskový rad (mimo riešeného územia).

§ 10

Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Územný plán zóny Jelšová, Bratislava - Kramáre nevytvára podmienky pre umiestňovanie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

§ 11

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Nakoľko bolo možné na základe existujúceho majetko-právneho usporiadania definovať stavebné pozemky a pozemky, nie sú časti územia navrhnuté na sceľovanie a reparceláciu.

ČASŤ TRETIA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

§ 12

Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce

Pozemky na verejnoprospešné stavby sú vymedzené v grafickej časti, vo výkrese č. 5. Nachádzajú sa pod verejnoprospešnými stavbami, ktoré sú uvedené v nasledujúcom bode.

Pozemky na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území nie sú týmto územným plánom vymedzené.

§ 13

Zoznam verejnoprospešných stavieb

(1) Zoznam verejnoprospešných stavieb verejného dopravného vybavenia

Pozemné komunikácie, cyklistické trasy, pešia doprava a statická doprava				
číslo	označenie	popis	charakteristika	rozmer
D-C1	C1 – Stromová ul.	MO 8,5/40 (11,5m/40) 2x chodník, spolu 2x2m + 1x vyhradený pruh v smere do centra – zásah, + upravené zástavky, + upravené pruhy radenia do križovatky s Bárdošovou a Jelšovou ul., + upravený pruh pre ľavé odbočenie na Hroznovú ul.	Šírka jazdného pruhu: min. 3m v zákrutách rozšírený (doplňujúci oporný systém)	Dĺžka: 620 m, komunikácia je na hranici riešeného územia
D-C2-1	C2-MO 7,5/40 – Uhrová ul.	7,5m/40 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.3m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 355 m
D-C2-2	C2-MO 7,5/40 – Ďurgalova ul.	7,5m/40 2x2m chodník min. 1x2m chodník s cyklokoridorom + parkovanie – doplnenie,	Šírka jazdného pruhu: min.3m (doplňujúci oporný systém)	Dĺžka: 720 m, z toho 230 m mimo riešeného územia
D-KRZ-1	Križovatka Opavská – Ďurgalova	Upravené parametre	Zmenené smerové oblúky	Výmera križovatky rozšírená o: 85 m ² .
D-C2-3	C2-MO 7,5/40 – Jahodová ul.	7,5m/40 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.3m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 265 m
D-C3-1	C3-MO 6,5/30 – Opavská ul.	6,5m/30 2x2m chodník s cyklokoridorom + parkovanie – doplnenie + úprava križovania v smere na Limbovú ul.	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 365 m
D-C3-2	C3-MO 6,5/30 – Hroznová ul.	6,5m/30 2x2m chodník	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 130 m
D-C3-3	C3-MO 4,25/30 – Hroznová ul.	4,25m/30 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 75 m
D-C3-4	C3-MO 6,5/30 – Jelšová ul.	6,5m/30 2x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 75 m
D-C3-5	C3-MO 4,25/30 – Jelšová ul.	4,25m/30 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 265 m
D-C3-6	C3-MO 6,5/30 – Vresová ul.	6,5m/30 bez chodníka + parkovanie - doplnenie	zasepená komunikácia	dĺžka: 44 m
D-C3-7	C3-MO 4,25/30 – Royova ul.	4,25m/30 2x2m chodník min. 1x2m chodník + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 350 m +105 m (odbočka)
D-C3-8	C3-MO 4,25/30 – Jakubíkova ul.	4,25m/30 2x2m chodník min. 1x2m chodník s cyklotrasou od Jahodovej ul po Stromovú ul. + parkovanie - doplnenie	Šírka jazdného pruhu: min.2,75m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 170 m

D-CH-1	Pojazdný chodník Royova – Jelšová ul.	min. 4,25m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 60 m
D-CKL-1	Cyklotrasa v zelenom páse pozdĺž Stromovej ul. nadväzujúca na cyklotrasy: medzi Ďurgalovou a Pražskou ul. a Jaskovým radom a Pražskou ul. a tiež od Pražskej ul. po Chodník Hroznová – Stromová ul.	3m	Šírka jazdného pruhu: min.1,5m (doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 100m, spolu aj mimo riešeného územia 485 m
D-CKL-2	Stanovište bicyklov na parc. č. 5750/90	Pri zástavke MHD - Magurská		
D-CH-2	Chodník Hroznová-Stromová ul.	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 25 m
D-CH-3	Nadchod Stromová ul.	min. 3m s cyklotrasou	Na strane mimo riešeného územia s výťahom. (doplňujúci oporný systém)	Dĺžka: 80 m, z toho 50 m mimo riešeného územia.
D-CH-4	Pojazdný chodník na parc. č. 5484/8	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 25 m
D-CH-5	Chodník prechádzajúci pozemkami: U004, U005, J002 a J003	min. 2m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 110 m
D-CH-6	Chodník medzi Royovou a Ďurgalovou ul. -1)	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 85 m
D-CH-7	Chodník medzi Royovou a Ďurgalovou ul. -2)	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 80 m
D-CH-8	Chodník Opavská-Ďurgalova ul.	min. 3m	(doplňujúci oporný systém)	dĺžka: 44 m

(2) Zoznam verejnoprospešných stavieb verejného technického vybavenia

Vodohospodárske zariadenia – návrh vodovodu pre zásobovanie pitnou vodou				
číslo	označenie	popis	charakteristika	rozmer
V-VV1	Rekonštrukcia výtlačného vodovodného potrubia DN 400	Rekonštrukcia sa týka vodovodného potrubia DN 400, ktoré prechádza koridorom Opavskej ul., kolmo na Ďurgalovú a Royovú ul. v koridore Pojazdného chodníka Royova-Jelšová a Jakubíkovej ul.	Rekonštrukcia sa zrealizuje podľa podmienok BVS, a.s.	350m v koridore Opavskej ul. – mimo riešeného územia 350m v riešenom území

Vodohospodárske zariadenia – návrh splaškovej kanalizácie				
číslo	označenie	popis	charakteristika	rozmer
V-SK1	Preložka kanalizácie Jakubíkova-Jahodová	Preložka kanalizácie Jakubíkova-Jahodová predstavuje podmieňujúcu investíciu pre výstavbu na stavebnom pozemku J.002	Preložka sa zrealizuje podľa podmienok príslušných správcov inžinierskych sietí a bude umiestnená vo verejných pozemkoch mimo pozemku J.002	Podľa požiadaviek
V-SK2	Preložka kanalizácie Ďurgalova-Opavská	Preložka kanalizácie Ďurgalova-Opavská predstavuje podmieňujúcu investíciu pre dostavbu na stavebnom pozemku O014	Preložka sa zrealizuje podľa podmienok príslušných správcov inžinierskych sietí a bude umiestnená vo verejných pozemkoch mimo pozemku O014	Podľa požiadaviek
Návrh zásobovania Elektrickou energiou				
číslo	označenie	popis	charakteristika	rozmer
E-NN1	Káblové rozvody, ako náhrada za zrušené nadzemné NN vedenia	Káblové rozvody nahrádzajú vzdušné vedenia na ul. Jelšová, Jahodová, Jakubíkova, Royova a Ďurgalova	Káblové rozvody nahradia nadzemné, nakoľko v intenzifikovanom mestskom prostredí vzdušné vedenia sú neopodstatneným limitujúcim faktorom.	Vzdušného vedenia NN je do 1000 m, z ktorého je cca 46 prípojok NN.
E-NN2	Káblové rozvody, novonavrhované	Káblové rozvody pre zásobovanie elektrickou energiou		

§ 14

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je graficky vyjadrená vo výkrese č. 6.

§ 15

Vymedzenie verejnoprospešných stavieb a plôch pre verejnoprospešné stavby je podkladom pre prípadné vyvlastnenie pozemkov alebo stavieb, alebo obmedzenie vlastníckych práv k nim podľa §§ 108, 109 a 110 stavebného zákona, pokiaľ nebude možné riešenie majetkovoprávných vzťahov dosiahnuť dohodou, alebo iným spôsobom.

§ 16

Doplňujúce údaje

Prílohy tohto VZN tvoria Regulačné listy UPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 funkčného využitia plôch: 101, 102, 201, 501, 1110

§ 17

Grafická časť

Grafickú časť tvoria výkresy:

- **hlavný výkres (č. 5) priestorovej a funkčnej regulácie územia, vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby, na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu, M:1:1000,**
- **schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, výkres č. 6, M:1:1000,**

a sú nedeliteľnou súčasťou tohto VZN.

ČASŤ ŠTVRTÁ
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 18

- (1) VZN bolo schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Nové Mesto dňa uznesením číslo.....
- (2) Zmeny a doplnky záväznej časti možno robiť len všeobecne záväzným nariadením, ktoré schvaľuje Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava Nové Mesto.
- (3) VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mestskej časti, t. j. od

Mgr. Rudolf Kusý
Starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcií územia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier - zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
neprípustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí <ul style="list-style-type: none"> - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň líniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - vedecko – technické a technologické parky - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>nepripustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - rodinné domy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - autokempingy - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>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.</p> <p>Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy - 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 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia - zariadenia veľkoobchodu - autokempingy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE		1110
1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru .		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - parky - sadovnícka plošná a líniová zeleň - lesoparkové úpravy 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné plochy 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - pobytové lúky - ihriská a hracie plochy - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy 		
nepripustné		
<ul style="list-style-type: none"> - parkinggaráže nad terénom - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		