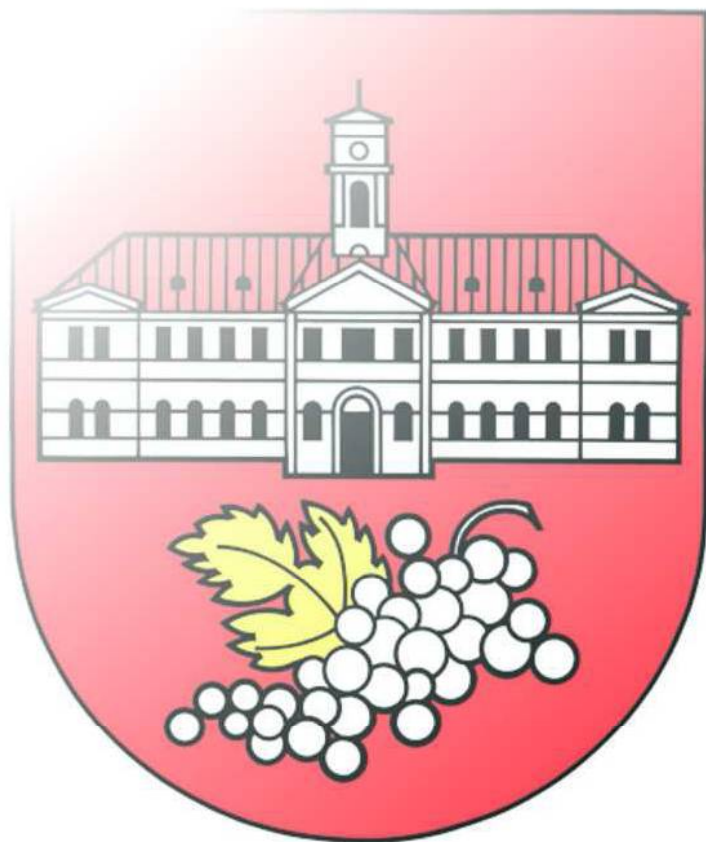
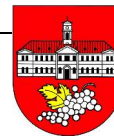




ZMENY A DOPLNKY č.2 ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY KOLIBA - KAMENNÉ SADY
NÁVRH



12/2014

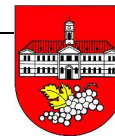


ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY KOLIBA – KAMENNÉ SADY

ZMENY A DOPLNKY č.2

NÁVRH





1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

1.1 Obstarávateľ

Názov	Mestská časť Bratislava Nové Mesto
Sídlo	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO	00603317
DIČ	2020887385

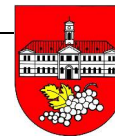
Odborne spôsobilá osoba	Ing. arch. Jaroslav Kocka Dudvážska 21, 821 07 Bratislava číslo oprávnenia 279
-------------------------	--

1.2 Spracovateľ

Názov	AUREX spol. s r.o.
Sídlo	Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
IČO	31325483
DIČ	2020335416

Hlavný riešiteľ	Ing. arch. Ľubomír Klaučo autorizovaný architekt reg. číslo 0983 AA
-----------------	---

Zodpovedný riešiteľ	Ing. Matúš Bizoň, PhD.
---------------------	------------------------



2. ÚVOD

2.1 Základné údaje

Zmeny a doplnky č.2 územného plánu zóny Koliba - Kamenné sady nadväzujú na čistopis územného plánu zóny, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN MČ Bratislava–Nové mesto č.8/1995 zo dňa 23. mája 1995 a na Zmeny a doplnky č. 1 vyhlásené VZN MČ Bratislava–Nové mesto č.3/2003 zo dňa 10.06.2003.

2.2 Hlavné ciele riešenia

Cieľom spracovania zmien a doplnkov č.2 je predovšetkým :

- ❑ Zosúladenie nižšieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie s územnoplánovacou dokumentáciou mesta, ktorou je Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení Zmien a doplnkov č. 01, 02, 04 a 05
- ❑ Určenie regulačných prvkov priestorového usporiadania a limitov využitia územia

2.3 Spôsob a postup spracovania

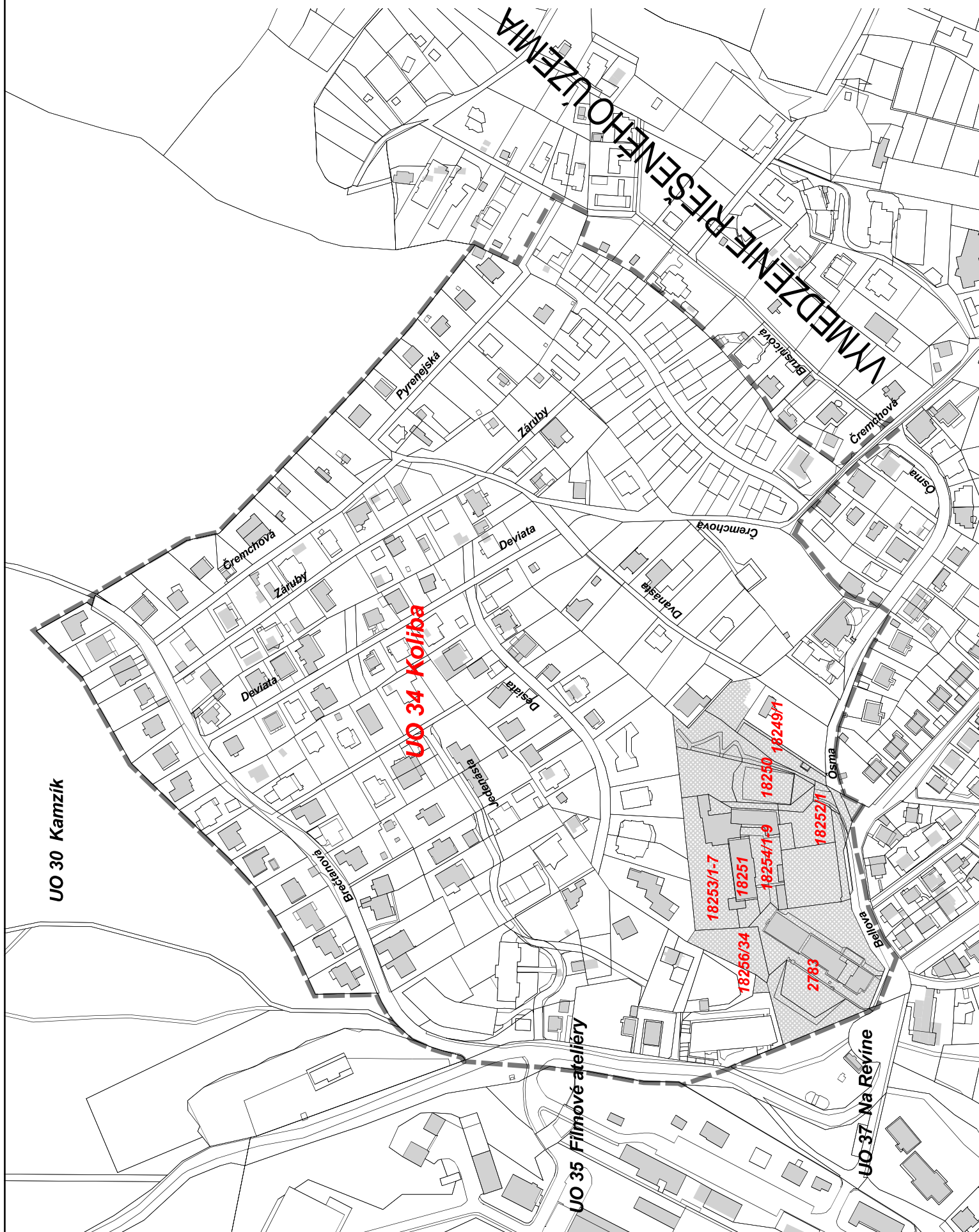
Práce boli vykonané v nasledovných etapách:

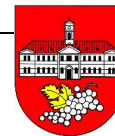
- ❑ Prípravné práce - aktualizácia súčasného stavu a plánovaných zmien
- ❑ Návrh zmien a doplnkov č.2 územného plánu zóny
- ❑ Návrh VZN

Prípravné práce tvorili pracovný podklad, ktorý po odsúhlasení objednávateľom slúžil na návrh zmien a doplnkov č.2. Návrh zmien a doplnkov č.2 je spracovaný v textovej, tabuľkovej a grafickej časti. Grafickú časť tvorí výkres zmien a doplnkov č.2 vo forme priesvitky na schválený územný plán v mierke 1 : 1000. Obstarávateľ definoval požiadavky na zmeny a doplnky č.2 v Zadaní.

3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Územie riešené v Zmenách a Doplnkoch č.2 je súčasťou riešeného územia Územného plánu zóny Koliba – Kamenné sady v znení neskorších zmien a doplnkov, t.j. ostáva nezmenené a je vymedzené zo severnej a východnej strany hranicou zastavaného územia a zo západnej strany ulicou Brečtanovou. Z južnej strany je riešené územie vymedzené ulicami Bellovou, Ôsmou a juhovýchodnou hranicou pozemkov parc. č.18244/5, 18245, Čremchovou ulicu a juhovýchodnou hranicou pozemkov parc.č. 18211/2, 18211/13,14,15,16,17, 18,19, 18191 a severovýchodnou hranicou pozemkov na ulici Pyrenejská.





4. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV č.2

4.1 Zmeny a doplnky základnej urbanistickej koncepcie

Zmeny a doplnky vychádzajú z požadovaných cieľov usporiadania územia tak, ako boli zadané obstarávateľom a nadväzujú na predchádzajúcu dokumentáciu, ktorej zmenu si vynútili nové skutočnosti.

1/ zmeny funkčného využitia a priestorovej regulácie

- ❑ Zmena priestorovej regulácie na p. č. 2783 /Z2-1/
- ❑ Zmena funkčného využitia s príslušnou priestorovou reguláciou p.č. 18256/34 z funkcie plochy zariadení občianskej vybavenosti na funkciu plochy bývania v rodinných domoch /Z2-2/
- ❑ Zmena funkčného využitia s príslušnou priestorovou reguláciou na p. č. 18250, 18251, 18252/1, 18253/1, 3, 4, 5, 6, 7 a 18254/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 z funkcie plochy zariadení občianskej vybavenosti na plochu pre zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti /Z2-3a/
- ❑ Zmena funkčného využitia s príslušnou priestorovou reguláciou na p. č. 18249/1 z funkcie plochy bývania v rodinných domoch na plochy zariadení občianskej vybavenosti /Z2-4/
- ❑ Zmena funkčného využitia s príslušnou priestorovou reguláciou na p. č. 18253/2 z funkcie pešie plochy na plochu pre zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti /Z2-3b/
- ❑ Zmena členenia územného celku H /Z2-4, Z2-5/
- ❑ Zmena funkčného využitia (úprava trasy) pešieho chodníka prepájajúceho Desiatu a Ôsmou ulicou

Jednotlivé zmeny funkčného využitia a priestorovej regulácie sú dokumentované v nasledujúcej tabuľke ako aj v grafickej časti dokumentácie

Prehľad zmien územného plánu Koliba – Kamenné sady

Ozn. ZaD č.2 ÚPN-Z	ÚPN mesta*	Funkčné využitie podľa platného ÚPN-Z	Navrhované funkčné využitie podľa ZaD č.2 ÚPN-Z	Navrhovaný koeficient zastavanej plochy	Navrhovaná podlažnosť
Z2-1	202 ¹	občianska vybavenosť	občianska vybavenosť	0,5	3
Z2-2	102 ²	občianska vybavenosť	bývanie v RD	0,3	3
Z2-3a	501 ³	občianska vybavenosť	zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti	0,35	4
Z2-3b	501	pešie komunikácie	zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti	0,35	4
Z2-3c	501	občianska vybavenosť	parkovacie plochy	0	0
Z2-4	102	bývanie v RD	občianska vybavenosť	0,3	4
Z2-5	102	bývanie v RD	bývanie v RD	0,3	3
Z2-6	102	bývanie v RD	pešie komunikácie a priestranstvá	0	0

Poznámka:

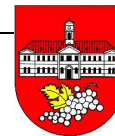
Regulácia v Z2-3a a Z2-3b platí po scelení pozemkov t.j. pre regulačný celok T-Z2

* Kód funkčného využitia podľa nadradenej územnoplánovacej dokumentácie, ktorou je Územný

¹ Občianska vybavenosť lokálneho významu

² Málopodlažná zástavba obytného územia

³ Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti



4.2 Zmeny a doplnky návrhu regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia

Pri stanovení regulatívov v Zmenách a doplnkoch č.2 vychádzame z princípov regulácie platného územného plánu zóny, ktorá stanovuje **funkčné využitie, priestorové usporiadanie** so stanovením uličnej čiary, stavebnej čiary, hranice novej zástavby a **limity využitia územia** so stanovením maximálnej podlažnosti a maximálneho koeficientu zastavanej plochy pozemku.

4.2.1 Návrh regulácie funkčného využitia pozemkov

Pre riešené územie zóny Koliba Kamenné sady v Zmenách a doplnkoch č.2 je stanovené využitie územia tak, ako je vymedzené v grafickej časti územného plánu a to :

- 1/ plochy s funkciou bývania v rodinných domoch
- 2/ zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- 3/ plochy zariadení občianskej vybavenosti
- 4/ plochy dopravy
 - parkovacie plochy
 - pešie komunikácie a priestranstvá

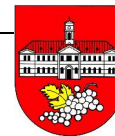
4.2.2 Návrh prvkov priestorovej regulácie

Pre priestorové usporiadanie územia sú v grafickej časti Zmien a doplnkov č.2 územného plánu stanovené regulatívy podobne ako v územnom pláne :

- 1/ stavebná čiara pre hlavné stavby
- 2/ hranica zástavby,

pričom stavebná čiara pre hlavné stavby ohraničuje z uličnej strany pôdorys hlavnej stavby; hranica novej zástavby pozemku vymedzuje možné ohraničenie pôdorysu novonavrhovaných objektov na ploche pozemku.

Pre rozhodovanie o umiestnení stavieb a pre dokumentáciu stavieb je záväzné dodržanie navrhovaných prvkov priestorovej regulácie, ako je stanovené v grafickej časti Zmien a doplnkov č.2 územného plánu, pričom počet nadzemných podlaží je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného príslušného terénu vrátane podkrovia alebo ustúpeného podlažia. V prípade, že sa objekt skladá z jednotlivých prevádzkovo samostatných sekcií, ktoré sú na terasovite upravenom teréne, najnižší bod upraveného príslušného terénu sa chápe ako najnižší bod terasy, na ktorom je osadená prevádzkovo samostatná sekcia.



U rodinného domu, ktorý má nadzemné podlažie /NP/ na úrovni najnižšieho bodu príslušného upraveného terénu, pričom toto podlažie je z náprotivnej strany pod úrovňou príslušného upraveného terénu a nad ním sú dve nadzemné podlažia, posledné nadzemné podlažie sa nepočíta ako tretie nadzemné podlažie, ak má plochú strechu. Toto ustanovenie neplatí ak nad týmto podlažím je podkrovie, povala, alebo ustupujúce podlažie.

Počet podzemných podlaží nie je obmedzený, pričom za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 1300 mm pod najnižším bodom príslušného terénu v pásme širokom 5 000 mm po obvode bytového domu alebo rodinného domu.

Regulatívy pre oplotenie pozemkov:

- súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 110 cm od upraveného terénu zo strany komunikácie alebo zo strany nižšej úrovne terénu,
- v prípade, že oplotenie je súčasťou oporného múru, ktorý je vyšší ako 50 cm súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 60 cm od hornej plochy oporného múru.

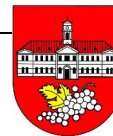
Regulatívy pre umiestňovanie propagačných, reklamných a informačných zariadení:

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

4.2.3 Návrh regulácie intenzity využitia územia

Dôležitou súčasťou regulácie priestorového usporiadania je regulácia intenzity využitia územia stanovením maximálnej miery zastavanosti, ktorá je stanovená pomerom zastavaných častí pozemku k jeho celkovej ploche.

Navrhované územné celky regulované v ZaD č.2 ÚPN-Z			
Č. zmeny	Územné celky	Zmena funkcie podľa ZaD	Koeficient zastavanej plochy
Z2-1	S1-Z2	občianska vybavenosť	0,5
Z2-2	S2-Z2	bývanie v RD	0,3
Z2-3a, Z2-3b	T-Z2	polyfunkčné plochy	0,35
Z2-4	H1-Z2	občianska vybavenosť	0,3
Z2-5	H2-Z2	bývanie v RD	0,3



4.3 Zmeny a doplnky koncepcie dopravy a technickej vybavenosti

4.3.1 Doprava

Zo Zmien a doplnkov č.2 nevyplývajú návrhy nového trasovania hlavných komunikácií, jedná sa o:

- ☐ upresnenie pešieho prepojenia medzi Desiatou a Bellovou ulicou
- ☐ upresnenie plôch statickej dopravy na Bellovej ulici

4.3.2 Technická vybavenosť

Zmeny sa nedotýkajú hlavných zásobných rozvodov, a preto bude riešenie technickej vybavenosti súčasťou riešenia v následných podrobnejších dokumentáciách.

4.4 VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Ako verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť podľa §108 ods.2 Stavebného zákona sú v Zmenách a doplnkoch č.2 Územného plánu zóny Koliba - Kamenné sady vymedzené:

I. Verejné komunikácie a plochy pre dopravu

I/10 – Z2 zachovanie pešieho prepojenia od areálu TJ Sokol po Desiatu ulicu v upravenej trase podľa projektovej dokumentácie

Uvedené stavby sú umiestnené na plochách vyznačených v grafickej prílohe „Vymedzenie verejnoprospešných stavieb“ pod príslušným číslom.