



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY KAMENNÉ SADY 2021

Návrh ZADANIA

január 2022



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

SPRACOVATEĽ
Ing. arch. Laura Jakabčínová
Ing. arch. Zuzana Pajerchinová - Ištoková

Názov dokumentácie

Návrh Zadania pre Územný plán zóny Kamenné sady 2021

Obstarávateľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1, 832 91 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Laura Jakabčínová (reg. č. 394 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDV SR)

Spracovateľ Zadania Územného plánu zóny Kamenné sady 2021

Ing. arch. Laura Jakabčínová

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová – Ištoková

Spracovateľ Územného plánu zóny Kamenné sady 2021

CITYPLAN, s.r.o., Budatínska 10, 851 06 Bratislava

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD., autorizovaný architekt SKA (reg. č. 1524AA)

Obsah:

1	DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	4
2	URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA	4
3	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	5
4	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA	7
5	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	14
6	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ	15
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	16
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	16
11	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIAŤOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU	17
12	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	18
13	ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB	18
14	POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE	18
15	POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	18
16	POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ	18
17	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	18
18	ZOZNAM PODKLADOV PRE SPRACOVANIE ZADANIA	19
19	PRÍLOHA – DOPORUČENÁ TERMINOLÓGIA PRE NÁVRH ÚPN Z	20

1 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Územný plán zóny Kamenné sady (ÚPN Z) bol spracovaný v rokoch 1993-1995. ÚPN Z bol schválený a jeho záväzná časť bola vymedzená Všeobecne záväzným nariadením (VZN) č. 8/1995 zo dňa 23. mája 1995 uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. II/5/04/A.1.

V roku 2003 boli spracované Zmeny a doplnky (ZaD) č. 1 ÚPN Z Kamenné sady. ZaD č. 1 ÚPN Z boli schválené a ich záväzná časť bola vymedzená VZN č. 3/2003 zo dňa 10. júna 2003 uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 04/141.1.c.

V roku 2014 boli spracované Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN Z Kamenné sady. Ich hlavným cieľom bolo zosúladenie s územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa – ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy (2007), v znení zmien a doplnkov. ZaD č. 2 ÚPN Z Kamenné sady však neboli dorokované a schválené.

V roku 2020 sa uskutočnilo preskúmanie ÚPN Z Kamenné sady v súlade s § 30 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon). Preskúmanie skonštatovalo potrebu obstarania nového územného plánu zóny, nakoľko v súčasnosti platná dokumentácia nezodpovedá aktuálnym podmienkam v území a nie je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa.

2 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA

Ciele ÚPN Z sú zadefinované nasledovne:

- vytvorenie kvalitnej územnoplánovacej dokumentácie využiteľnej pre proces územného rozhodovania a usmerňovania výstavby v zóne,
- doplnenie riešeného, prevažne stabilizovaného územia o nové aktivity, ktoré budú kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území – bývanie, občianska vybavenosť, nevyhnutné dopravné a technické vybavenie, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene – s cieľom dosiahnutia trvalého súladu všetkých činností v území,
- zosúladenie komplexného rozvoja územia s koncepčnými dlhodobými zámermi mestskej časti a mesta a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a prispôsobenie týchto aktivít charakteru územia,
- zosúladenie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom.

Po vykonaní prieskumov a rozborov zóny a zadefinovaní hlavných problémov a reálnych zámerov výstavby v zóne je hlavným cieľom riešenia ÚPN Z stanoviť zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:

- formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií územia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,
- preveriť doplnenie potrebnej občianskej vybavenosti zóny pri zachovaní jej rezidenčného charakteru s prevažujúcou zástavbou rodinnými domami,
- zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia v zóne vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- optimálnu mieru zaťaženia územia určiť s prihliadnutím na krajinnoekologické hľadiská v kontexte nadväznosti územia na Bratislavský lesopark,
- zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene s osobitným zreteľom na verejnú zeleň a jej kvalitu,
- preveriť základnú dopravnú kostru územia, s cieľom zabezpečiť jeho primeranú dopravnú obsluhu a odstrániť deficity súčasného dopravného riešenia a s prihliadnutím na vlastnícke vzťahy v území,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy v zóne,
- stanoviť zásady riešenia a skvalitnenia technického vybavenia územia,
- vytvoriť komplexné zásady dotvárania zóny a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,
- určiť verejnoprospešné stavby, stanoviť potrebné asanácie a vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.

3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie a územie širších vzťahov sa nachádzajú v okrese Bratislava III, v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, v k. ú. Vinohrady. Celková výmera riešeného územia je 19,33 ha.

Riešené územie ÚPN Z Kamenné sady 2021 sa nachádza v kontakte s ďalšími zónami, na ktoré sa spracúvajú, resp. sú spracované územné plány zón, konkrétne ÚPN Z Horný Kramer a ÚPN Z Krahulčia. Väzby s týmito zónami je potrebné zohľadniť v návrhu v rámci širších vzťahov.

Územie pre širšie vzťahy je vymedzené:

- zo severu: severne nad vodojemom VDJ Koliba 2 v smere zo západu na východ cez Bratislavský lesopark cez parcely č. 19229/1, 19230/1, 19231/1, 19232, 19233/1, 19234, 19235/1, 19236/1, 19238/2 k.ú. Vinohrady;
- zo západu a juhozápadu: Cestou na Kamzík, po hraniciach parciel rodinných domov na uliciach Júnová, Júlová, Vlárská a Bárdošova, Bárdošovou ulicou (slepou odbočkou smerom na severozápad), západnou hranicou areálu televízie JOJ a smerom na sever od severozápadného cípu parc. č. 19243/39 k.ú. Vinohrady, zo západnej strany vodojemu VDJ Koliba 2;
- z juhu a juhovýchodu: severnou hranicou parc. č. 6647/1 k.ú. Vinohrady, severnou a severovýchodnou hranicou parc. č. 6647/3 k.ú. Vinohrady, Suchou ulicou, Hornou Vančurovou a jej slepou odbočkou smerom na juhozápad, jej križovatkou s Jeséniovou a ďalej severovýchodne cez parc. č. 7008/1, 7021/10, 7016 k.ú. Vinohrady, Husovou ulicou, v smere pokračovania Husovej ulice po Bellovu ulicu, hranicou zástavby prislúchajúcej zo severu k Bellovej ulici až po juhovýchodný cíp parc. č. 18061/3 k.ú. Vinohrady;
- z východu: východnou hranicou parc. č. 18061/3, 18061/2 a 18061/5 k.ú. Vinohrady, severnou hranicou parc. č. 18061/1 k.ú. Vinohrady, po hranici zastavaného územia k severovýchodnému cípu parc. č. 18342/29 k.ú. Vinohrady a severne cez Bratislavský lesopark.

Riešené územie je vymedzené:

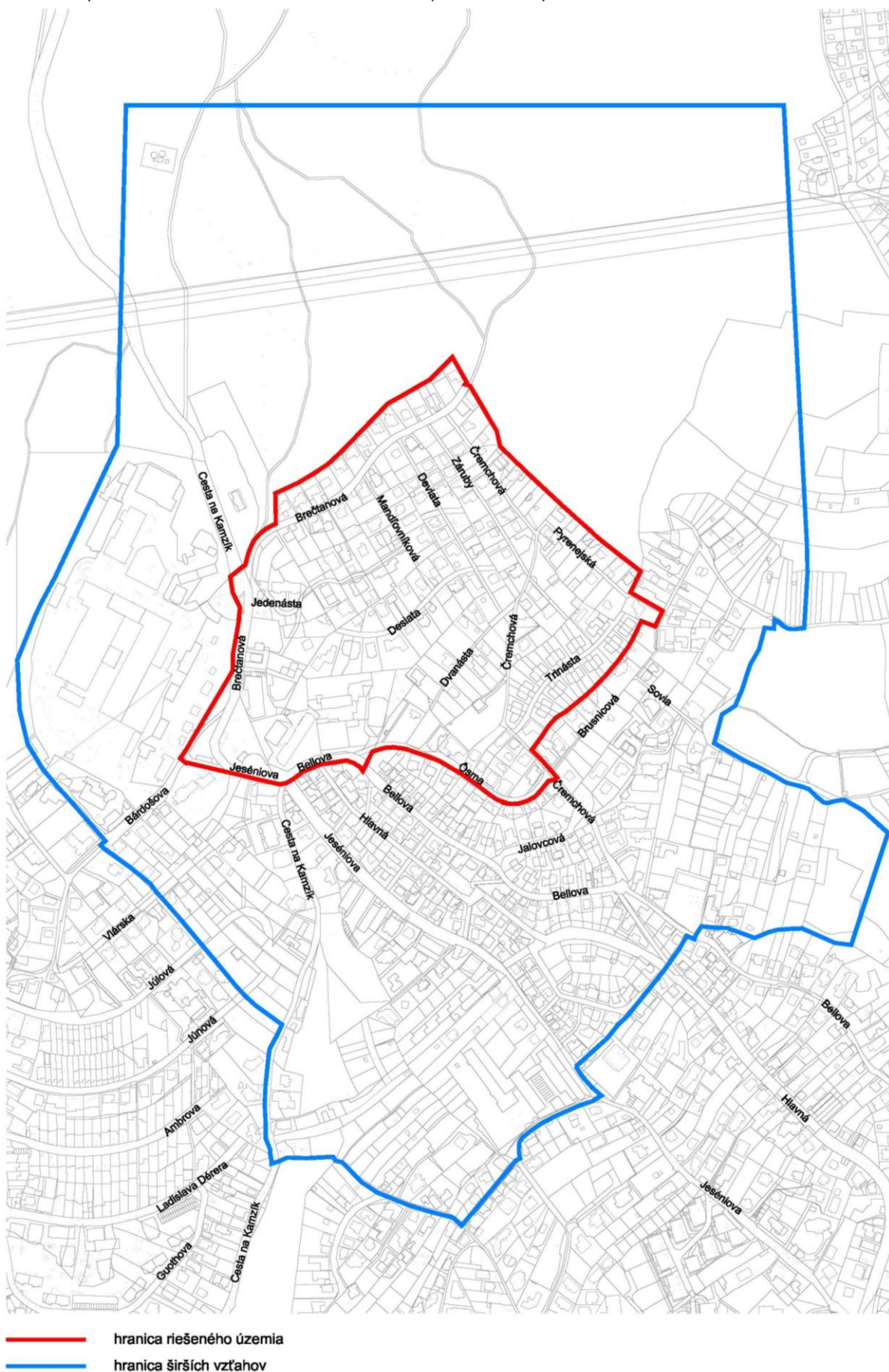
- zo severozápadu a severovýchodu: hranicou Bratislavského lesoparku a zástavby priľahlej k uliciam Pyrenejská, Čremchová a Brečtanová;
- zo západu: ulicou Brečtanová;
- z juhu: ulicami Jeséniova, Bellova a Ôsma;
- z juhovýchodu: rozhraním zástavby ulíc Trinásta a Brusnicová.

Tabuľka 1 Zoznam pozemkov v riešenom území – k. ú. Vinohrady

6749/1,3-5	6750/1,2	18191/10,11	18192/1,2	18193	18194/1,2
18195	18196	18197	18198	18199	18200/1,2
18201/6,7,9	18202/1,2	18203/1,2	18204/1	18205	18206/1,2
18207/1-3	18208	18209/2-4	18210/3-5	18211/1,2,4-8	18211/10-20
18211/113-148	18211/155-178	18211/181	18211/185-194	18227/8	18228/4,6,11,12
18228/14,19,20	18230/1,4,7,8	18231/1,2	18232/1,2	18233/1,2	18234/1,3
18235/1	18240/1,3,22	18240/32,34,35	18243/1-3	18244/5,20-22	18245/6-9
18246	18247/1-16,18	18247/20,21-26	18247/29,32-37	18248	18249/1,2,7,11
18249/20-22,29	18249/31,32	18250	18251	18252/1,2	18253/1-8,11,12
18254/1-9	18256/1-12,14-19	18256/21,22,24-26	18256/28,29,31-40	18256/42-44,48-51	18256/53,55
18257/1,2	18258/1-8,10-22	18258/24,25,29-31	18258/34,36,38-42	18258/51-57,68	18258/72-75,84-89
18258/92-109,115	18259/2-6,10-13	18260/1,2	18261/1-3,6-10,13	18262/1-5,8	18263/1,2
18264	18265/1,2,4,5	18266/1,2,4	18268/1-3	18269/1,2	18270/1,2
18271/1,2	18272/3,4	18273/1,3	18274/1-13,17-19	18274/21,23-28	18275/1-21,23,24
18275/29,37	18276/1,2	18277/1,2	18278/1,2	18279	18280
18281/1,2	18282/2-7	18283	18284	18285/1,2	18286
18287	18288/1,2	18289/1-3	18290/1-4	18291/2,3	18292/1,2
18293/4,5	18294/2-4	18296	18297/2	18298/1,2	18299
18300	18301/1,3,6,7	18302/1,2	18303/1,2	18304/1,2	18305/1-4
18306/5-8	18307/1,3	18308/1,2	18309/1,2	18310/1,2	18311/1-3
18312	18313	18314	18315	18316/1,2	18317/1-3
18318/1,2	18319/1-3	18320/1-3	18321	19230/2,4	19233/2-15,18,20
19233/21,24,29,30	19233/34-43,46-49	19233/89,90	19239/1,16-21	19240/1-11,14	19240/15,19-32
19243/27,40,92	19243/127-130	21663/2	21698/1,4	22302	22303

Presné vymedzenie riešeného územia a územia pre širšie vzťahy je zrejmé z priloženej schémy.

Schéma 1 Vymedzenie hranice riešeného územia a územia pre širšie vzťahy



4 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

Na riešené územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

ÚPN BA v znení zmien a doplnkov definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné využitie a reguláciu:

102 - málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie

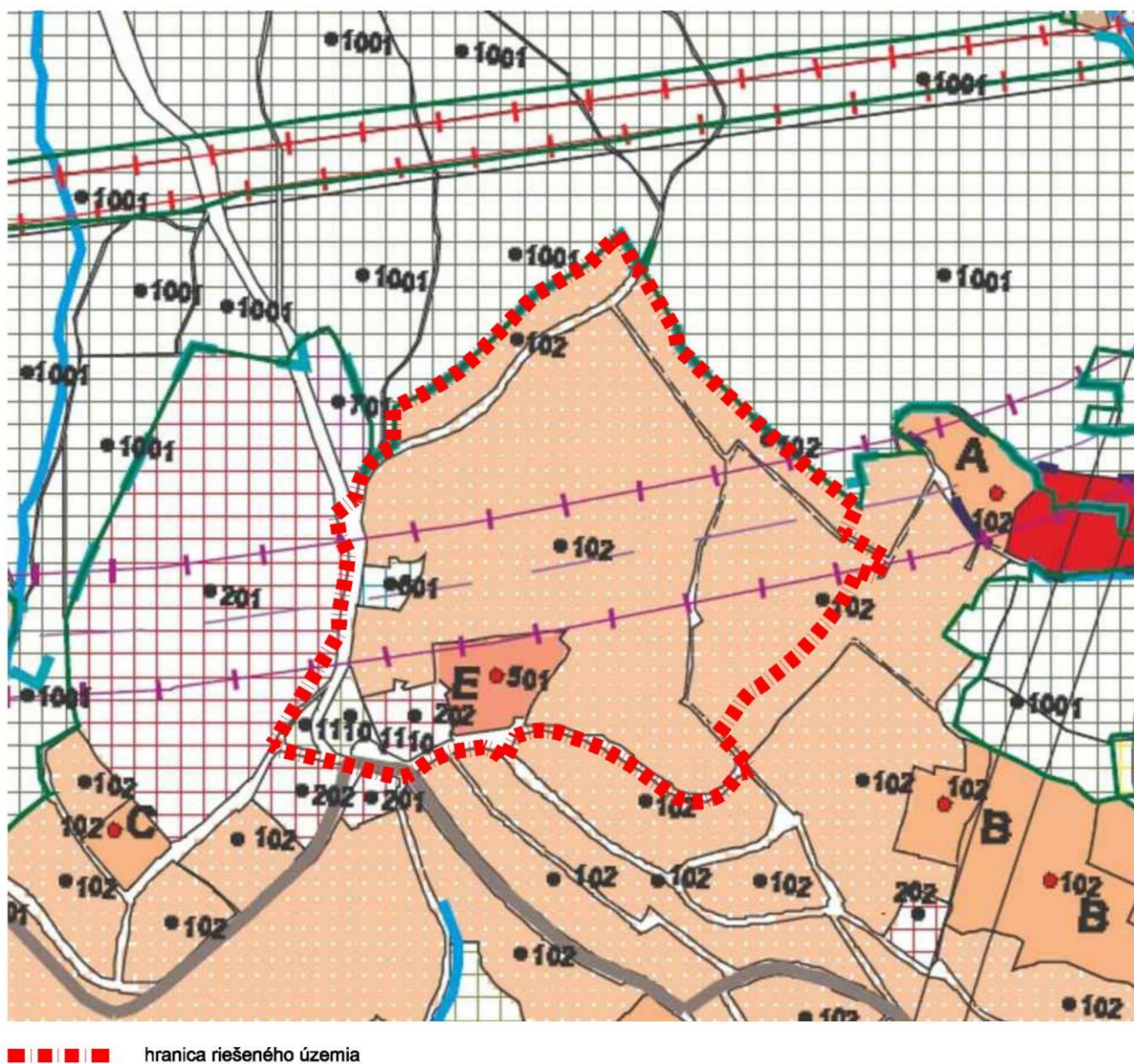
202 - občianska vybavenosť lokálneho významu, rozvojové územie

501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód E

601 - vodné hospodárstvo, stabilizované územie

1110 - parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie.

Schéma 2 ÚPN BA - grafická časť, výrez z 2.2 Regulačný výkres



Nižšie sú uvedené príslušné tabuľky **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN hl. m. SR Bratislava (2007) v znení zmien a doplnkov:

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
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. 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - 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 : - 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: - 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 umývárňou 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		202
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia školstva - zariadenia kultúry - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, - zariadenia cirkví - zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : - bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
neprípustné V území nie je prístupné umiestňovať najmä : - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - bývanie v rodinných domoch - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - 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		

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne 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. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä : - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie 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 : - 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		
neprípustné		
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 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		

ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI		601
601	vodné hospodárstvo	
602	energetika a telekomunikácie	
603	rezerva zariadení technickej infraštruktúry	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia určené pre umiestňovanie stavieb a zariadení vodného hospodárstva.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - vodné zdroje - vodojemy - čerpace stanice - čističky odpadových vôd - dažďové nádrže - vodné diela - úpravne vôd - chlôrovne - prepojovacie objekty		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - objekty v súlade so zákonom o vodách - zeleň líniovú a plošnú - zeleň ochrannú a izolačnú - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy		
prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : - prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov - byty v objektoch funkcie – služobné byty		
neprípustné - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ		1110
1110	parky, sadovnicke 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		
- parky - sadovnícka plošná a líniová zeleň - lesoparkové úpravy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- vodné plochy		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- 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		
- parkinggaráže nad terénom - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

Výrez z tabuľky **REGULATÍVOV INTENZITY VYUŽITIA ROZVOJOVÝCH ÚZEMÍ** pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,50	0,20
				zástavba mestského typu	0,28	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,36	0,20
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Schéma 3 ÚPN BA (2007) - grafická časť, výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme – schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva

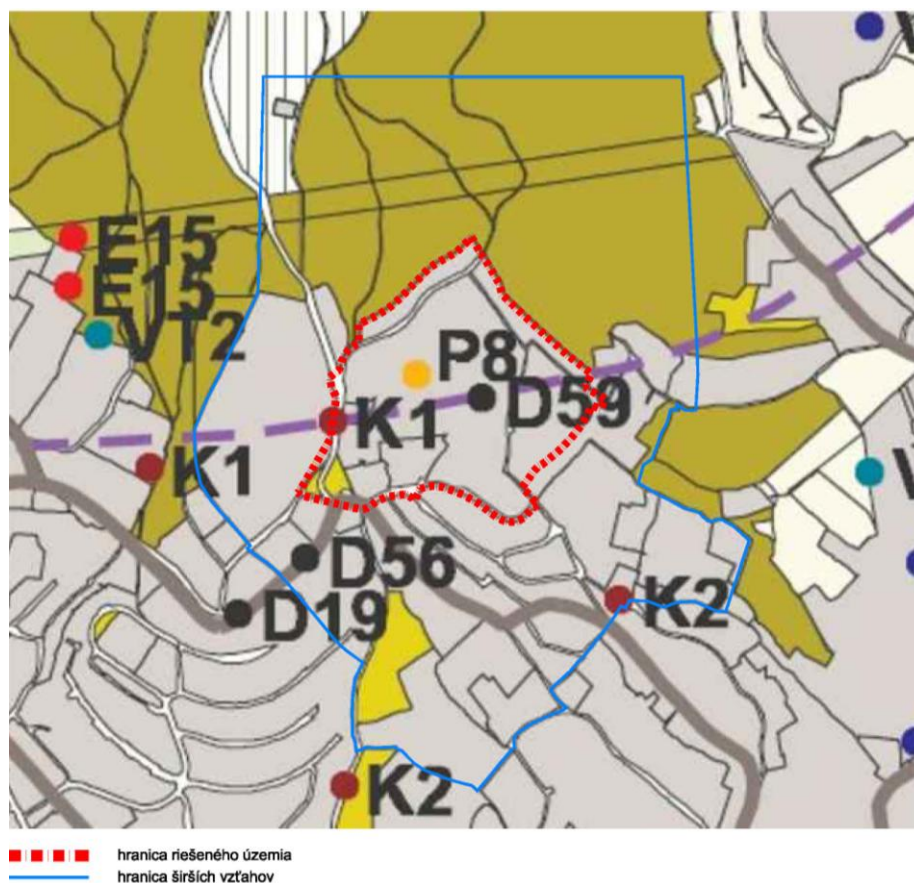
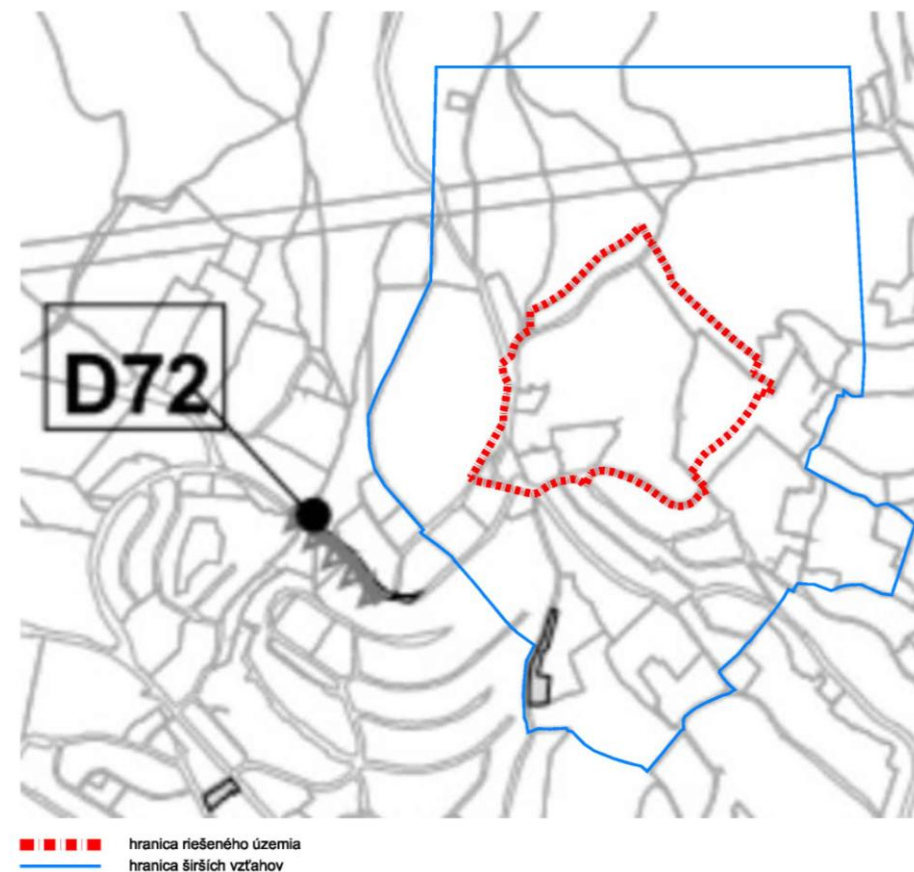


Schéma 4 ÚPN BA, ZaD 02 (2011) - grafická časť, výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme – schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva



ÚPN BA definuje v riešenom území a jeho okolí nasledovné verejno-prospešné stavby:

16.1. Verejné dopravné vybavenie

D19 - Vlárská ul. – predĺženie po Kolibu

D56 - výstavba trolejbusových tratí – Vlárská

D59 - železničná trať pre nákladnú dopravu (tunel) v úseku ŽST Bratislava Lamač – odbočka Vinohrady

D72 - meniareň Koliba

16.2. Verejné technické vybavenie

E15 - transformovňa TR 110/22 kV Kramáre a vedenie 2 x 110 kV na pripojenie do sústavy VVN

K1 – dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača A

K2 – dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača B

VT2 – dobudovanie systému záchytných priekop na ochranu zást. pred prívalovými vodami zo svahov

P8 – nové STL plynovody

Závazná časť ÚPN hl. m. SR Bratislavy bude v riešení ÚPN Z Kamenné sady 2021 plne rešpektovaná.

5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HLADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Širšie vzťahy

- Urbanistickou štruktúrou zástavby nadviazať na existujúcu uličnú sieť Koliby a na jej prirodzené pešie koridory,
- návrhom urbanistickej koncepcie zóny posilniť funkčné, prevádzkové a kompozičné väzby na nadväzujúce urbánne a prírodné prostredie,
- overiť vplyv navrhovanej výstavby na hmotovo - priestorovú štruktúru a siluetu Koliby,
- zohľadniť pripravované investičné zámery na úrovni platných územných rozhodnutí v zóne a jej okolí.

Doprava

- V návrhu riešenia ÚPN Z spracovať a aktualizovať dopravné riešenie Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy,
- vyhodnotiť existujúcu cestnú sieť územia vrátane bodov napojenia na okolité komunikácie,
- preveriť možnosti doplnenia existujúcej cestnej siete územia a možnosti vzájomných prepojení existujúcich komunikácií v zóne s prihliadnutím na vlastnícke vzťahy v území, a prispieť tak k zlepšeniu dopravnej obsluhy územia,
- navrhnuť optimalizáciu usporiadania uličných koridorov komunikácií,
- preveriť parametre existujúcich komunikácií v území a možnosti ich optimalizácie,
- navrhnuť zatriedenie komunikácií v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- navrhnuť kategórie komunikácií v zmysle STN 73 6110 v jej aktuálne platnom znení,
- zaoberať sa riešením statickej dopravy v území,
- zaoberať sa obsluhou územia MHD,
- vyhodnotiť a navrhnuť organizáciu komunikácií pre peších,
- vyhodnotiť a navrhnuť organizáciu cyklistickej dopravy s prihliadnutím na Koncepciu rozvoja cyklistickej dopravy m.č. Bratislava-Nové Mesto,
- rešpektovať a do návrhu zapracovať železničnú trať pre nákladnú dopravu (tunel) v úseku ŽST Bratislava Lamač – odbočka Vinohrady (VPS D59 z ÚPN hl. m. SR BA),
- do širších vzťahov zapracovať ochranné pásma Letiska M.R. Štefánika Bratislava a Heliportu Rezidencia-Bárdošova.

Občianska vybavenosť

- Na území zóny preveriť možnosť lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti pre potreby jej obyvateľov,
- na území zóny preveriť možnosť lokalizácie novej materskej školy v zmysle Územného generelu školstva Hl. m. SR Bratislavy (2014),
- vzhľadom na polohu zóny vo vzťahu k Bratislavského lesoparku preveriť na jej území možnosti lokalizácie zariadení pre šport a rekreáciu.

Technická vybavenosť

- Rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradenej siete technickej infraštruktúry vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásem, predovšetkým:
 - energetické siete VN vedení,
 - existujúce trasovania plynovodov,
 - vodojem VDJ Koliba 1,
 - koridor pre výtlačné potrubie DN300 z VDJ Vtáčnik do VDJ Koliba 1 podľa Územného generelu zásobovania vodou,
 - existujúce siete trasovania vodovodov a kanalizácie.
- v návrhu riešenia technickej infraštruktúry vychádzať z územnoplánovacej dokumentácie mesta a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia.

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

Z hľadiska obyvateľstva a bytového fondu je v návrhu riešenia ÚPN Z 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.

Z hľadiska občianskej vybavenosti je v návrhu riešenia ÚPN Z 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,
- stanoviť potrebu minimálneho štandardu komerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – obchod, služby.

7 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

Zóna Kamenné sady sa nachádza v severnej časti mesta na južnom svahu Malých Karpát. Zo severozápadu až severovýchodu priamo nadväzuje na prírodné prostredie Bratislavského lesoparku, z juhovýchodnej až juhozápadnej strany na zastavané územie Koliby. Zóna je z prevažnej miery stabilizovaná a výrazne v nej prevláda zástavba rodinných domov. Vzhľadom na charakter zóny a jej exponovanú polohu v rámci mesta je z hľadiska urbanistickej kompozície potrebné predovšetkým:

- Určenie kompozičných limitov hmotovej štruktúry zóny, ktoré zaručia zachovanie siluety mesta a panorám Koliby,
- stanovenie stavebných čiar blokov, priestorových regulatívov a stanovenie regulatívov priečného profilu najvýznamnejších verejných priestorov,
- stanovenie regulatívov výšky zástavby predovšetkým v rozvojových polohách zóny s prihliadnutím na charakter a proporcie zástavby okolitých plôch,
- vytvorenie primeraného podielu zelene vo vzťahu k obostavanému priestoru zóny a počtu jej obyvateľov.

8 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

Územie zóny tvorí prevažne stabilizované územie s výraznou prevahou zástavby rodinných domov. Vzhľadom k tejto skutočnosti by mal návrh riešenia v maximálnej možnej miere rešpektovať existujúcu zástavbu. Asanačnú prestavbu navrhovať v prípade potreby len v lokalitách dnešného výskytu nehodnotných objektov a provizórií, resp. v lokalitách priamo narúšajúcich charakter prostredia alebo znemožňujúcich vybudovanie dopravnej obsluhy územia.

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

Regulácia územia zóny bude stanovená v záväznej časti ÚPN Z Kamenné sady 2021 a bude obsahovať:

- regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb na nich,
- regulatívy priestorového usporiadania stavieb na pozemku,
- regulatívy verejných priestorov,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok,
- regulatívy z hľadiska pamiatkovej obnovy a ochrany,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia,
- regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia,
- regulatívy určenia nevyhnutnej vybavenosti stavieb (dopravná obsluha, technická infraštruktúra),
- verejnoprospešné stavby a stavby určené na asanáciu v riešenom území.

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) § 43, 43a - 43c.

Miera využitia pozemkov bude definovaná:

- indexom podlažných plôch, resp. koeficientom stavebného objemu,
- indexom zastavanosti,
- koeficientom zelene,
- počtom nadzemných podlaží, prípadne max. absolútnou výškou budovy.

Zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch budú určené:

- uličnými a stavebnými čiarami (vymedzujúcimi zároveň aj nezastaviteľné plochy).

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

Súčasťou Zadania ÚPN Z Kamenné sady 2021 je príloha **Doporučená terminológia pre návrh ÚPN Z** (kap. 19) spracovaná z dôvodu zjednotenia terminológie používanej v zonálnych dokumentáciách obstarávaných MČ Bratislava-Nové Mesto.

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

Životné prostredie a environmentálne posúdenie

- V návrhu primerane rešpektovať ustanovenia zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia,
- zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Ochrana a tvorba prírody a krajiny, zeleň

- V riešení zohľadniť VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hl. m. SR Bratislavy a Územný generel zelene hl. m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov,
- riešením zelene v zóne reagovať na blízkosť Bratislavského lesoparku,
- v návrhu riešiť mestskú parkovú zeleň ako súčasť verejných priestorov,
- v návrhu rešpektovať biokoridory a biocentrá v širšom zázemí zóny,
- v návrhu uplatňovať riešenia vedúce k zmierňovaniu dopadov zmeny klímy, predovšetkým v oblasti nakladania so zrážkovými vodami,
- v rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporciu zelene na rastlom teréne a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej zóne.

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.

11 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIAŤOK, PAMIAŤKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU

Poľnohospodárska pôda, lesná pôda, prírodné zdroje

Celá plocha riešeného územia patrí do zastavaného územia Bratislavy. Poľnohospodársku pôdu tvoria len malé, nesúvislé plochy záhrad pri rodinných domoch alebo ešte nezastavané parcely obklopené zástavbou rodinných domov. Nakoľko je celé územie súčasťou zastaviteľných plôch v platnom znení ÚPN hl. m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov, bolo súčasťou už udeleného predbežného súhlasu s perspektívnym použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

V riešení ÚPN Z je potrebné rešpektovať zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

V území sa nenachádza lesná pôda, ani prírodné zdroje.

Kultúrne pamiatky, pamiatkovo chránené územia

V riešenom území sa nenachádzajú národné kultúrne pamiatky, pamätihodnosti, pamiatkovo chránené územia a nezasahujú sem ani ich ochranné pásma. V riešenom území nie sú evidované archeologické nálezišká. Na hranici riešeného územia, na Brečtanovej ulici, sa nachádza jednoduchý kamenný pamätník obetiam I. svetovej vojny a drevený kríž.

V riešení ÚPN Z je potrebné rešpektovať zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Ochrana pred povodňami

Riešené územie nie je súčasťou inundačného územia.

Civilná ochrana, požiarne ochrana, obrana štátu

Civilná ochrana bude riešená samostatnou Doložkou civilnej ochrany.

V riešení ÚPN Z je potrebné rešpektovať zákon č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi.

Na riešené územie nie sú z hľadiska obrany štátu kladené žiadne požiadavky.

12 POŽIADAVKY Z HLADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADE- NÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Na území zóny sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín. Trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia sú popísané v kapitolách 5. a 13.

13 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

V návrhu ÚPN Z rešpektovať ochranné pásma vzťahujúce sa na riešené územie a to najmä:

- ochranné a bezpečnostné pásma technickej infraštruktúry podľa zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike.

V návrhu ÚPN Z rešpektovať ostatné limity v území a to najmä:

- koridor pre železničnú trať pre nákladnú dopravu (tunel) v úseku ŽST Bratislava Lamač – odbočka Vinohrady (VPS D59 z ÚPN hl. m. SR BA),
- koridor pre výtlačné potrubie DN300 z VDJ Vtáčnik do VDJ Koliba 1,
- pozemky, stavby a zariadenia súkromných vlastníkov pokiaľ neobmedzujú potenciálny priestorový rozvoj alebo dopravnú obsluhu zóny,
- sklon terénu.

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

V návrhu riešenia rešpektovať vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a aplikovať ustanovenia uvedenej vyhlášky predovšetkým pri tvorbe verejných priestranstiev a uličných koridorov.

15 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V návrhu riešenia definovať stavby a vymedziť pozemky pre verejnoprospešné stavby v zmysle zákona č.50/1976 zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a tieto zahrnúť do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

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

Návrh riešenia ÚPN Z bude spracovaný ako invariantný.

17 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉ- HO 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 v nasledovnej skladbe:

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

Textová a tabuľková časť:

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

V základných údajoch územného plánu zóny budú uvedené:

- a) hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši,
- b) vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny,
- c) 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 bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- f) začlenenie stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny,
- 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) chránené časti krajiny,
- j) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- k) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- l) návrh záväznej časti,
- m) 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 ÚPN Z.

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.

Grafická časť:

Širšie územné vzťahy	M 1 : 5 000
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 1 000
Verejná dopravná vybavenosť	M 1 : 1 000
Verejná technická vybavenosť	M 1 : 1 000
Zeľeň a prvky ekologickej stability	M 1 : 1 000
Doložka civilnej ochrany	mierka podľa potreby

Hlavné výkresy - záväzná grafická časť ÚPN Z:

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

18 ZOZNAM PODKLADOV PRE SPRACOVANIE ZADANIA

- Prípravné práce ÚPN Z Kamenné sady 2021, jún-október 2021,
- Prieskumy a rozbor ÚPN Z Kamenné sady 2021, spracovateľ CITYPLAN, s.r.o., december 2021,
- Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

19 PRÍLOHA – DOPORUČENÁ TERMINOLÓGIA PRE NÁVRH ÚPN Z

Z dôvodu zjednotenia terminológie používanej v územných plánoch zón obstarávaných MČ Bratislava-Nové Mesto sa odporúča primerane používať nasledovné definície a princípy, ktoré vychádzajú z platných právnych predpisov, noriem, ÚPN BA a urbanistickej praxe.

Regulačné celky

1. **Urbanistickým sektorom** (US) sa rozumie časť riešeného územia, ktorá reprezentuje konkrétnu funkčnú plochu stanovenú v záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov. Urbanistický sektor zahŕňa celistvé (nepredelené) urbanistické bloky a/alebo uličné priestory (celistvé alebo časti).
2. **Urbanistickým blokom** (UB) sa rozumie ucelená časť riešeného územia, funkčne a priestorovo prevažne homogénna, ktorá pozostáva spravidla zo zástavby budov a z urbánnych priestorov. Urbanistický blok je vymedzený uličným priestorom, hranicou susedných blokov alebo hranicou riešeného územia.
3. **Uličným priestorom** (UP) sa rozumie časť riešeného územia, verejný priestor, ktorý je vymedzený uličnou čiarou. Uličný priestor je určený na zabezpečenie primárnej obsluhy riešeného územia (dopravnej a technickej), dostupnosti urbanistických blokov a prístupnosti územia a plnenie kultúrno-spoločenských a ďalších funkcií (viď verejný priestor). Základné rozmery uličných priestorov sú stanovené v záväznej grafickej časti.

Urbánne priestory

1. **Verejným priestorom** (VP) sa rozumie časť riešeného územia zóny nezastavaná budovami, ktorá je prístupná verejnosti bez obmedzenia a slúži na všeobecné užívanie bez ohľadu na vlastnícke vzťahy (verejné priestranstvo). Verejné priestory sú reprezentované najmä plochami verejnej zelene, vodnými plochami, plochami verejného dopravného vybavenia a ostatnými spevnenými plochami. Verejné priestory zabezpečujú v území najmä kultúrno-spoločenskú, dopravno-technickú, environmentálnu, ekologickú, estetickú a oddychovo-rekreačnú funkciu. Zo spoločenského hľadiska slúžia najmä pre slobodné zhromažďovanie a voľný pohyb obyvateľov.
2. **Poloverejným priestorom** (PVP) sa rozumie časť riešeného územia zóny, kam je prístup pre verejnosť z povahy priestoru alebo funkcie prislúchajúcej budovy obmedzený kapacitne, časovo alebo iným spôsobom. Zvyčajne ide o oplotený alebo inak vymedzený priestor (napr. areál občianskej vybavenosti, rekreácie a pod.).
3. **Neverejným priestorom** (NVP) sa rozumie časť riešeného územia zóny, ktorá je oplotená alebo inak vymedzená a nie je prístupná verejnosti alebo je prístup verejnosti výrazne obmedzený (napr. výrobný, skladový alebo hospodársky areál).

Umiestnenie stavby

1. **Uličnou čiarou** (UČ) sa rozumie záväzná hranica, ktorá vymedzuje uličný priestor. Uličná čiara tvorí rozhranie medzi urbanistickými blokmi a uličnými priestormi.
2. **Stavebnou čiarou** (SČ) sa rozumie záväzná neprekročiteľná hranica, ktorá vymedzuje zastavateľné a nezastavateľné pozemky (alebo ich časti) v urbanistickom bloku. Z hľadiska možnosti ustúpenia zástavby od stavebnej čiary sa rozlišuje pevná a voľná stavebná čiara.
3. **Pevnou stavebnou čiarou** sa rozumie taká stavebná čiara, od ktorej nie je možné ustúpiť vonkajším obrysom stavby smerom do vnútra zastavateľných pozemkov v urbanistickom bloku.
4. **Voľnou stavebnou čiarou** sa rozumie taká stavebná čiara, od ktorej je možné ľubovoľne ustúpiť vonkajším obrysom stavby smerom do vnútra zastavateľných pozemkov v urbanistickom bloku.
5. **Zastavateľným pozemkom** sa rozumie taký pozemok (alebo jeho časť), ktorý je výhradne určený pre umiestnenie nadzemných častí stavieb v zmysle zastavovacích podmienok.
6. **Zastavanou plochou stavby** (ZP) sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
7. **Zastavanou plochou urbanistického bloku/pozemku** sa rozumie súčet všetkých zastavaných plôch jednotlivých stavieb v urbanistickom bloku/na pozemku.

8. **Podlažnou plochou** sa rozumie súčet plôch všetkých podlaží budovy vrátane ohraničujúcich konštrukcií (vymedzených vonkajším obrysom zvislých konštrukcií stavby).
9. **Odstupom stavby** sa rozumie minimálna vzdialenosť medzi stavbami.
10. **Zástavbou** sa rozumie usporiadanie súboru budov v urbanistickom bloku, identifikovateľné charakteristickým spôsobom zástavby.
11. **Budovou** sa rozumie pozemná stavba podľa §43a ods. 2 stavebného zákona. Budovou sa rozumie taktiež aj priestorovo sústredená zastrešená inžinierska stavba s charakterom pozemnej stavby (napr. tepláreň, trafostanica a pod.).
12. **Nadzemnou časťou stavby** sa rozumie časť stavby nad úrovňou príslušného upraveného terénu.
13. **Podzemnou časťou stavby** sa rozumie časť stavby pod úrovňou príslušného upraveného terénu.
14. **Podlažím** sa rozumie časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami.
15. **Podzemným podlažím** (PP) sa rozumie 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.
16. **Nadzemným podlažím** (NP) sa rozumie každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím, podkrovím alebo ustúpeným podlažím.
17. **Ustúpeným podlažím** sa rozumie vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
18. **Podkrovím** sa rozumie vnútorný priestor budovy 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.
19. **Parterom budovy** sa rozumie časť budovy, umiestnená v prvom nadzemnom podlaží (na úrovni príslušného upraveného terénu), ktorá je orientovaná do časti verejného priestoru, ktorý je vyhradený pre peší pohyb.

Intenzita zastavania

1. **Indexom zastavaných plôch** (IZP) sa rozumie pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
2. **Indexom podlažných plôch** (IPP) sa rozumie pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku.
3. **Koeficientom stavebného objemu** (KSO) sa udáva, koľko m³ nadzemnej časti stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku.
4. **Koeficientom zelene** (KZ) sa rozumie pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Plochy zelene na povrchu podzemnej časti stavby je možné započítať v medziach požadovaného podielu a požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu uvedeného v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 2 Započítateľné plochy zelene

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sádkovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech	> 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech	> 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			> 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Plochy zelených striech a spevnených vodopriepustných povrchov je taktiež možné započítať v medziach požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu uvedeného v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 3 Započítateľné plochy zelených striech a spevnených vodopriepustných povrchov

Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
Zeleň nad nadzemnými časťami stavieb	Zelená strecha	< 0,5 m	0,3	
		> 0,5 m	0,5	
Spevnený vodopriepustný povrch rastlého terénu	Trávnatý povrch	< 0,5 m	0,5	

Funkčné využitie

- Prevládajúcim funkčným využitím** sa rozumejú základné funkcie územia, umiestnené a umiestniteľné na pozemku, ktoré svojím počtom, rozsahom a objemom v regulačnom celku prevážujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby a vzťahy.
- Prípustným funkčným využitím** sa rozumejú funkcie, umiestniteľné na pozemku, ak nenarušia jeho prevládajúce funkčné využitie regulačného celku, sú s ním funkčne kompatibilné (nie sú s ním v rozpore) t. j. dopĺňajú funkčnú komplexitu regulačného celku a celkovo riešeného územia.
- Nepripustným funkčným využitím** sa rozumejú funkcie, ktoré nie je možné umiestniť na pozemku. Ide o funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcim funkčným využitím regulačného celku (nie sú s ním funkčne kompatibilné), alebo sú to funkcie zariadení, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú celkovému charakteru regulačného celku.
- Integrovaným zariadením** sa rozumie časť stavby s odlišnou a zároveň kompatibilnou funkciou k prevažujúcemu účelu využitia celej stavby, pričom nepresahuje polovicu využiteľnej podlahovej plochy stavby.

Druhy stavieb

- Druhmi stavieb** (DS) a ich účelovým využitím sa rozumejú pozemné stavby (PS) a inžinierske stavby (IS) stanovené v § 43a, § 43b, § 43c zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Druhy pozemných stavieb, ktoré sú predmetom regulatívov a zastavovacích podmienok sú uvedené v nasledovnej tabuľke.

Tabuľka 4 Druhy pozemných stavieb

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
BYTOVÉ BUDOVY	Bývanie (B)	BD	Bytový dom
		BDV	a) Bytový dom viacpodlažný (5-9 NP)
		BDM	b) Bytový dom málopodlažný (max. 4 NP)
		BR	Rodinný dom
		BX	Ostatná budova na bývanie
NEBYTOVÉ BUDOVY	Občianska vybavenosť (O)	OU	Budova ubytovacieho zariadenia
		OUH	a) Hotel, motel, penzión
		OUB	b) Ubytovňa
		OUK	c) Hromadné ubytovanie (kemp)
		OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu
		OO	Budova pre obchod a služby
		OOS	a) Budova verejného stravovania (reštaurácia, bar a pod.)
		OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu
		OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
		OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
		OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít
		KP	Kultúrna pamiatka (nebytová budova)
	Šport a rekreácia (R)	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
		RS	Krytá budova pre šport
	Hospodárstvo a výroba (H)	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
		HVT	a) Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou životné prostredie (nadmerným hlukom, infrazvukom, vibráciami, zápachom a pod.)
		HVL	b) Budova výroby nezaťažujúca životné prostredie
		HVS	c) Stavebný dvor
		HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	Doprava (D)	DA	Autoservis, čerpacia stanica
		DS	Dopravná stanica
		DH	Depo
		DG	Garáž, kryté parkovisko
		DGH	a) Hromadná garáž
		DGR	b) Radová garáž
		DGS	c) Samostatná garáž

Stavebné intervencie

1. **Nadstavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba zvyšuje.
2. **Prístavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou.
3. **Novostavbou** sa rozumie stavba vybudovaná na pred tým nezastavanom pozemku alebo na mieste asanovanej stavby.
4. **Asanáciou** sa rozumie fyzické odstránenie stavby.

Spôsoby zástavby

1. **Zástavbou solitérov** sa rozumie usporiadanie samostatne stojacich budov so sústredeným pôdorysom, ktoré sú zoradené v pravidelnej alebo voľnej urbanistickej schéme. Budovy nie sú vzájomne stavebne prepojené nadzemnou časťou stavby.
2. **Líniovou (uličnou) zástavbou** sa rozumie usporiadanie budov v línii za sebou, paralelne s komunikáciou, uličnou alebo stavebnou čiarou. Priečelie budov je orientované smerom do uličného resp. verejného priestoru.
3. **Blokovou zástavbou** sa rozumie prevažne ortogonálne usporiadanie budov paralelne so stavebnou čiarou (ktorej obrys kopíruje), s priečelím budov orientovaným smerom do uličného resp. verejného priestoru. Bloková zástavba vymedzuje nezastavanú plochu (tzv. vnútroblok).
4. **Pavilónovou zástavbou** sa rozumie komplex samostatne stojacich budov, usporiadaných pravidelne prípadne hierarchicky (centrálna budova a pavilóny), ktoré môžu byť vzájomne stavebne prepojené nadzemnou časťou stavby.
5. **Monoblokovou zástavbou** sa rozumie rozsiahly, priestorovo sústredený a prevažne monofunkčný komplex, ktorý je tvorený jednou alebo súborom viacerých budov (prevažne stavebne prepojených).
6. **Otvorenou (nekompaktnou) zástavbou** sa rozumie taká forma vzájomného usporiadania budov v zástavbe (napr. líniovej alebo blokovej), pri ktorej môžu existovať medzi jednotlivými budovami zoradenými v danej urbanistickej schéme voľné, nezastavané plochy (prieluky).

7. **Uzatvorenou (kompaktnou) zástavbou** sa rozumie taká forma vzájomného usporiadania budov v zástavbe (napr. líniovej alebo blokovej), ktorá z pohľadu z ulice resp. verejného priestoru vytvára súvislý, prevažne nepredelený stavebný celok (budovy na seba nadväzujú).