



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY KOLIBA STRÁŽE 2020

ZADANIE
Február 2022



OBSTARÁVATEĽ
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
www.banm.sk

SPRACOVATEĽ
Ing. arch. Zuzana Pajerchinová - Ištoková

Názov dokumentácie

Územný plán zóny Koliba – Stráže 2020

Predmet

Zadanie pre Územný plán zóny Koliba – Stráže 2020

Názov obce

Bratislava, Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Obstarávateľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1, 832 91, Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová - Ištoková (reg. č. 341 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDRR SR),
Adr.: SNP 229, 033 01 Liptovský Hrádok, Mail: 07format@gmail.com, Tel: 0911454101

Spracovateľ Zadania Územného plánu zóny Koliba – Stráže 2020

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová – Ištoková

Spracovateľ Územného plánu zóny Koliba - Stráže2020

AUREX spol s r.o. (konateľ Ing. arch. Ľubomír Klaučo), Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

OBSAH

1	DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	4
2	URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA, CELKOVÉHO ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MÁ RIEŠIŤ	4
3	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	5
4	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NA RIEŠENÉ ÚZEMIE VRÁTANE ZÁVÄZNEJ ČASTI	7
4.1	Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja	7
4.2	Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy	7
4.3	Územnoplánovacie a ostatné podklady	12
5	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTSKEJ ČASTI Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	13
6	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ	14
7	POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE	15
8	POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE	16
9	POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV	17
10	POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELÉHO PROSTREDIA	17
11	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHNUTÝCH POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU	19
12	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	20
13	ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB	20
14	POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE	21
15	POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	21
16	POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ	21
17	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	22
18	PRÍLOHA	24

1 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Podľa § 30 ods. 1 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov orgán územného plánovania preskúmal platnú územnoplánovacia dokumentáciu Územného plánu zóny Koliba – Stráže.

Predmetný územný plán zóny bol schválený v súlade s Územnými a hospodárskymi zásadami pre vypracovanie Územného plánu zóny Koliba – Stráže z roku 1995. Orgán územného plánovania konštatoval, že z legislatívneho hľadiska a súladu dokumentácie so skutkovým stavom v území, územnoplánovacia dokumentácia zóny Koliba – Stráže z roku 1996 v znení Zmien a doplnkov z roku 2000 a 2008 nezodpovedá aktuálnym podmienkam v území a potrebám jeho rozvoja. Uvedená situácia je dôvodom na obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu zóny Koliba – Stráže 2020 (ďalej len ako ÚPN-Z Koliba – Stráže 2020) v zmysle Uznesenia MZ číslo 13/14 z dňa 4.2.2020.

V kontexte uvedeného, hlavným dôvodom obstarania je potreba prehĺbenia územného plánu mesta, za účelom usmerňovania vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti v súlade s ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, schváleného v roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Vypracovaniu Zadania pre ÚPN-Z Koliba – Stráže 2020 predchádzali nasledujúce etapy spracovania územnoplánovacej dokumentácie:

- Prípravné práce, podľa § 19b zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien boli zahájené Oznámením o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie z dňa 30.3.2020.
- Prieskumy a rozbor, podľa § 19c v znení neskorších zmien boli vyhotovené 9/2020 (spracovateľ AUREX spo. s r.o.).

2 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA, CELKOVÉHO ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MÁ RIEŠIŤ

Cieľom spracovania nového Územného plánu zóny Koliba – Stráže 2020 je získať riešenie najvhodnejšieho možného priestorového usporiadania všetkých zložiek a funkcií, ktoré v danom priestore pôsobia. V návrhu preveriť únosnosť zaťaženia územia a určiť optimálnu mieru intenzity dotvorenia jestvujúcej zástavby s dôrazom na zachovanie architektonickej a kultúrno-spoločenskej hodnoty zóny. Zároveň dosiahnuť konsenzus priestorových daností v území a návrhu tak, aby bolo možné povoliť a koordinovať investičnú činnosť v území pri zohľadnení širších väzieb na bezprostredné i širšie okolie a ich danosti. Cieľom je zároveň komplexné riešenie dopravy, vrátane statickej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy.

Na podklade výsledkov prieskumov a rozborov zóny a následného komplexného zhodnotenia územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov a limitov využitia územia a z nich vyplývajúcich záverov sú **hlavné úlohy riešenia zadané nasledovne:**

- rešpektovať limity v území,
- navrhnúť začlenenie riešeného územia do širších územných, priestorových, dopravno-prevádzkových a technicko-infraštruktúrnych väzieb,
- analyzovať nové známe rozvojové zámery a ich dopad na riešené územie, jeho funkčné využitie a priestorovú organizáciu,
- navrhnúť koncepciu rozvoja územia a zvýšiť kvalitu funkčného využitia a priestorového usporiadania územia a stanoviť zásady a regulatívy hmotovo – priestorového usporiadania stavieb a umiestňovania stavieb na pozemkoch,
- navrhnúť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia a stanoviť požiadavky budúceho dopravného vybavenia a technickej infraštruktúry,
- riešiť priestupnosť územia a bezkolízny vstup do Bratislavského lesoparku s dobudovaním nástupných miest,

- definovať a posilniť centrálné polohy a ťažiskové priestory v zóne, vrátane doplnenia potrebných zariadení občianskej vybavenosti,
- formovať a skvalitniť verejné priestory a prinavrátiť zeleň do verejných priestorov,
- zapracovať podmienky ochrany územia pred privalovými dažďami a redukovať negatívne vplyvy a opatrenia pre zlepšenie kvality života a životného prostredia

3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

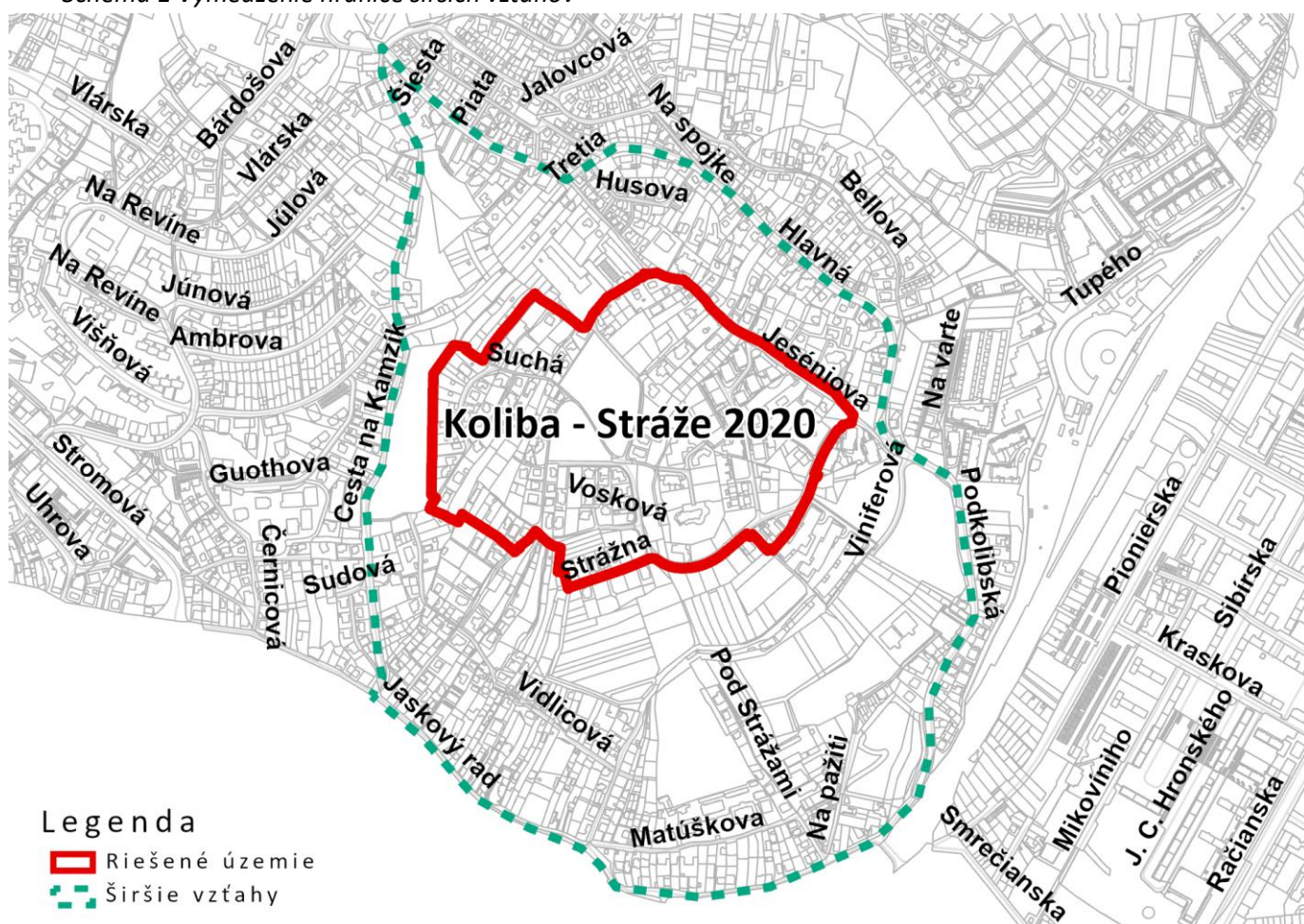
Riešené územie zóny sa nachádza v Bratislavskom kraji, okrese Bratislava III, v Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady.

Celková výmera riešeného územia je **23,79 ha**.

Vymedzenie územia pre riešenie širších vzťahov je nasledovné:

- Západná hranica – Cesta na Kamzík
- Východná a severná hranica – Podkolibská a Hlavná ulica
- Južná hranica – Jaskový rad / železničná trať

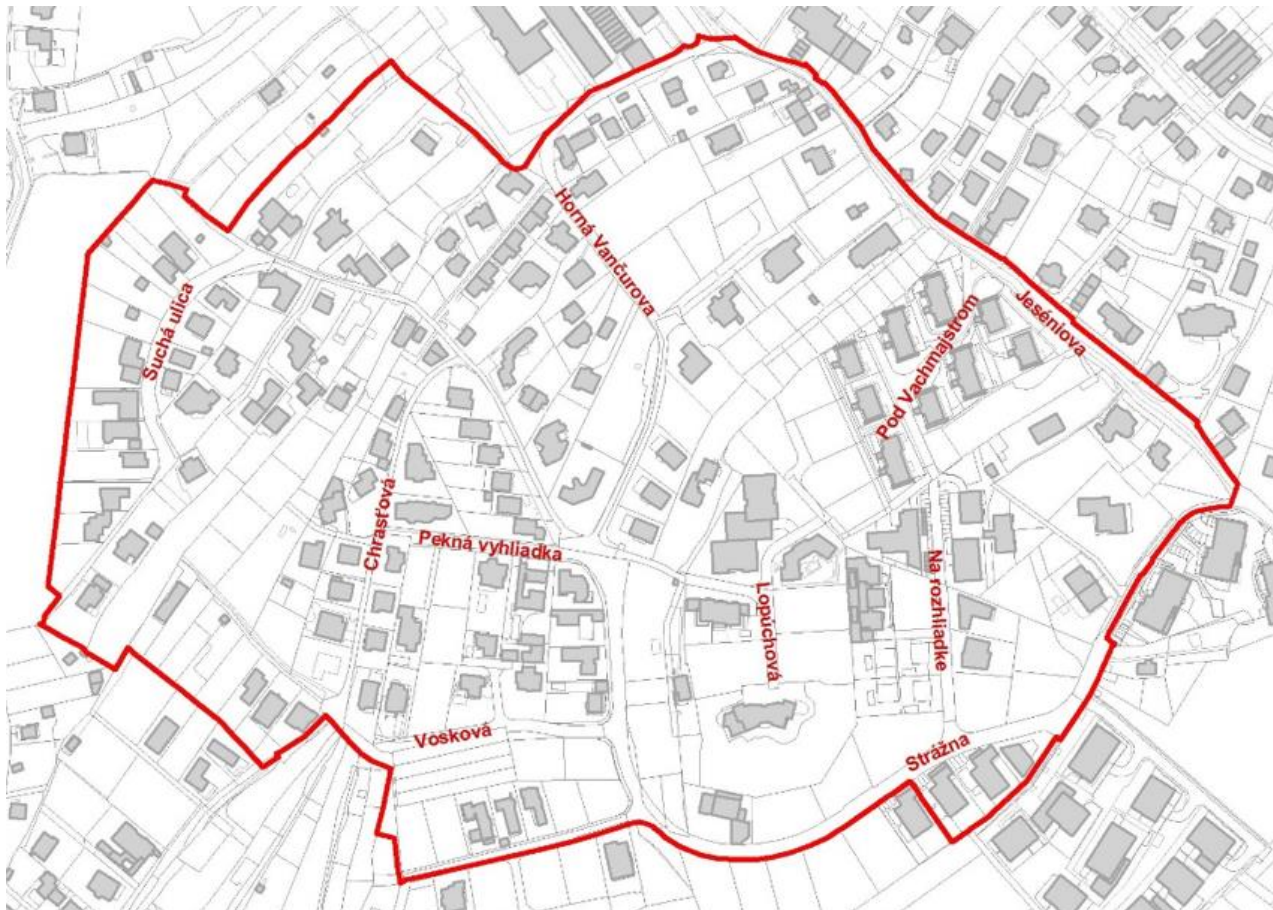
Schéma 1 Vymedzenie hranice širších vzťahov



Hranice riešeného územia Územného plánu zóny Koliba – Stráže 2020 sú graficky vymedzené na nasledujúcej Schéme 2 a tvoria ju ulice:

- Severná hranica – Horná Vančurova ulica
- Východná hranica – Jeséniová ulica
- Južná hranica – Strážna ulica
- Západná hranica – Suchá ulica

Schéma 2 Vymedzenie hranice riešeného územia



Riešené územie zóny (RÚ) sa nachádza v troch urbanistických obvodoch (UO), v riešení ÚPN-Z Koliba – Stráže 2020 spodrobnejších do urbanistických blokov (UB) a častí komunikácií resp. uličných priestorov, ktoré oddeľujúce jednotlivé bloky.

Riešené územie je rozdelené na urbanistické obvody:

- UO 34 Koliba
- UO 48 Matúškova ulica
- UO 49 Stráže.

V prieskumoch a rozboroch bolo riešené územie rozdelené na 47 priestorových územno-technických celkov - urbanistických blokov, ktoré budú hlavnými nositeľmi záväzných regulatívov a zastavovacích podmienok pre riešené územie územného plánu zóny Koliba – Stráže 2020. Pre každý UB bude v návrhu ÚPN-Z Koliba – Stráže 2020 definovaná funkčná regulácia a priestorová regulácia samostatne.

4 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NA RIEŠENÉ ÚZEMIE VRÁTANE ZÁVÄZNEJ ČASTI

4.1 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja

Záväznou nadradenou ÚPD je Územný plán regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (ÚPN R BSK), ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho kraja č. 1/2013 zo dňa 20. 9. 2013, v znení Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN R BSK, ktoré boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29. 09. 2017, uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29. 09. 2017 s účinnosťou od 26. 10. 2017.

V návrhu ÚPN-Z Koliba - Stráže2020 je potrebné rešpektovať regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN R.

4.2 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Záväznou ÚPD vyššieho stupňa je pre riešené územie je Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorý bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 v platnom znení jeho Zmien a doplnkov.

V prípade aktualizácie nadradenej dokumentácie, Zmeny a doplnky ÚPN-Z Koliba Stráže 2020 budú spracované v ich platnom znení.

Územný plán hl. m. SR Bratislavy navrhuje v riešenej zóne:

časť C – Záväzná časť : Textová časť

Kapitola 2: Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Územia individuálnej bytovej výstavby a rurálnej štruktúry

Prehliť v následných optimalizujúcich ÚPP a ÚPD:

- Hmotovo priestorové spolupôsobenie zástavby a zelene v prostredí a v lokalitách dotvárajúcich panorámu mesta:
 - ❖ Svahy Malých Karpát: Záhorská Bystrica, Lamač, Nové Mesto – Vinohrady, Rača,

Prírodné prostredie

Rešpektovať ako kompozičné danosti prírodného prostredia determinujúce formovanie urbanizovaného prostredia mesta:

- Masív Malých Karpát a Devínskej Kobyly s plochami vinohradov na ich úpäti,
- Konfiguráciu terénneho reliéfu.

1.2.3. Výškové stavby

1. Východiskové princípy

Rešpektovať pri lokalizácii výškových stavieb v územiach, ktoré sú regulované inak:

- Najvýznamnejšie diaľkové pohľady, ktoré poskytujú charakteristické identifikačné, významové a orientačné vnímanie mesta, pohľady historické a významové dominanty mesta, či inak hodnotené stavby a prírodné identifikačné znaky,
- Najvýznamnejšie vyhlídkové body, z ktorých je potrebné výškovú stavbu posúdiť s ohľadom na ochranu typickej celomestskej siluety a charakteristického obrazu mesta:
 - ❖ Stráže

1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí

3. Mestské časti severovýchodného rozvojového smeru mesta – Nové Mesto, Rača, Vajnory

Rešpektovať:

- Pás vinohradov na úpätí lesného masívu Malých Karpát medzi urbanizovaným územím mesta a neurbanizovaným prostredím Bratislavského lesoparku, s prioritnou funkciou zachovania krajinného obrazu mesta MČ Bratislava – Nové Mesto

Dotvoriť:

- Ťažiskovú spoločenskú os Koliby, ktorú predstavuje Podkolibská a Jeséniová ulica s posilnením ich spoločenského významu,
- Územia existujúcej zástavby rodinných domov zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou, dopravou a technickou infraštruktúrou,
- Nové zóny bývania s vlastnými centrami občianskej vybavenosti lokálneho charakteru.

Kapitola 2.2. REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch

Územný plán hl. m. SR Bratislavy pre vlastné riešené územie stanovuje základné koncepčné smery rozvoja a tiež nasledujúce funkčné využitie a intenzity využitia územia (kód regulácie / kód funkcie / názov funkcie):

- *102 - málopodlažná zástavba obytného územia (stabilizované územie)*
- *S102 - málopodlažná zástavba obytného územia (rozvojové územie)*
- *S201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (rozvojová územie)*
- *plochy námestí a ostatné komunikačné plochy*

Poznámka: Pre jednotlivé časti riešeného územia, definované ako rozvojové územia, sú v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy stanovené regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto, vrátaneestskej časti Nové Mesto. Pričom informačný kód regulácie S =rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

2.2.2. Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, 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).

Tabuľka Regulácie funkčného využitia plôch v zmysle ÚPN hl. mesta:

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<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 nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
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 		

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<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 požiaru a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<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 prístupné 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 		

časť C – Závazná časť : Grafická časť

V návrhu ÚPN Z Koliba – Stráže rešpektovať okrem uvedeného regulačného výkresu ÚPN BA aj komplexný výkres, výkres verejnoprospešných stavieb a výkres verejného dopravného vybavenia.

Schéma 4 V návrhu ÚPN-Z rešpektovať Výkres č. 2.2 Regulačný výkres

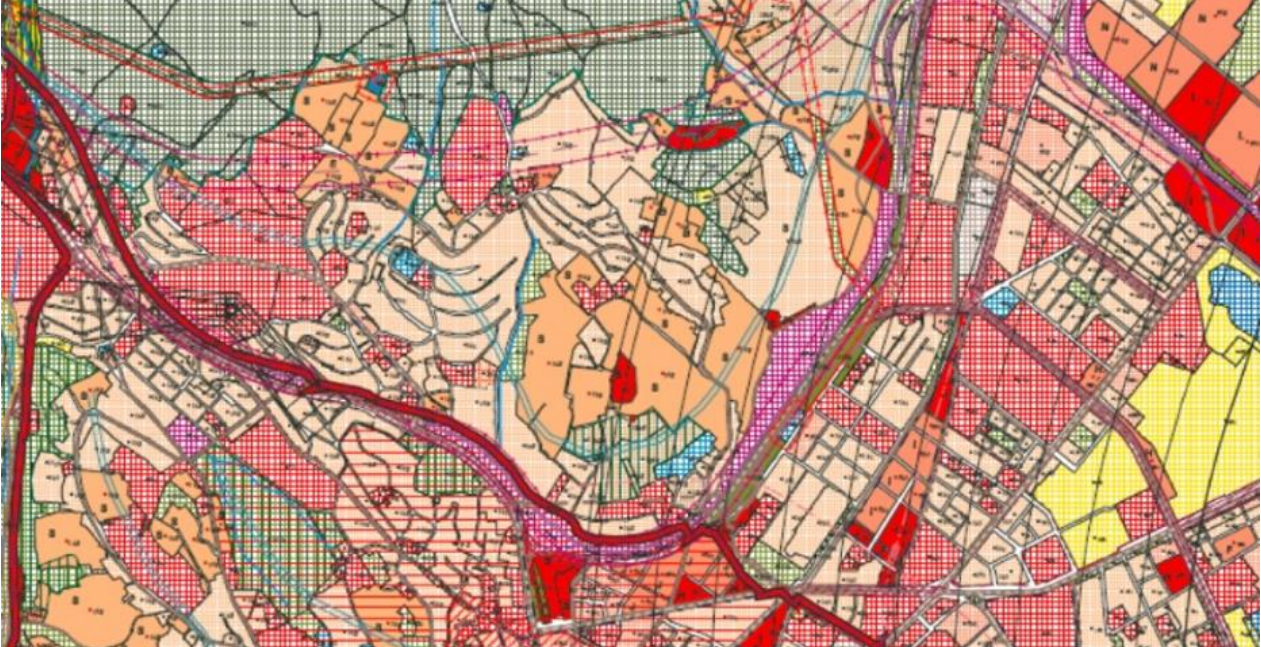
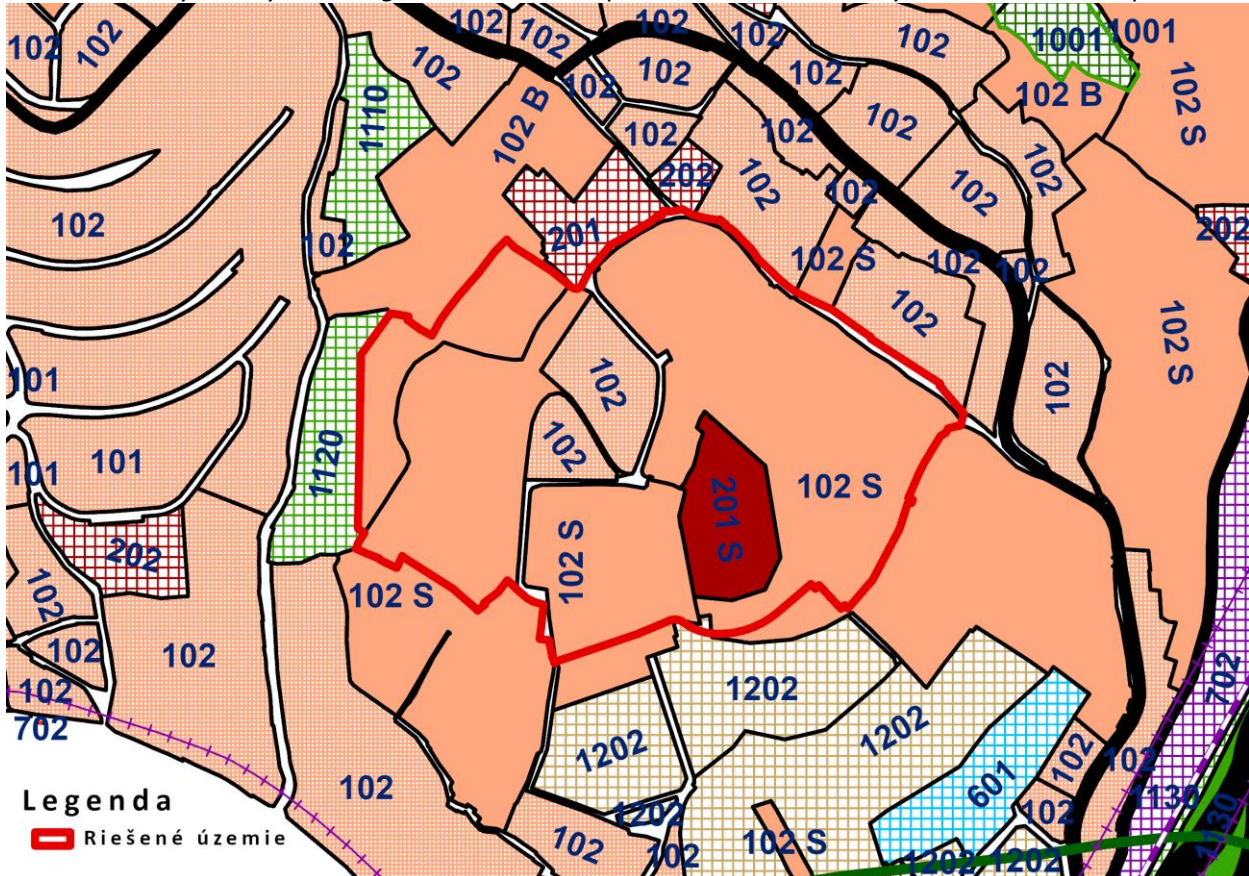


Schéma 5 Výrez z výkresu Regulačia Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov:



Územnoplánovacie a ostatné podklady

Pri riešení územného plánu zóny zohľadniť nasledovné územnoplánovacie a ostatné podklady:

- Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (odd. ÚG a GIS, 2014)
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel sociálnej starostlivosti hl. m. SR Bratislavy (Magistrát hl. m. SR BA, 2014)
- Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (Form-Projekt 2009)
- Územný generel cestovného ruchu hlavného mesta SR Bratislavy (Jela s.r.o., 2009)
- Územný generel bývania hlavného mesta SR Bratislavy (2005)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou hl. m. SR Bratislavy (2009)
- Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hl. m. SR Bratislavy (2009)
- Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh ÚPN (Petrakovič 2003)
- Územný generel zelene mesta Bratislavy (H. Čechová a kol. 1999)
- Územný generel automobilovej dopravy a komunikačnej siete hl. m. SR Bratislavy (DIC, 1997, 1998),
- Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)
- Územný generel MHD v hl. m. SR Bratislavy (Dopravoprojekt, 1999),
- Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom mesta Bratislavy (2001)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou hl. m. SR Bratislavy (2001)
- Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy (PROTEL, 1999)
- Koncepcia rozvoja hl. m. SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky. TEBODIN SLOVAKIA, 2007
- Energetická koncepcia Bratislavy. Katalóg opatrení. ALLPLAN Viedeň, 1996
- Aktualizácia územného generelu kolektorizácie hl. mesta Bratislavy (DANKO, 1997)
- Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch mesta Bratislavy (HYDROMEDIA, 1997)
- Ochrana hl. mesta Bratislavy pred veľkými vodami. Štúdia. HYDROCONSULT, 2001
- Krajinnookologické podmienky rozvoja Bratislavy, T. Hrnčiarová a kol. – Veda, 2006
- Stratégia rozvoja hl. mesta SR Bratislavy, rok 1999
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. mesta SR Bratislavy na roky 2010 - 2020, (Academia Istropolitana Nova, rok 2010).
- Metodika dopravno - kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Odd. dopravného plánovania a riadenia dopravy, r. 2009)
- Metodika dopravno - kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (máj 2014)
- Akčný plán adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020,
- Program rozvoja mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na roky 2016-2020,
- Komunitný plán sociálnych služieb mestskej časti Bratislava-Nové Mesto 2018-2021,
- Koncepcia mestského rozvoja SR 2030, Rozvoj cyklistickej dopravy 10/2016
- vydané územné rozhodnutia a stavebné povolenia v riešenom území ÚPN-Z Koliba – Stráže 2020

5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTSKEJ ČASTI Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Širšie vzťahy

- Urbanistickou štruktúrou novej zástavby nadviazať na existujúcu uličnú sieť mesta a na prirodzené pešie koridory v nich,
- Overiť vplyv navrhovanej výstavby na hmotovo - priestorovú štruktúru, siluetu mesta a významné priestory v panoráme mesta,
- Zohľadniť pripravované investičné zámery na úrovni platných územných rozhodnutí v okolí zóny,
- V rámci územia širších vzťahov vyhodnotiť súčasný stav zariadení základnej občianskej vybavenosti pre funkčné systémy (obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť, šport a rekreácia) z hľadiska dochádzkových vzdialeností a určiť deficity tejto základnej vybavenosti v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre navrhované obyvateľstvo.

Doprava

Všeobecné požiadavky

- Dopravnou kostrou zóny nadviazať na existujúcu cestnú sieť mesta s cieľom priestorovo zachovať a prevádzkovo zlepšiť obsluhu územia,
- V návrhu riešenia ÚPN-Z Koliba – Stráže 2020 spracovať a aktualizovať dopravné riešenie Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy,
- Navrhnuť optimalizáciu usporiadania uličných koridorov obslužných komunikácií, vrátane dopravného vyústenia obslužných komunikácií na okolité zberné a obslužné komunikácie.

V systéme automobilovej dopravy

- Z pohľadu širších dopravných vzťahov odporúčame predložiť analýzu priepustnosti križovatiek v danej lokalite vzhľadom na predpokladaný nárast dopravy vyvolaný pripravovanou investičnou výstavbou.
- Overiť možnosti dobudovania dopravnej kostry územia, šírkového rozšírenia existujúcich komunikácií, spriechodnenia uzavretých ulíc a doplnenie dopravných vstupov do RÚ,

V systéme statickej dopravy

- vo veci riešenia statickej dopravy zabezpečiť dostatočný počet odstavných a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110/Z2,

V systéme cyklickej dopravy

- pri riešení vychádzať z Konceptie územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k IDS, spodrobnejšou Konceptiou rozvoja cyklistickej dopravy m.č. Bratislava-Nové Mesto,

V systéme pešej dopravy

- zohľadniť existujúce pešie prepojenia a posilniť väzby na kontaktné územia zóny; zdrojové miesta pešej dopravy korešpondujúce najmä s priestormi súvisiacimi s uzlovými miestami hromadnej ako aj so zariadeniami občianskej vybavenosti, kde je predpoklad väčšej koncentrácie osôb,

V systéme hromadnej dopravy:

železničnej

- rešpektovať územie pre novú trať v tuneli v úseku v ŽST Bratislava-Lamač - Odbočka Vinohrady - ŽST Bratislava-Vajnory pre nákladnú železničnú dopravu, obchádzajúcu ŽST Bratislava hlavná stanica, v súlade s ÚP hlavného mesta SR Bratislavy a s ÚP BSK. Prehodnotiť miesta výstavby nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, nakoľko môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou.

leteckej

- rešpektovať ochranné pásmo letiska M. R. Štefánika Bratislava nakoľko východná časť riešeného územia sa nachádza v ochranných pásmach Letiska M.R. Štefánika, Bratislava, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie pod zn. 1-66/81 o určení ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika vydaným dňa 03.07.1981 v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu pod č. 3755/2014/ROP-022-OP/36087 zo dňa

10.12.2014 o zmene ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika Bratislava, z ktorých vyplýva nasledovné výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov). V zmysle ust. § 28 ods. 3 a ust. § 30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri stavbách a zariadeniach.

Občianska vybavenosť

- V riešenej zóne overiť možnosti situovania deficitnej občianskej vybavenosti v mestskej časti a meste.

Technická vybavenosť

- Rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradenej siete technickej infraštruktúry, pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Spôsob zachytávania a odvádzania dažďových vôd musí byť navrhnutý tak, aby boli dažďové vody prioritne zachytávané a zlikvidované v území, na ktorom dopadli formou retenčno – infiltračných zariadení. Množstvo odtekajúcich dažďových vôd z územia odporúčame znížiť realizovaním vodozádržných opatrení ako sú zelené strechy, retenčné nádrže a vsakovacie objekty.
- Pri navrhovaní stavieb v stabilizovanom území zohľadniť kapacitné možnosti a skutočný stav a vek existujúcich verejných vodovodov a verejných kanalizácií a zvážiť ich prípadné rekonštrukcie alebo zvýšenie ich kapacitných možností.
- Verejné vodovody musia byť vybudované tak, aby bola zabezpečená nepretržitá dodávka pitnej vody pre všetkých obyvateľov uvedenej zóny.
- Verejné kanalizácie musia byť vybudované tak, aby negatívne neovplyvnili životné prostredie a aby bola zabezpečená dostatočná prevádzková kapacita pre nepretržité odvádzanie a čistenie odpadových vôd od všetkých obyvateľov. Z hľadiska technickej infraštruktúry požadujeme odkanalizovanie riešiť delenou kanalizáciou.
- Verejné vodohospodárske siete umiestňovať do verejných komunikácií, resp. koridorov verejne prístupných min. šírky 6,0 m s povrchom únosným pre vjazd servisných vozidiel.
- Pri zmenách dokončených stavieb riešiť pôvodnú jednotnú kanalizáciu ako delenú na splaškovú a dažďovú a podľa hydrogeologických možností dažďovú vodu nevypúšťať do verejnej kanalizácie, ale nechať ju vsakovať v rámci pozemku investora.
- Dažďové vody z parkovacích plôch budú po prečistení v odlučovačoch ropných látok odvádzané podľa možností do prefabrikovaných vsakovacích blokov.
- Zvýšené nároky na zabezpečenie požiarnej vody riešiť individuálne (požiarne nádrže alebo samostatné požiarne systémy) pre jednotlivé objekty.
- Povolenie bytovej výstavby individuálnej ale aj hromadnej a infraštruktúry je možné až po vybudovaní inžinierskych sietí - verejný vodovod a verejná kanalizácia. Nie je možné rozšírenie bytovej výstavby pri samostatnej realizácii studní, žump, prípadne čistiarní odpadových vôd.

6 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ

V návrhu riešenia ÚPN-Z Koliba – Stráže 2020 je potrebné v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:

- počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
- počet prechodne bývajúcich obyvateľov,
- približnú odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku,
- počet pracovných príležitostí podľa navrhovaných funkcií,

V návrhu riešenia ÚPN-Z Koliba – Stráže 2020 je potrebné v súlade s navrhovaným počtom obyvateľov a jeho odhadovanou štruktúrou stanoviť potrebu:

- nekomerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva,
- minimálneho štandardu komerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – obchod, služby,
- predpokladaného rozvoja pracovných príležitostí, s dôrazom na občiansku vybavenosť lokálneho charakteru,
- spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov.

7 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

Riešenu lokalitu zóny Koliba – Stráže, môžeme charakterizovať ako územie funkčne stabilizované, ktorého prevažnú časť tvoria pozemky pre málopodlažnú bytovú zástavbu, hlavne pozemky určené pre zástavbu RD.

Z hľadiska druhu pozemku podľa katastra nehnuteľností najvyšší podiel riešeného územia tvoria záhrady (ako zeleň záhrad rodinných domov či pozostatky úžitkových záhrad), približne rovnakú časť predstavujú zastavané plochy a nádvoria spolu s ostatnou plochou. Zvyšnú časť tvoria trvale trávnaté porasty a rovnako sú zastúpené vinice ako pôvodná krajinná štruktúra riešeného územia.

Medzi najsilnejšie stránky územia patrí:

- harmonická priestorová a funkčná štruktúra
- príjemné a pokojné obytné prostredie
- jedinečné postavenie v panoráme mesta a z toho vyplývajúca exkluzívnosť územia
- priestorovo a funkčne stabilizované územie
- optimálne gradovaná priestorová a funkčná štruktúra
- dobrá dostupnosť rekreačného zázemia Malých Karpát
- dostatočné množstvo zelených plôch

V územnom pláne zóny je potrebné navrhnuť kostru urbanistickej kompozície v nadväznosti na verejné komunikácie a stavby pre dopravu, aby sa eliminovali slabé stránky zóny, a to najmä:

- nedostatočné a zlé napojenie na centrum a ostatné časti mesta
- umelé obmedzenia na komunikáciách
- organizácia obslužnej dopravy v území
- uzatvorenie ulíc na pozemkoch vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy
- zlá dopravná dostupnosť pozemkov pozdĺž Jeseniovej ulice
- absencia základnej občianskej vybavenosti v území

Hmotová štruktúra zóny je výškovo stabilizovaná, návrh riešenia predpokladá len dobudovanie obslužných komunikácií, intenzifikáciu existujúcej zástavby, a tým aj dostavbu voľných parcel.

Pri urbanistickom riešení zástavby je potrebné najmä:

- v stabilizovaných územiach rešpektovať prevažujúci spôsob zástavby urbanistického bloku (identifikovaný pri analýze) a zamedziť jeho narúšaniu,

- v stabilizovaných územiach overiť možnosť využitia voľných priestorových rezerv v prielukách, nárožiach a iných nezastavaných častiach blokov (chýbajúca zástavba), ktoré sú priamo dostupné z uličného priestoru, s cieľom scelenia a vyváženia zástavby blokov a formovania uličných priestorov,
- pre intenzitu využitia zóny stanoviť limitujúci charakter okolitej zástavby - výškové zónovanie, s ohľadom významné priestory v panoráme mesta, svetlotechnické a hygienické požiadavky,
- stanoviť v návrhu podmienky reparačnej línie,
- rešpektovať budovy, ktoré svojim umiestnením a orientáciou do uličného priestoru tvoria uličnú čiaru,
- zabezpečiť aby zmeny stavieb a novostavby nepresiahli a ani neustupovali od stanovenej stavebnej čiaru bloku a zároveň nepresiahli stanovenú uličnú čiaru, s cieľom zamedzenia negatívnych zásahov do uličného priestoru,
- riešiť problematiku budov, ktoré presahujú alebo výrazne ustupujú od stavebnej čiaru alebo negatívne zasahujú do uličného priestoru presiahnutím uličnej čiaru,
- dotvorenie a usporiadanie zóny navrhnuť s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a proporcií existujúceho stabilizovaného územia a hlavne s cieľom zvýšenia kvality územia a na zachovanie špecifickej hmotovo – priestorovej štruktúry, to znamená s minimálnymi stavebnými vstupmi do územia (dostavby a prestavby navrhnuť z dôvodov zjednotenia existujúcej stavebnej štruktúry a jej dotvorenia) s vylúčením výškových stavieb a s kumuláciou funkcie občianskej vybavenosti pozdĺž Jeséniovej a Vančurovej ulice.

Pri formovaní uličných priestorov je potrebné postupovať nasledovne:

- overiť možnosti rozšírenia verejných uličných priestorov, najmä priestorov s úzkymi až stiesnenými pomermi pre plnohodnotné zabezpečenie potrebných dopravných funkcií (najmä z hľadiska bezpečnosti chodcov) a pobytových funkcií,
- zabezpečiť situovanie statickej dopravy na riešenom pozemku s vhodným dopravným napojením na verejnú komunikáciu,
- pri návrhu je potrebné posudzovať vzťahy medzi konfiguráciou pozemkov a ich dopravnou obsluhou tak, aby neprišlo k rozsiahlejším záberom súkromného vlastníctva a zároveň neboli prekročené limitné hodnoty možného spádu komunikácií.
- bezpečne vyriešiť organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD trasovanej v dotyku s riešeným územím,
- dopravnú obsluhu riešeného územia – komunikácie, parkoviská, parkovacie garáže, chodníky pre peších, cestičky pre cyklistov odporúčame navrhnuť v zmysle platných STN,
- vo veci riešenia statickej dopravy odporúčame, aby každý navrhovaný objekt mal zabezpečený dostatočný počet odstavňových a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110/Z2, ktoré budú umiestnené v rámci vlastného pozemku – objektu. Doporučujeme použiť nasledovné koeficienty vo výpočte celkového počtu stojísk „N“ v riešenom území: $k_{mp}=1$; $k_d=1,4$ v zmysle platnej STN 73 6110/Z2. Navrhovanému počtu funkcií plnených v riešenom území je úmerný nárast zdrojovej a cieľovej dopravy a tomuto nárastu musia zodpovedať opatrenia a stavebné zmeny na príľahlej komunikačnej sieti.

8 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

Východiskom pre stanovenie požiadaviek na obnovu, prestavbu a asanácie sú najmä funkčné a priestorové regulatívy Územného plánu mesta (v kontexte súčasného využívania územia) a identifikované urbanistické problémy zóny v rámci prieskumov a rozborov. V návrhu ÚPN-Z je potrebné prehodnotiť a definovať potrebu obnovy, prestavby a asanácie (území, stavieb a pozemkov) pre:

- stabilizované územia, ktorých súčasná funkčné využívanie a priestorové usporiadanie nie sú v súlade so záväznými regulatívmi Územného plánu mesta,
- rozvojové územia podľa záväzných regulatífov Územného plánu mesta,
- problematické priestory.

Problematické priestory

Vzhľadom na nízky podiel verejných a poloverejných priestorov vyhovujúcej kvality je potrebné:

- revitalizovať a prehodnotiť usporiadanie verejných a poloverejných priestorov najmä vo väzbe na urbanistickú kompozíciu riešeného územia, vrátane plôch verejnej zelene,
- hmotovo-priestorové usporiadanie navrhovať s ohľadom na kompozičný akcent a diaľkové výhľady,
- usporiadať verejné a poloverejné verejné priestory zahŕňajúce statickou dopravou.

Vzhľadom na nesúrodosť strešnej krajiny, ktorá sa vyznačuje radením odlišných typov striech budov v rámci zástavby v jednotlivých blokoch je potrebné:

- aplikovať rovnaké alebo tvarovo príbuzné typy a výšky striech, vzhľadom na prevládajúci typ a výšku striech v rámci zástavby bloku
- overiť možnosti využitia plôch striech pre získavanie solárnej energie,
- overiť možnosti aplikácie zelených striech so zatravneným povrchom, najmä na verejných budovách.

Asanačnú prestavbu navrhovať v prípade potreby len v lokalitách problematických priestorov, resp. výskytu nehodnotných objektov a provizórií alebo častiach znemožňujúcich vybudovanie dopravnej obsluhy územia.

9 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV

Základné požiadavky

- rešpektovať Územným plánom mesta definované záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania a metodiku regulácie stanovenú v ÚPN BA (aby bol ÚPN Z kompatibilný s regulačnými prvkami ÚPN BA),
- základné regulačné indexy stanoviť na urbanistické sektory/ urbanistické bloky; max. index podlažných plôch IPP, max. index zastavaných plôch IZP, min. koeficient zelene KZ a koeficient stavebného objemu.
- pre potreby regulácie riešeného územia rozčleniť riešené územie najmä na urbanistické bloky a uličné priestory, ktorých hranice sú vymedzené na základe uličných čiar,
- riešiť priestorové usporiadanie funkčného využitia daného územia v spôsobe a forme zodpovedajúcej charakteru zóny,
- funkčné využitie pozemkov a stavieb na nich bude definované podľa zákona č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (Stavebný zákon),
- v návrhu ÚPN-Z Koliba – Stráže 2020 je doporučené používať názvoslovie, terminológiu pre regulácie a definícií pojmov v zmysle Prílohy tohto Zadania – „Doporučená terminológia pre Návrh ÚPN-Z“
- odporúča sa v návrhu ÚPN Z Koliba – Stráže 2020 regulovať aj výšku atiky/ hrebeňa strechy objektov.

10 POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELEHO PROSTREDIA

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území obce, na ktorom platí prvý stupeň ochrany podľa § 12 zákon a č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon) a uplatňujú sa v ňom ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona.

Riešené územie nezasahuje do chránených území, ani do ich ochranných pásiem. Na jeho území sa nenachádzajú biotopy európskeho ani národného významu, ako ani biotopy druhov európskeho či národného významu. V území sa nenachádzajú žiadne enviromentálne záťaže.

Životné prostredie a environmentálne posúdenie ŽP

- v návrhu primerane rešpektovať ustanovenia zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia, v znení neskorších predpisov,
- pri vypracúvaní ÚPD je potrebné postupovať v zmysle Metodického usmernenia MŽP SR a MDVRR SR k problematike posudzovania územnoplánovacej dokumentácie ako strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 490/2001, týkajúce sa vymedzenia plôch s vyšším ekvivalentným uhlom tienenia zástavby,
- zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).
- rešpektovať ustanovenia zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.
- rešpektovať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
- rešpektovať VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- regulovať urbanizačný proces s cieľom zamedziť ďalšieho zhoršovania kvality životného prostredia (znečistenie prostredia, ovzdušia ako aj vôd).

Zeleň

- v riešení zohľadniť : VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o verejnú zeleň a ochrane drevín, Územný generel zelene hl. m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov,
- v návrhu riešiť mestskú parkovú zeleň ako súčasť verejných priestorov a námestí, ako aj sprievodnú zeleň komunikácií – aleje,
- v návrhu rešpektovať biokoridory a biocentrá v širšom zázemí zóny,
- v rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporciu zelene na rastlom teréne a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej zóne,
- rešpektovať reguláciu využitia územia (stabilizované, rozvojové územie), tabuľku započítateľných plôch zelene v zmysle ÚPN BA.
- v rámci zóny je potrebné riešiť vytváranie nových plôch zelene a revitalizáciu existujúcich plôch zelene. Pri stanovení podielu a charakteru zelených plôch zohľadniť požiadavky na vytváranie prvkov modrozelenej infraštruktúry v urbanizovanom území – podporu opatrení na zmierňovanie teplotného ostrova a negatívnych dopadov zmeny klímy, opatrení na ochranu biodiverzity. V prípade nových návrhov sadovníckych úprav a budúcej výsadby drevín je potrebné uplatniť súčasné odborné poznatky a postupy návrhu a zakladania výsadbí drevín, starostlivosti o dreviny, dosiahnuť vytvorenie dostatočne veľkého koreňového priestoru pre stromy (venovať pozornosť súčasnému funkčnému a technickému riešeniu výsadbových jám), rešpektovať ochranné pásma technickej infraštruktúry,
- pre podporu biodiverzity v urbanizovanom prostredí ponechať a zakladať plochy s prírodou blízky výsadbami, rešpektujúcimi stanovištné pomery lokality. Takéto plochy prispievajú k zadržiavaniu zrážkovej vody,
- podľa možností, návrh riešenia zelene v zóne požadujeme riešiť s cieľom prepojenia zelene riešeného územia s prírodným prostredím lesného masívu CHKO Malé Karpaty,
- navrhovanou urbanistickou štruktúrou a primeranými sadovými a terénnymi úpravami sa pokúsiť eliminovať potenciálne riziká a negatívne vplyvy dopravy na hlukové pomery v riešenej oblasti, vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a štruktúre územia.

Ovzdušie

- v záujme ochrany ovzdušia je potrebné v prípade rozvoja územia v zóne Koliba – Stráže rešpektovať zákon č. 137/2010 Z. z. Všetky nové zdroje znečisťovania ovzdušia musia spĺňať platné emisné limity a podmienky rozptylu emisií, stanovené vyhláškou MŽP SR č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší, a zároveň musia byť dodržané podmienky stanovené vyhláškou MŽP SR č. 244/2016 Z. z. o kvalite ovzdušia.

Vody

- doplniť do územného plánu informáciu o inundačnom území v súvislosti s novou výstavbou a v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami,
- z hľadiska ochrany vôd žiadame pri spracovaní návrhu odvádzania zrážkových vôd v rámci zadania a čistopisu ÚPN Z Koliba – Stráže rešpektovať stanoviská dotknutých orgánov z hľadiska ochrany vody, hydrogeologické pomery územia, odtokové pomery a platnú legislatívu v oblasti ochrany vody,
- v záujme zmierňovania dopadov klimatickej zmeny, tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia, znižovania odtokového množstva dažďových vôd a udržateľného nakladania so zrážkovými vodami je nevyhnutné zrážkové vody zadržať v území, kde dopadli, čo najdlhšie návrhom vhodných vodozadržných opatrení, ako sú zelené strechy, priepustné spevnené plochy pre peších, retenčné nádrže a infiltračné zariadenia, retenčné jazierka, dažďové záhrady, vsaky a prielahy, využívanie dažďovej vody na polievanie.

ÚSES

- v návrhu rešpektovať RÚSES hl.m. SR Bratislavy a v oblasti ochrany prírody a krajiny platné znenie Územného plánu hl.m. SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov. priamo na ploche riešených území sa nenachádzajú žiadne chránené územia národnej siete chránených území, európskej siete chránených území Natura 2000, ramsarské lokality, prvky ÚSES ani chránená vodohospodárska oblasť,
- v tesnej blízkosti s riešenou plochou sa vyskytuje v zmysle ÚPN R BSK prvok ÚSES – regionálne bio-centrum „Koliba - Stráže“.

11 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHNUTÝCH POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU

Súčasná krajinná štruktúra riešeného územia je výrazne ovplyvnená antropogénnou činnosťou. **Dominantnými prvkami krajinej štruktúry sú zastavané plochy a neverejná zeleň** pri rodinných domoch spolu so záhradami. Pre riešené územie je typická postupná transformácia úžitkových záhrad a viníc na obytné územie, pričom viaceré pôvodné dreviny zostávajú zachované a sú zakomponované do zástavby. Najmä v juhozápadnej časti Suchej ulice sa zachovali plochy pôvodných viníc a záhrad.

Plochy zelene pri bytových domoch predstavujú zeleň v doplnkovej funkcii k bývaniu. Vzhľadom na ich charakter a významnosť v území by bolo vhodné ich ďalej vymedziť ako samostatne funkčnú zeleň v podobe parkovo upravených plôch. Pri postupnej transformácii mestskej časti, či celého mesta, môžu byť totiž základom pre tvorbu tzv. ekologických, resp. zelených ciest, tzv. greenways.

Poľnohospodársky pôdny fond

Z pohľadu riešenia územného plánu a záberov PPF treba konštatovať, že nakoľko je plocha súčasťou zastaviteľných plôch v platnom znení ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov, bola súčasťou už udelených predbežných súhlasov s odňatím PPF.

V území sa nenachádza lesný pôdny fond, ani prírodné zdroje.

Pamätihodnosti a pamiatky v území a okolí

V riešenom území zóny Koliba - Stráže sa nenachádzajú národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky ani pamätihodnosti zapísané v zozname pamätihodností mestskej časti, územie sa nenachádza na pamiatkovo chránenom území ani v ochrannom pásme. Riešené územie nezasahuje do vymedzených území pamiatkových rezervácií ani do území pamiatkových zón mesta Bratislavy: Pamiatková rezervácia Bratislava a Pamiatková rezervácia CMO Bratislava.

Spôsob ochrany archeologických nálezov a nálezísk KPÚ BA sa určí v prípade jednotlivých stavieb na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie.

Civilná ochrana

Civilná ochrana bude riešená samostatnou Doložkou civilnej ochrany.

12 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V území sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín.

Trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia sú popísané v kapitolách 5. a 13. Celé územie ovplyvňuje diaľková rádioreleová trasa, jej východná časť je v ochrannom pásme kuželovej plochy letiska M. R. Štefánika v Bratislave a zo severnej strany v blízkosti ochranného pásma heliportu rezidencie Bardošova.

V zmysle grafickej časti ÚPN R BSK je dané územie evidované ako zastavané územie podľa platných územných plánov obcí.

13 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

- Limity a obmedzenia vyplývajúce zo schváleného ÚPN hl. m. Bratislavy 2007
V zmysle platnej ÚPN hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení zmien a doplnkov v riešenom území širších vzťahov zóny Koliba Stráže 2020 boli stanovené tieto VPS :
 - D5 výstavba Severnej tangenty v úseku Pražská - Jarošova
 - P8 nové STL plynovody - Koliba
 - V5 výstavba potrubí verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách na území mesta Koliba-Kramáre
 - D19 - Vlárská ul. - predĺženie po Kolibu
 - D56 - výstavba trolejbusových tratí - Vlárská
 - K2 - dobudovanie a rekonštrukcia kanalizačného systému zberača
 - VT4- dobudovanie systému záchytných priekop na ochranu zástavby pred prívalovými vodami zo svahov (územie širších vzťahov).

- V návrhu riešenia rešpektovať výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené ochranným pásmom kuželovej prekážkovej plochy s výškovým obmedzením v rozmedzí cca 260,3 – 272,0 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúce nadmorské výšky stúpajú v sklone 1:25 /4 %/ v smere od letiska.

- V návrhu riešenia rešpektovať ostatné ochranné pásma vzťahujúce sa na riešené územie a to najmä:
 - Ochranné pásma podľa Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z.
 - Ochranné pásma elektrických zariadení
 - Ochranné pásma plynárenských zariadení (§ 79)
 - Bezpečnostné pásmo plynárenských zariadení (§ 80)
 - Pásma ochrany vodovodných a kanalizačných potrubí podľa Zákona č.442/2002 Z.z. (§19)
 - Bezpečnostné pásmo telekomunikačných a slaboprúdových sietí
 - Ochranné pásmo cintorína.

- V návrhu riešenia rešpektovať ostatné limity v území a to najmä:
 - zariadenia protipovodňovej ochrany územia,
 - výšku hladiny spodnej vody,
 - pozemky, stavby a zariadenia súkromných vlastníkov pokiaľ neobmedzujú potenciálny priestorový rozvoj alebo dopravnú obsluhu zóny,
 - kompozičný akcent a diaľkové výhľady.

14 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE

V návrhu riešenia rešpektovať ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,

V návrhu riešenia aplikovať ustanovenia uvedenej vyhlášky predovšetkým pri tvorbe verejných priestranstiev a uličných koridorov.

15 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V návrhu riešenia stanoví pozemky pre verejnoprospešné stavby a tieto zahrnúť do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie spolu s pozemkami, na ktorých bude navrhovaná asanácia v zmysle zákona č.50/1976 zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

16 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ

Návrh riešenia územného plánu zóny bude spracovaný ako invariantný.

17 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Územný plán zóny bude spracovaný v zmysle zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a bude vypracovaný v súlade so schváleným Zadaním.

Dokumentácia územného plánu zóny sa bude členiť na textovú časť a grafickú časť; bude obsahovať smernú časť a záväznú časť.

Záväzná časť sa bude skladať z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň.

Grafická časť:

Širšie územné vzťahy	M 1 : 5 000
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 2 000 *)
Verejná dopravná vybavenosť	M 1 : 2 000 *)
Technická infraštruktúra	M 1 : 2 000 *)
Zeleň a prvky ekologickej stability	M 1 : 2 000 *)
Doložka civilnej ochrany	mierka podľa potreby *) v podrobnosti M 1:1000

Záväzná grafická časť:

Regulácia územia	M 1 : 1 000
Schéma verejnoprospešných stavieb	mierka podľa potreby

Textová a tabuľková časť v členení:

- A. základné údaje,
- B. riešenie územného plánu,
- C. doplňujúce údaje,
- D. dokladovú časť, ktorá sa po skončení prerokovania návrhu priloží k dokumentácii o prerokovaní.

V základných údajoch územného plánu zóny budú uvedené:

- a) hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši,
- b) údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Riešenie územného plánu zóny bude obsahovať:

- a) vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- b) opis riešeného územia,
- c) väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta,
- d) vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia potenciálu územia, ochranné pásma, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a mesta, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany prírody,
- e) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie občianskej vybavenosti, bývania, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- f) začlenenie stavieb do okolitej zástavby,
- g) určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- h) zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- i) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- j) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- k) návrh záväznej časti,
- l) Doložka civilnej ochrany.

V doplňujúcich údajoch územného plánu zóny budú uvedené číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje, ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení územného plánu zóny. Tieto údaje musia mať uvedený zdroj.

Záväzná časť územného plánu zóny bude obsahovať presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

Záväzná časť územného plánu zóny bude obsahovať:

- a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- c) regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby,
- f) určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby,
- g) požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
- h) pozemky na verejnoprospešné stavby,
- i) zoznam verejnoprospešných stavieb,
- j) schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Z dôvodu zjednotenia terminológie používanej v návrhoch ÚPN-Z MČ Bratislava-Nové Mesto doporučuje primerane pre reguláciu v záväznej časti územného plánu zóny používať nasledovné pojmy.

Doporučená terminológia pre Návrh ÚPN-Z

Regulatívy - ukazovatele intenzity využitia funkčných plôch:

- **Index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia,
- **Index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **Koeficient stavebného objemu (KSO)** udáva, koľko m³ stavby vrátane suterénu je prípustné umiestniť na 1 m² zastavanej plochy určenej indexom zastavanej plochy,
- **Koeficient zelene (KZ)** udáva pomer plôch pokrytých zeleňou k celkovej ploche stavebného pozemku, zohľadňuje započítateľné plochy zelene:
 - **prírodná plocha** - upravená alebo neupravená časť terénu, pričom na ňom, pod ním ani nad ním nie je umiestnená žiadna stavba, preto umožňuje výsadbu trojetážovej zelene (t. j. stromy, kríky a byliny) – stanoviť minimálny rozsah
 - **zeleň na podzemných konštrukciách** – koeficienty zápočtu podľa hrúbky substrátu – podľa ÚPN hl. mesta
 - **zeleň na nadzemných konštrukciách** – stanoviť koeficienty
 - **spevnené trávnaté vodopriepustné plochy** (zatravnovacia dlažba) – koeficient zápočtu 0,5 (t. j. 50 % plochy sa započíta do spevnených plôch, 50 % do zelene).
- **Stavebný pozemok** (stanoviť podľa okolností v konkrétnych regulovaných územiach)
 - minimálna výmera,
 - maximálna výmera pre výpočet IZP,
 - minimálna šírka pozemku.
- **Parcelácia**
 - ponechaná parcelácia
 - úprava parcely z dôvodu verejného záujmu (kanalizačná vetva, komunikácia, peší chodník..)
 - reparcelácia z hľadiska získania optimálneho stavebného pozemku

Definície základných pojmov

- **Zastavaná plocha pozemku** je súčtom všetkých zastavaných plôch jednotlivých stavieb na pozemku.
- **Zastavanou plochou stavby** je plocha ohraničená pravouhlými priemetmi vonkajšieho líca obvodových konštrukcií všetkých nadzemných i podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Otvorené balkóny, ktoré vystupujú od steny menej ako 1,5 m a presahy striech sa do zastavanej plochy nezapočítavajú. Započítavajú sa plochy lodží, arkierov a uzatvorených balkónov. Započítavajú sa aj plochy balkónov s vyložením od steny 1,5 m a viac.
Ak objekt nemá súvislé obvodové konštrukcie, zastavaná plocha je vymedzená pravouhlým priemetom obalových čiar vedených vonkajším lícom zvislých konštrukcií do vodorovnej roviny alebo, ak je presah zastrešenia viac než 1,5 m za tieto obalové čiary, pravouhlým priemetom zastrešenia do vodorovnej roviny. V prípade, že zastrešená stavba nemá zvislé obvodové konštrukcie, jej zastavaná plocha je určená pravouhlým priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny.
- **Podlažie** je časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami.
- **Úroveň 1. nadzemného podlažia*** je výška prevládajúcej časti plochy podlahy prvého (najnižšieho) podlažia stavby, ktoré nie je podzemným podlažím. Spravidla je to referenčná výška objektu, označovaná $\pm 0,000$ a definovaná nadmorskou výškou. Táto úroveň môže byť v regulatívoch obmedzená vo vzťahu k nivelete príľahlej komunikácie. *(*upresnené v návrhu podľa konkrétnych podmienok – svahovitý terén*)
- **Nadzemné podlažie*** je každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím.

- **Podzemné podlažie** * každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy.
- **Najvyššie nadzemné podlažie** môže byť na základe svojho tvaru a veľkosti charakterizované menovite ako ustupujúce podlažie alebo podkrovie. Takéto podlažie môže byť v objekte len jedno, umiestnené nad iným nadzemným podlažím. Pri určovaní maximálneho počtu nadzemných podlaží v regulatívoch je uvedené osobitne.
- **Podkrovie** je vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu
- **Ustupujúce podlažie** je najvyššie nadzemné podlažie budovy, ktoré má zastavanú plochu menšiu než 50% zastavanej plochy najbližšieho nižšieho podlažia.
- **Odstupy stavieb** musia spĺňať požiadavky Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. § 6.
- **Stavebná činnosť na pozemku** musí spĺňať požiadavky Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. § 6 a § 54-58, 139b Stavebného zákona
 - **stavebná úprava** - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu pri zachovaní jeho zastavanej plochy a obostavaného priestoru
 - **zmena stavby** - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu pri zmene jeho zastavanej plochy alebo obostavaného priestoru (nadstavba, prístavba, prestavba)
 - **novostavba** – nový objekt vybudovaný na pôvodne nezastavanej parcele alebo na mieste pôvodného objektu

**upresnené v návrhu podľa konkrétnych podmienok – svahovitý terén*

Priestorové usporiadanie

Zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch sú určené regulačnými prvkami priestorového usporiadania, ktorými sú uličná a stavebná čiara.

- **Uličná čiara** je hranica verejného komunikačného priestoru a príľahlých verejných plôch
- **Stavebná čiara** je územný priemet zvislej roviny, ktorá je rozhraním zastaviteľnej a nezastaviteľnej časti pozemku.
 - **Stavebná čiara predná** určuje minimálnu vzdialenosť objektu od komunikácie.
 - **Stavebná čiara zadná** vymedzuje rozhranie medzi zastaviteľnou a nezastaviteľnou časťou pozemku, pričom je neprekročiteľná smerom do nezastaviteľného územia.

Plocha vymedzená prednou a zadnou stavebnou čiarou predstavuje zastaviteľnú časť pozemku (pri súčasnom dodržaní odstupových vzdialeností v zmysle § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z.). Ak stavebná čiara prechádza cez existujúcu stavbu, pri výstavbe nového objektu na danej parcele alebo prestavbe a dostavbe, ktorá zásadne mení objemové riešenie pôvodného objektu, je potrebné polohu tejto stavebnej čiary rešpektovať.

Charakteristika funkčných plôch

Funkcie

- prevládajúce,
- prípustné,
- prípustné v obmedzenom rozsahu,
- neprípustné.

Funkcie prevládajúce:

základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby a vzťahy.

Funkcie prípustné:

môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, ak nenarušia základnú (dominantnú) funkciu územia.

Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu:

sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie

i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

Funkcie neprípustné:

sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo sú to funkcie zariadení, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú charakteristike konkrétneho územia

Funkčné plochy

B bývanie: BD bytové domy/ RD rodinné domy

OV občianska vybavenosť

R rekreácia a cestovný ruch

Š šport

V výroba a sklady

P poľnohospodárska výroba

TV technická vybavenosť

Z zeleň

Funkčne zmiešané plochy – platí pre všetky funkcie

Stavby bývania

(v zmysle revidovanej STN 73 4301)

BYTOVÝ DOM

BD bytový dom – obytná budova určená na bývanie, so 4 a viac bytovými jednotkami, so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

BD-M málopodlažná bytová zástavba, do 4 NP

BD-V viacpodlažná bytová zástavba, viac ako 4 NP

RODINNÝ DOM

RD rodinný dom

RD-S rodinný dom samostatne stojaci

RD-D rodinný dvojdom

RD-R dom radový

RD-T rodinný dom terasový

RD-RZ rodinný dom rezidencia

Stavby občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

OV-Z zdravotníctvo

OV-SS sociálna starostlivosť

OV-Š školstvo

OV-K kultúra

OV-OS obchod, služby

OV-VS verejné stravovanie

OV-U ubytovanie €R

OV-A administratíva

OV-VV veda, výskum

Stavby individuálnej rekreácie

IR rekreačné domy a chaty

Zeleň

ZVE zeleň verejná (verejné parky...)

ZVY zeleň vyhradená (špecifická zeleň: cintoríny, botanic. záhrady, areály..)

ZO ochranná zeleň: ochranné pásma...)

Doplňujúce regulatívy podľa charakteru riešeného územia

Stavebná čiara

- **predná** – výnimka - Môže byť prekročená len budovou garáže alebo prístreškom na parkovanie pri dodržaní limitov vyplývajúcich z ostatných regulačných opatrení (IZP, KSO a pod.). Podľa Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. „vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie. Táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby. Vystupujúca časť stavby sa zohľadňuje, ak vystupuje viac ako 1,50 m od steny.“ V území vymedzenom uličnou a prednou stavebnou čiarou musí plocha zelene tvoriť viac ako polovicu
- **zadná** – výnimka - Môže byť prekročená drobnými a doplnkovými stavbami

Výška hrebeňa strechy objektov – definovaná v návrhu pri svahovitých terénoch

Regulatívy pre umiestňovanie informačných, reklamných a propagačných zariadení

(Vyhláška 532/2002 §55)

Umiestňovanie reklamných a propagačných zariadení v zóne nie je prípustné, je možné umiestňovať iba zariadenia a reklamné stavby, slúžiace pre orientáciu obyvateľov a návštevníkov zóny.

Pri umiestňovaní predmetných stavieb postupovať v súlade s ÚPN hl. m. BA v znení zmien a doplnkov.

Oplotenie

riešiť ako priehľadné (s maximálnou výškou nepriehľadného sokla 1 m), ktoré môžu byť doplnené zeleňou. Návrh oplotenia je nutné riešiť a odsúhlasovať súčasne s projektom hlavnej stavby. Hranica oplotenia nesmie zasahovať za uličnú čiaru.

Uličný pohľad

V ďalšej projektovej príprave stanoviť podmienku vypracovania UP pri navrhovanej zástavbe v prielukách

Technické vybavenie

všetky bytové budovy musia byť napojené na inžinierske siete (Vyhláška 532/2002 §35-41) a spĺňať požiadavky požiarnej bezpečnosti podľa osobitného predpisu

Technické siete

v rámci procesov plánovania a povoľovania inžinierskych sietí a ich rekonštrukcií podporovať ukladanie sietí do kolektorov, do rýh, v ktorých budú uložené protikoreňové fólie, čím sa pre výsadbu drevín získa ďalší priestor.

Pokryvnosť korunami stromov

- regulovaná na plochách verejnej zelene,
- odporúčaná regulácia na pozemkoch rodinných domov, nakoľko je potrebné chrániť a vysádzať aj vysokú zeleň, pokiaľ to dovoľujú stavby technickej infraštruktúry a svetlotechnické pomery v území vzhľadom na možné tienenie okolitým domom,
- plochy zelene vrátane verejných parkov komponovať tak, aby priemet korún stromov bol na úrovni minimálne 40 % plochy, sieť chodníkov riešiť s vodopriepustnými povrchmi.

Dažďová voda

- odvod dažďových vôd riešiť bez napojenia na verejnú kanalizáciu zachytávaním a vsakovaním na vlastnom pozemku, s odporúčaným využitím na zavlažovanie zelene,
- pri väčších investičných zámeroch riešiť okrem podzemných nádrží na zachytávanie dažďovej na plochách zelene aj terénnu depresiu na zachytávanie prebytočnej dažďovej vody zo striech a spevnených plôch pri privalových dažďoch tak, aby tvorila zároveň estetický prvok v území,
- Odvádzanie vôd z povrchového odtoku parkovísk navrhovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov, vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem, rešpektovať povolenie orgánu štátnej vodnej správy,
- parkovacie miesta riešiť s vodopriepustným povrchom, pri parkovacích plochách s viac ako piatimi parkovacími miestami vysadiť na každé štyri parkovacie miesta strom.