

Materiál na rokovanie

Miestnej rady

dátum 21.01.2020

853/1083/2020/ZP/MRAZ

PRESKÚMANIE
Územného plánu zóny Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov

Predkladateľ :

JUDr. Ing. Lubomír Baník

prednosta Miestneho úradu
mestskej časti Bratislava – Nové
Mesto

Materiál obsahuje :

1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa
3. príloha – Preskúmanie
Územného plánu zóny
Koliba – Stráže v znení
zmien a doplnkov

Zodpovedný:

JUDr. Ing. Lubomír Baník

prednosta Miestneho úradu
mestskej časti Bratislava – Nové
Mesto

Spracovateľ:

Ing. arch. Zdenka Mrázová
referent oddelenia ŽPaÚP

Na rokovanie prizvať:

Ing. Antona Gábora
vedúceho oddelenia ŽPaÚP

Január 2020

NÁVRH UZNESENIA

Miestna rada odporúča Miestnemu zastupiteľstvu

1. zobrať na vedomie

preskúmanie Územného plánu zóny Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov

2. poveriť starostu mestskej časti Bratislava – Nové Mesto zabezpečiť obstaranie nového Územného plánu zóny Koliba - Stráže

Informácia o preskúmaní Územného plánu zóny Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov

Podľa § 30 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa § 30 ods. 4 toho istého zákona je obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán.

Územný plán zóny predstavuje základný nástroj územného rozvoja v súlade s Územným plánom obce, ktorým je na území Bratislavy Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej aj ako ÚPN hl. m. SR Bratislavy). V ÚPN hl. m. SR Bratislavy je v kapitole 2.2.3. Regulácia využitia jednotlivých plôch rozvojových území vymenovaný zoznam schválených ÚPN zón na území mesta, ktorých súčasťou je aj ÚPN zóny Koliba Stráže.

Predmetom predkladaného materiálu je preskúmanie Územného plánu zóny Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov, ktorého záväzná časť bola vymedzená Všeobecne záväzným nariadením schváleným miestnym zastupiteľstvom Bratislava – Nové Mesto (MZ) zo dňa 26.11.1996, uznesením číslo II/15/13; uznesením MZ číslo 6/2000 zo dňa 13.06.2000 a uznesením MZ číslo 1/2008 zo dňa 16.04.2008.

Predmetný územný plán zóny bol schválený v súlade s územnými a hospodárskymi zásadami pre vypracovanie Územného plánu zóny Koliba – Stráže z roku 1995. Od časovej verzie stavebného zákona účinného od 01.08.2000 sa pojem „územné a hospodárske zásady“ nahradil pojmom „zadanie“, pričom toto nebola jediná zmena týkajúca sa územného plánovania. Zároveň boli zmenené/aktualizované aj ostatné právne predpisy, ktoré musí územný plán rešpektovať. Vzhľadom na skutočnosť, že posledná aktualizácia územného plánu zóny Koliba – Stráže bola schválená pred 11-timi rokmi, ako aj na zmenenú spoločenskú klímu, zmeny v legislatíve a metodike spracovania územno-plánovacej dokumentácie, zmeny vo vlastníckych vzťahoch, ktoré sú jedným z významných determinantov možného rozvoja územia, je potrebné obstarat' nový územný plán zóny pre dané územie.

PRESKÚMANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY KOLIBA – STRÁŽE V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV

Dôvody preskúmania územnoplánovacej dokumentácie

Podľa § 30 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa § 30 ods. 4 toho istého zákona je obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán.

Podľa § 2 ods. 5 písm. a) Vyhlášky MŽPSR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii udržiavanie aktuálneho stavu územnoplánovacej dokumentácie obsahuje pravidelné preskúmanie.

Ciele preskúmania

Hlavným cieľom preskúmania Územného plánu zóny Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov je v zmysle § 30 ods. 1 stavebného zákona je posúdiť či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia a stanoviť či je potrebné obstarat' zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' novú územnoplánovacia dokumentáciu.

Preskúmanie popisuje a hodnotí aktuálnosť textovej a grafickej časti územného plánu. Jeho vzťah k zmene v legislatíve Slovenskej republiky, k reálnemu stavu územia a k ostatným faktorom, ktoré sú relevantné pre trvalo udržateľný rozvoj územia.

Vstupné dokumenty a podklady

Vstupnými dokumentmi a podkladmi pre preskúmanie ÚPN Z sú:

- ÚPN hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov,
- Územné a hospodárske zásady pre vypracovanie územného plánu zóny Koliba – Stráže (1996)
- ÚPN Z Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov,
- legislatívne predpisy, najmä:
 - o zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
 - o vyhláška MŽPSR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- požiadavky vlastníkov nehnuteľností v danom území.

Nadradená územnoplánovacia dokumentácia

Pre vypracovanie Územného plánu zóny Koliba – Stráže (1997) bola nadradená územnoplánovacia dokumentácia Aktualizácia územného plánu hl. mesta SR, rok 1992, schválená mestským zastupiteľstvom uznesením číslo 206 zo dňa 24.06.1992 a Aktualizácia územného plánu hl. mesta SR, rok 1993. V územnom pláne bola stanovená požiadavka zachovania dominantnosti vinogradov a zelene v obraze mesta.

V zmysle § 25 ods. 1 písm. a) musí byť územnoplánovacia dokumentácia v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa. Pre Územný plán zóny Koliba – Stráže je to územný plán obce, t.j. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení schválených zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05.

Časová postupnosť schválenia ÚPD a jej zmien a doplnkov:

rok	VZN	
2007	4/2007	Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
2008	12/2008	Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zmeny a doplnky 01
2011	17/2011	Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zmeny a doplnky 02
2014	5/2014	Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zmeny a doplnky 03
2014	10/2014	Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zmeny a doplnky 05

Územný plán zóny Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov

Územný plán zóny Koliba – Stráže, 1996

Územný plán zóny Koliba – Stráže (ďalej aj ako ÚPN Z) bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto v novembri roku 1996 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 7/1996.

Zmeny a doplnky - Územný plán zóny Koliba – Stráže, 2000

ÚPN Z bol v roku 2000 aktualizovaný Zmenami a doplnkami, ktorých záväzná časť bola dňa 13.6.2000 schválená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 6/2000.

Zmeny a doplnky č. 2 - Územný plán zóny Koliba – Stráže, 2008

ÚPN Z bol v roku 2008 aktualizovaný Zmenami a doplnkami č. 2, ktorých záväzná časť bola dňa 16.12.2008 schválená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 9/2008.

Vzhľadom na uvedenú časovú postupnosť schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa je zrejmé, že došlo k zmenám, na ktoré územnoplánovacia dokumentácia nižšieho stupňa zatiaľ nereagovala.

Zmeny v legislatíve

Územný plán zóny Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov bol spracovaný v zmysle platných právnych predpisov, ktorých znenie bolo relevantné k času spracovania príslušnej ÚPD. Vychádzajúc zo zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) ako základného právneho predpisu upravujúceho proces územného plánovania, je potrebné rešpektovať a akceptovať legislatívu platnú k dátumu spracovaniu nasledujúcej aktualizácie územného plánu zóny.

Medzi hlavné predpisy, ktoré je potrebné pri územnom plánovaní zohľadniť, patria najmä nasledujúce predpisy v úplnom a platnom znení:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku,
- Vyhláška MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu,
- Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny,
- Vyhláška MŽP SR č. 24/2003 Z. z. k zákonu o ochrane prírody a krajiny,
- Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
- Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách,
- Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch,
- Zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami,

- Zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí,
- Zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
- Zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch,
- Zákon č. 313/2009 Z. z. o vinohradníctve a vinárstve,
- Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a v znení zmien a doplnkov niektorých zákonov,
- Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach,
- Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách,
- Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,
- Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike,
- Vyhláška MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení vyhlášky MV SR č. 444/2007 Z. z.,,
- Zákon NR SR č.237/2000 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 297/1994 Z. z. o stavebno-technických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany znení neskorších predpisov a vyhlášky č.348/1998 Z. z. o zabezpečovaní technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej obrany,
- Zákon NR SR č. 129/2015, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony,
- Vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 202/2015, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- Zákon č.7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a súvisiace záväzky vyplývajúce z členstva SR v Európskej únii.

Ďalšie podklady

Nová urbánna agenda – rezolúcia prijatá na konferencii Organizácie Spojených národov o bývaní a udržateľnom urbánnom rozvoji miest (Habitat III), 2016

Oznámenie Ministerstva zahraničných vecí SR č. 515/2005 Z. z. o uzavretí Európskeho dohovoru o krajine
ako aj ďalšie medzinárodné záväzky a dohody

Program rozvoja mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na roky 2016-2020

Strednodobý rozvojový dokument: „Program rozvoja mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na roky 2016-2020“ bol vypracovaný v súlade s cieľmi a prioritami ustanovenými v národnej stratégii (Národná stratégia regionálneho rozvoja SR, aktualizácia z roku 2014) a zohľadňuje ciele a priority ustanovené v programe rozvoja vyššieho územného celku (PHSR BSK na roky 2014-2020), na území ktorého sa obec nachádza, a je vypracovaný podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie obce (v tomto prípade ÚPN hl. m. SR Bratislavy a územné plány zón). Pri vypracovaní PHSR boli zároveň zohľadnené ciele a priority PHSR hl. m. SR Bratislavy na roky 2010-2020.

Rozvoj cyklistickej dopravy v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto (2016)

Strategický dokument zameraný na rozvoj cyklistickej dopravy je spracovaný pre potreby plánovania a prípravy rozvoja cyklotrás na území mestskej časti BA – Nové Mesto.

Štúdia odvádzania zrážkových vôd zo svahov Malých Karpát (2016)

Účelom spracovania predmetnej štúdie bolo posúdenie súčasného stavu a jeho aktualizácia z hľadiska ďalšej urbanizácie v rámci záujmového územia, posúdenie rizikových faktorov a návrh nakladania so zrážkovými vodami s prihliadnutím na ďalšiu urbanizáciu, ako aj na prebiehajúce klimatické zmeny.

Koncepcia rozvoja Mestských lesov v Bratislave (2017)

Predmetný dokument sa skladá z analytickej časti, z koncepcnej časti a z tretej časti a tou je Akčný plán, ktorý stanovuje strategické ciele, ktoré sú rozpracované na úroveň opatrení a aktivít.

Stanovisko k prípisu MZV SR č. 107/1992-33

ako aj

Metodické usmernenia, oznámenia, stanoviská a pokyny Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky

Požiadavky dotknutých subjektov

Pred samotným začatím obstarávania aktualizácie, príp. nového územného plánu zóny je potrebné pristúpiť k zberu požiadaviek dotknutých subjektov a to v etape „Prípravné práce“.

Oddelenie životného prostredia a územného plánovania vedie zoznam požiadaviek majiteľov nehnuteľností v danom území na zmenu funkčného využitia a priestorového usporiadania jednotlivých pozemkov. Tieto budú tiež podkladom pre spracovanie územného plánu zóny.

Územné a hospodárske zásady (Zadanie – v zmysle platného znenia stavebného zákona)

Bezprostredným podnetom na obstaranie územného plánu bol záujem o prípravu územia pre výstavbu rezidenčných objektov najmä pre pracovníkov zastupiteľských úradov jednotlivých štátov (vo vzťahu k novovznikajúcou Slovenskou republikou – 1993) v lokalite Koliba - Stráža.

Podkladom na vypracovanie územných a hospodárskych zásad boli výsledky urbanistickej štúdie, ktorá bola spracovaná v rozsahu konceptu riešenia územného plánu zóny a dňa 23.03.1994 schválená v Miestnom zastupiteľstve Bratislava-Nové Mesto. V tejto ÚŠ bola navrhnutá základná urbanistická koncepcia využitia územia a spôsob zástavby.

Územný plán zóny musí v súlade s Územnými a hospodárskymi zásadami (ÚHZ), resp. Zadaním. Zásadnými kapitolami schválených ÚHZ sú kap. 7. Požiadavky na riešenie územného plánu zóny a kap. 8. Požiadavky na obsah a rozsah územnoplánovacej dokumentácie.

V riešení územného plánu je potrebné najmä ale nie len:	Zhodnotenie:
- zohľadniť rozhodujúce zmeny vo vlastníckych pomeroch a to tak, aby bola zachovaná urbanistická koncepcia navrhnutá a preverená v riešení urbanistickej štúdie	- v súčasnosti došlo k výraznej zmene oproti dobe spracovania urbanistickej štúdie, aktualizácia územného plánu zóny by mala reflektovať na zmenené vlastnícke pomery
- zachovať výrazné priestorové oddelenie od zástavby na Jaskovom rade ponechaním výraznej cezúry viníc	- minimálne sa dá pochybovať o tom, že sa podarila zachovať výrazná cezúra viníc
- vzhľadom na exponovanú polohu stanoviť v návrhu riešenia základné požiadavky na architektonické riešenie objektov	- nebolo splnené v návrhu územného plánu zóny, s výnimkou stanovenia regulatívov pre oplotenie pozemkov
- v návrhu riešenia vyhradiť priestor bývalej rušičky pre verejne prístupné zariadenie občianskej vybavenosti mestského alebo nadmestského významu	- nie je naplnené
- pri návrhu výstavby rodinných domov orientovať sa prednostne na vilové objekty s nadštandardným podielom zelene na pozemkoch	- enormný tlak vlastníkov, stavebníkov a developerov na minimalizáciu plôch zelene na vlastných pozemkoch

- v riešení navrhnúť potrebné plochy vyplývajúce z nárokov na statickú dopravu pričom vyžadovať aby súčasťou každej väčšej investičnej akcie bolo plné zabezpečenie nárokov statickej dopravy (ČSN 73 6110)	- príslušná norma, ktorá upravuje danú požiadavku je STN 736110/Z2 Projektovanie miestnych komunikácií
- navrhnúť pre celú lokalitu stokovú sieť jednotnej sústavy	- pri súčasných znalostiach o ochrane krajiny je potrebné zadržiavať vodu v území a následne ju využívať na vlastných pozemkoch
- neuvažovať s veľkoplošnými riešeniami výstavby	- nie je dodržané, najmä po schválení Zmien a doplnkov č. 2
- rešpektovať záujmy ochrany prírody, ktoré reprezentuje existujúce chránené územie – chránená záhrada – Gaštanica (Koliba)	- nie je dodržané, najmä po schválení Zmien a doplnkov č. 2
- Územný plán zóny Koliba Stráže je potrebné vypracovať v obsahovej štruktúre v rozsahu podľa prílohy č. 2 vyhlášky č. 377/1992 Zb., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 84/1976 Zb.	- Územný plán zóny je potrebné vypracovať v zmysle súčasne platných právnych noriem.

V rámci požiadaviek na riešenie územného plánu zóny sa už bližšie nešpecifikuje prvotná požiadavka na výstavbu rezidenčných objektov. Všeobecne sa jedná o lokalitu s dominantnou funkciou rodinných domov.

Vzhľadom na uvedené zhodnotenie navrhujeme obstaráť nový Územný plán zóny Koliba – Stráže. Dôležitou premisou je obstaranie, vypracovanie a schválenie nového **Zadania ÚPN Z**.

Posúdenie aktuálnosti textovej časti

Pôvodné ciele spracovania ÚPN Z Koliba – Stráže boli:

- posúdiť možnosti realizácie zámeru výstavby rezidenčnej štvrte vo vybranej lokalite vzhľadom na známe územnotechnické, ekologické a iné danosti tohoto územia ako aj vo vzťahu k prezentovaným požiadavkám rôznych zainteresovaných orgánov a organizácií na spôsob, rozsah a priestorové dôsledky funkčného využitia územia,
- zdokumentovať možné riešenia v rozsahu potrebnom pre zabezpečenie prípravy výstavby po stránke majetkoprávnej, investičnej a organizačnej,
- spracovať územnoplánovací dokument, ktorý bude v súlade s celkovou územnoplánovacou dokumentáciou mesta a prostredníctvom ktorého bude možné bezprostredne rozhodovať o využití územia tejto zóny,
- vymedziť a špecifikovať verejnoprospešné stavby tak, aby v súlade s platnou legislatívou v oblasti územného plánovania a rozhodovania o využití územia bolo možné pristúpiť ku konkrétnym realizáciám a tým aj k reálnemu splneniu stanovených cieľov.

V rámci zmien a doplnkov boli ďalšími regulárnymi cieľmi:

- zosúladiť funkčnú reguláciu územia s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy,
- zosúladiť funkčné využitie a priestorové usporiadanie so skutkovým stavom,
- zohľadniť a zapracovať zmeny, ktoré sa týkajú riešeného územia známe po schválení územného plánu zóny Koliba - Stráže.

V rámci ÚPN Z Koliba – Stráže bola definovaná základná filozofia a koncepcia rozvoja územia:

„Funkčno- prevádzkové charakteristiky navrhovaného riešenia vychádzajú z požiadavky zachovať identitu tohto priestoru tým, že ostane naďalej súčasťou Koliby. Zabezpečené je to predovšetkým striktným oddelením od zástavby nad Jaskovým radom a ponechaním výraznej cezúry plôch viníc. Toto oddelenie je významné nielen z hľadiska výtvarno - kompozičného ale aj z hľadiska funkčno prevádzkového. Prepojenie na tradičné

priestory Koliby bude zdôraznené najmä po výhľadovom dopravnom napojení územia priamo do križovatky Jeséniova/Tretia.

Nové komunikačné prepojenie tejto križovatky s bodom odpojenia Jeséniovej na JV riešeného územia zároveň znamená rozvoj funkčno - prevádzkovej štruktúry a tým pre širšie zázemie aj zlepšenie hodnoty tým, že v členitejšej štruktúre je možná diferenciacia a hierarchizácia jednotlivých priestorov a osí.

Z hľadiska priestorovo - kompozičných väzieb zabezpečuje návrh riešenia logické a prirodzené pokračovanie vývoja tohto územia. Ide predovšetkým o to, že návrhom je zachovaná tradičná postupnosť premeny využitia územia (vinice - záhrady - rodinné domy v záhradách), ktorej príklady môžeme nájsť v celom priestore dotyku mesta so svahmi Malých Karpát v jednotlivých vývojových horizontoch. Pre porovnanie uvádzame, že riešená lokalita má obdobné morfológické charakteristiky ako má lokalita v mestskej časti Staré mesto v priestore ulíc Štefánikova, Fraňa Kráľa, Vlčkova, Mišíkova, Havlíčkova, Slavín. Zároveň je potrebné si uvedomiť, že v čase urbanizovania JV svahu Slavína bol tento priestor v približne rovnakom funkčno prevádzkovom vzťahu k centru mesta ako v súčasnosti má k nemu väzby riešené územie.

Návrh riešenia teda počíta s tradičným a z hľadiska širších súvislostí overeným spôsobom využitia územia na zástavbu rodinnými domami v záhradách. Takisto aj charakter funkčného využitia plochy rušičky, ktorý predstavuje morfológicky obdobný útvar ako Slavín a prípadne aj Hrad nadväzuje na ne a v ďalšom kroku ich rozvíja. Tak ako sú obdobné konfigurácie týchto spomínaných bratislavských návrší zachováva návrh aj orientáciu kompozičných osí a tým sa hlási k zapojeniu do organizmu mesta.

Z celomestského hľadiska predstavuje územie významný potenciál pre lokalizáciu významných zariadení a špecifických funkcií, najmä z hľadiska významného polohového potenciálu reprezentovaného excelentnou polohou v optimálnej väzbe na centrum mesta a na prírodné zázemie.

... Na rozdiel od počiatočných koncepcných úvah bolo v priestore Jeséniovej jednoznačne uprednostnený záujem ochrany existujúceho biokoridoru pred zámerom rekonštruovať a rozšíriť komunikáciu na Jeséniovej ulici. Takisto sa nepredpokladá iné napojenie na Jeséniovu ulicu ako v miestach, kde sú v súčasnosti napojené okolité pozemky. Navrhované riešenie rešpektuje a do kompozície zapája existujúce kamenice s vegetáciou, ktoré tvoria významný a charakteristický prvok štruktúry krajiny v riešenom území.

V návrhu komunikačného systému sa vychádzalo z požiadaviek na minimálne dva dopravné vstupy do územia, ktoré sú nevyhnutné z bezpečnostných hľadísk. V riešení komunikačného systému bol volený rozumný kompromis medzi priebežnými komunikáciami, ktoré zabezpečujú komfort dopravnej obsluhy a koncových komunikácií, ktoré majú lepšie parametre obytného prostredia.

Dominantnou polohou urbanistickej kompozície je priestor bývalej rušičky, v ktorej je navrhnutá občianska vybavenosť. Na južnej strane návršia sú situované objekty reštauračných a pohostinských zariadení s terasami, ktoré spolu s uvažovanými pešími priestormi znamenajú verejne prístupnú časť centrálného priestoru. Stále výstavné priestory by mohli dokumentovať napr. urbanistický rozvoj Bratislavy v jej histórii i v budúcnosti, čo by návštevníci mohli konfrontovať priamo s výhľadom na mesto.“

Následnými zmenami a doplnkami bola pôvodná koncepcia upravená a to vo funkčnej a priestorovej regulácii vid' tabuľku: „**Prehľad zmien Územného plánu zóny Koliba – Stráže**“

Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia

Funkčné využitie pozemkov

V zmysle textovej časti ÚPN Z je stanovené záväzné využitie územia	Zhodnotenie / porovnanie s grafickou časťou:
1) plochy s obytnou funkciou – rodinné domy	- v súlade
2) plochy s obytnou funkciou – bytové domy	- v súlade
3) plochy zariadení občianskej vybavenosti	- plocha vybavenosti
4) plochy verejnej zelene	- v súlade
5) plochy komunikácií - vlastné komunikácie - sprievodná zeleň - pešie priestory - parkovacie plochy v rámci ZaD č. 2 bolo členenie upravené nasledovne: - obslužné komunikácie - komunikácie s tmenou dopravou	- v grafickej časti pôvodnej ÚPD je členenie nasledovné: - obslužné komunikácie - komunikácie s tmenou dopravou - pešie komunikácie a priestranstvá

Prvky priestorovej regulácie

V zmysle textovej časti ÚPN Z je stanovené:	Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN Z:
1) <u>uličná čiara</u> predstavuje hranicu medzi stavebnými pozemkami a verejným priestorom komunikácií	-
2) <u>stavebná čiara</u> je čiara ohraničujúca z uličnej strany pôdorys stavby	stavebnú čiaru delíme na <u>hlavnú stavebnú čiaru</u> , - ktorá ohraničuje z uličnej strany pôdorys hlavnej stavby a <u>podružnú stavebnú čiaru</u> , - ktorá ohraničuje z uličnej strany pôdorys drobných doplnkových stavieb na pozemku (garáže, prístrešky, schodiská, rampy, terasy a pod.) mimo hospodárskych a skladových objektov
3) <u>hranica zástavby</u> vymedzuje možné ohraničenie pôdorysu novonavrhovaných objektov na ploche pozemku	-

Regulácia intenzity využitia územia

V zmysle textovej časti ÚPN Z je stanovené:	Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN Z:
<u>Maximálna miera zastavanosti</u> Je stanovená pomerom zastavaných častí pozemku k jeho celkovej ploche Záväzné navrhované koeficienty zastavanej plochy sú stanovené vzhľadom na požiadavku zachovania charakteru riešeného územia ako obytného územia s vysokým podielom zelene a zároveň ako súčasť systému ekologickej stability. V grafickej časti územného plánu sú stanovené koeficienty zastavanej plochy pre každý novonavrhovaný stavebný pozemok.	-
Počet podlaží je stanovený včítane podkrovia	Počet nadzemných podlaží je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného príslušného terénu. 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

	<p>samostatná sekcia objektu. Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01, body 2.19,2.20 a bod 4.1.7 písm. a, b).</p> <p>U rodinného domu, ktorý má nadzemné podlažie (NP) na úrovni najnižšieho bodu príľahlého upraveného terénu, pričom toto podlažie je z náprotivnej strany pod úrovňou príľahlého upraveného terénu a nad ním sú 2 nadzemné podlažie, posledné nadzemné podlažie sa nepočíta ako 3. nadzemné podlažie, ak má plochú strechu. Toto ustanovenie neplatí ak nad týmto podlažím je podkrovie, povala, alebo ustupujúce podlažie.</p> <p>U bytových objektov sa do počtu nadzemných podlaží nezapočítava 1. nadzemné podlažie, pokiaľ nemá obytnú funkciu.</p> <p>Vzhľadom k tomu, že sa do nadzemných podlaží nezahŕňa podkrovie, povala a ustupujúce podlažie (v súlade s STN 73 43 01), počet nadzemných podlaží sa u všetkých objektov mení tak, že ak je v pôvodných výkresoch uvedené číslo 3 znamená to 2 nadzemné podlažia a podkrovie.</p>
-	Počet podzemných podlaží nie je obmedzený, pričom za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšej časti nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu.
-	<p>Regulatívy pre oplotenie pozemkov:</p> <p>a) 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,</p> <p>b) 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.</p>
-	<p>Regulatívy pre umiestňovanie propagačných, reklamných a informačných zariadení:</p> <p>a) umiestňovanie reklamných a propagačných zariadení v zóne nie je prípustné,</p> <p>b) v zóne je možné umiestňovať zariadenia, slúžiace pre informáciu a orientáciu obyvateľov a návštevníkov zóny.</p>

Prehľad zmien Územného plánu zóny Koliba - Stráže

Celok / časť celku	Zmeny a doplnky ÚPN Z	Typ zmeny
A (celý)	ZaD č. 1	- zmena priestorového usporiadania
B (južná časť)	ZaD č. 1	- zmena priestorového usporiadania
DZ2	ZaD č. 2	- zmena z funkcie bývanie v RD na bývanie v BD
E (celý)	ZaD č. 1	- zmena priestorového usporiadania
E1Z2, a-c	ZaD č. 2	- zmena z funkcie bývanie v RD na bývanie v BD - zmena priestorového usporiadania
E3Z2	ZaD č. 2	- zmena z funkcie bývanie v RD na bývanie v BD
E3	ZaD č. 2	- zmena z funkcie pešie plochy na funkciu bývanie v RD
L (východná časť)	ZaD č. 1	- zmena z verejnej zelene na rodinné domy - zmena z rodinných domov na plochu vybavenosti - zmena z obslužnej komunikácie na plochu vybavenosti

LZ2, b-e	ZaD č. 2	- zmena priestorového usporiadania
LZ2a	ZaD č. 2	- zmena z funkcie verejná zeleň na bývanie v RD - zmena priestorového usporiadania
OZ2	ZaD č. 2	- zmena z funkcie chránená zeleň na bývanie v RD - zmena priestorového usporiadania
S (stredná časť)	ZaD č. 1	- zmena priestorového usporiadania

Doprava

V rámci ÚPN Z Koliba – Stráže bolo definované:

„Návrh dopravného riešenia vychádza z princípu dvoch hlavných dopravných vstupov sprístupňujúcich riešené územie. Oba vstupy sa viažu na Podkolibskú radiálu (ul.Podkolibská, Hlavná, Jeséniová), ktorá z pohľadu širších dopravných vzťahov je súčasťou nadradeného komunikačného systému. Z pohľadu dopravného urbanistického hodnotenia možno túto zaradiť do úrovne zbernej komunikácie funkčnej triedy B2. Hlavné dopravné vstupy do územia sú definované funkciou a polohou:

- základný vstup (Podkolibská) do územia tvorí komunikácia v predĺžení Podkolibskej ul. Napojenie komunikácie vytvára v križovaní Podkolibská - Jeséniová dopravný uzol. Usmernenie dopravných pruhov si vyžiada čiastočné rozšírenie dopravného priestoru na Hlavnej ulici pre zoraďovací pruh ľavého odbočenia do Jeséniovej ulice. Dopravná funkcia a význam tohto vstupu vychádza zo vzťahu na centrálnu mestskú oblasť a zabezpečuje ich najvyššie dopravné urbanistické väzby. Vstup Podkolibská sprostredkúva priamo dopravnú obsluhu urbanistických blokov južnej časti riešeného územia.

- druhý vstup do riešeného územia (Vančurová) vychádza zo súčasného stavu po obslužnej komunikácii na Vančurovej ulici, sprístupňujúcej už v súčasnosti existujúcu zástavbu rodinných domov na Chrašťovej a Suchej ulici.

- tretí vstup (Suchá) dotvára potencionálnu možnosť výhľadového napojenia riešeného územia. Tento vstup si vyžaduje zapojenie štvrtého ramena do križovatkového uzla Tretia - Jeséniová, prípadne napojením severne od tejto križovatky, a súvisí s potrebou zhodnotenia a sprístupnenia pozemkov severne od riešeného územia. Logiku tohto napojenia je potrebné vidieť i vo vzťahu k predpokladanému prepojeniu Kramáre - Koliba.“

V rámci Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN Z koliba – Stráže bolo definované:

„Návrhy a zmeny trás komunikácií existujúcich aj navrhovaných v územnom pláne zóny

- spresnenie trasy úseku A podľa projektovej dokumentácie,
- spresnenie zmenenej trasy úseku C podľa projektovej dokumentácie,
- spresnenie trasy obslužnej komunikácie 01 v celku "LZ2"(bývalá rušička) podľa projektovej dokumentácie,
- spresnenie trasy obslužnej komunikácie 01- v celku "OZ2" (bývalá gaštanica) podľa projektovej dokumentácie,
- zrušenie pešieho prepojenia v celku "E3".“

Technická infraštruktúra

Nároky technickej infraštruktúry ako aj návrh umiestnenia jednotlivých zariadení a vedení je potrebné aktualizovať.

Ochrana prírodného prostredia

V zmysle textovej časti ÚPN Z je stanovené:	Zhodnotenie:
- rešpektovať stabilizačnú funkciu prírodných, poloprírodných a umelých prvkov	- nie je potrebné meniť definíciu
- rešpektovať záujmy ochrany prírody, ktoré reprezentuje existujúce chránené územie - chránený areál - Gaštanica (Koliba)	- v rámci Zmien a doplnkov č. 2 bola schválená zmena funkcie „plocha zelene chráneného areálu Gaštanica“ na „plochy s obytnou funkciou - rodinné domy“, označenie zmeny: OZ2
- v projektových dokumentáciách pre realizáciu navrhovaných stavieb - dopravných komunikácií, zariadení technickej infraštruktúry rešpektovať solitéry gaššana jedlého*.	- nie je potrebné meniť definíciu

*Gaštan jedlý v 16. storočí spolu s Turkami pricestoval na územie dnešného Slovenska. Stromy sú však už niekoľko desaťročí napádané škodcami či hubami, čím sa ich počet rapídne znížil. Riešením je sadiť nové rezistentné šľachtené sadenice.

Vinohrady v oblasti Koliba a hradného vrchu boli na území dnešnej Bratislavy a jej okolia zakladané ako prvé už za pôsobenia rímskych légii v tomto regióne (276 – 282 n.l.). Neskôr bolo vinohradníctvo a vinárstvo späté so šírením kresťanstva. V stredoveku bolo víno hlavným obchodným artiklom domáceho mešťanstva. Rozšírenie škodcov v 19. storočí bol pre vinohradníctvo veľkou skúškou, avšak základ vinohradníctva ostal zachovaný. Na jeho opätovnom oživovaní sa podieľal i prvý organizovaný výskum, ktorý vznikol už v roku 1884 na Vinohradníckej škole v Bratislave (samozrejme i jeho predchodcovia). Výskumný ústav vinohradnícky a vinársky v Bratislave zaznamenal mimoriadne úspechy v oblasti šľachtenia nových odrôd. Strata vinohradov na území Koliby by bola strata pre celú Bratislavu a tou je strata panorámy mesta, mesta v ktorom má vinohradníctvo svoju nezastupiteľnú históriu a tradíciu.

Posúdenie aktuálnosti grafickej časti

V roku 2010 boli schválené Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Tieto definovali v zmene č. RV/NM/16 vo vzťahu k ÚPN Z koliba – Stráže nasledovne: „Zmena regulácie funkčnej plochy málopodlažná zástavba obytného územia / kód 102, rozvojové územie z rozvojového územia na stabilizované územie a zmena z regulačného kódu S na regulačný kód B, spresnenie regulácie na podklade ÚPN Z Koliba Stráže“.

Územný plán zóny Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov je spracovaný na podklade katastrálnej mapy registra C-KN. Pri spracovaní zmien a doplnkov, príp. nového územného plánu zóny bude potrebné vychádzať z aktuálneho mapového podkladu.

Zároveň je potrebné brať do úvahy reálny stav územia, ktorý nebolo možné v dobe vzniku územného plánu predpokladať. Zmenené vlastnícke vzťahy, omnoho intenzívnejšia vôľa využitia pozemkov na zástavbu a iné faktory sú podnetom na preformulovanie pôvodnej koncepcie.

Výkres:	Zhodnotenie:
Územný plán zóny Koliba – Stráže, 1996	
- Širšie vzťahy riešeného územia (1a)	- potreba aktualizovať na podklade platnej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa (ÚPN hl. m. SR Bratislavy)
- Širšie vzťahy riešeného územia – vodné hospodárstvo (1b)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
- Širšie vzťahy riešeného územia - kanalizácia (1c)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
- Širšie vzťahy riešeného územia - energetika (1d)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
- Komplexný urbanistický návrh – funkčná a priestorová regulácia (2a)	- aktualizovať, daný návrh už nie je možné realizovať
- Komplexný urbanistický návrh – výkres hmotovo-priestorových vzťahov (2b)	- aktualizovať, daný návrh už nie je možné realizovať

- Návrh riešenia technického vybavenia – vodné hospodárstvo (4a)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
- Návrh riešenia technického vybavenia – energetika (4b)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
Zmeny a doplnky - Územný plán zóny Koliba – Stráže, 2000	
- Funkčná a priestorová regulácia (2a – Z1)	- zmeny a doplnky neboli spracované rovnakou grafickou technikou
- Návrh dopravného riešenia (3 – Z1)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
- Návrh riešenia technického vybavenia – Vodné hospodárstvo (4a – Z1)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
- Návrh riešenia technického vybavenia - Energetika (4b – Z1)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
Zmeny a doplnky č. 2 - Územný plán zóny Koliba – Stráže, 2008	
- Funkčná a priestorová regulácia (2a – Z2)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
- Návrh dopravného riešenia (3 – Z2)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
- Návrh riešenia technického vybavenia – Vodné hospodárstvo (4a – Z2)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území
- Návrh riešenia technického vybavenia - Energetika (4b – Z2)	- potreba aktualizovať v zmysle nových poznatkov o území

Po každom spracovaní a schválení zmien a doplnkov je vhodné vypracovať súhrnné znenie územného plánu, lebo len tým sa dajú vymedziť a vyriešiť prípadné nezrovnalosti medzi jednotlivými dokumentáciami. Je častým javom, že pri spracovaní čiastkových zmien a doplnkov dochádza k narušeniu pôvodnej koncepcie územného plánu, príp. aj k vážnejším nedostatkom...

Posúdenie aktuálnosti záväznej časti

Záväzná časť Územného plánu zóny Koliba – Stráže bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (VZN MČ B-NM) č. 7/1996 zo dňa 26.11.1996 v znení následných zmien a doplnkov VZN MČ B-NM č. 6/2000 zo dňa 13.6.2000, VZN MČ B-NM č. 1/2008 zo dňa 16.4.2008 a VZN MČ B-NM č. 9/2008 zo dňa 16.12.2008.

V rámci všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto je stanovené funkčné a priestorové usporiadanie územia a podmienky jeho zastaviteľnosti a zároveň sú vymedzené plochy pre verejnoprospešné stavby.

ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY (ČASŤ DRUHÁ VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA)

Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 7/1996 v znení neskorších aktualizácií bola schválená záväzná časť Územného plánu zóny Koliba – Stráže v zmysle paragrafového znenia viď nižšie.

Paragraf	Regulatív	Zhodnotenie
§ 5	Funkčné usporiadanie	
(1)	Vymedzenému funkčnému využitiu územia a plôch musí zodpovedať spôsob jeho užívania a najmä účel umiestňovaných a povoloovaných stavieb, vrátane ich zmien a zmien ich využívania. Stavby a iné opatrenia, ktoré vymedzenému funkčnému využitiu územia nezodpovedajú, nesmú byť na tomto území umiestnené alebo povolené. Funkčné využitie územia a plôch je vymedzené vo výkrese č. 2a schváleného	- nie je potrebné meniť definíciu

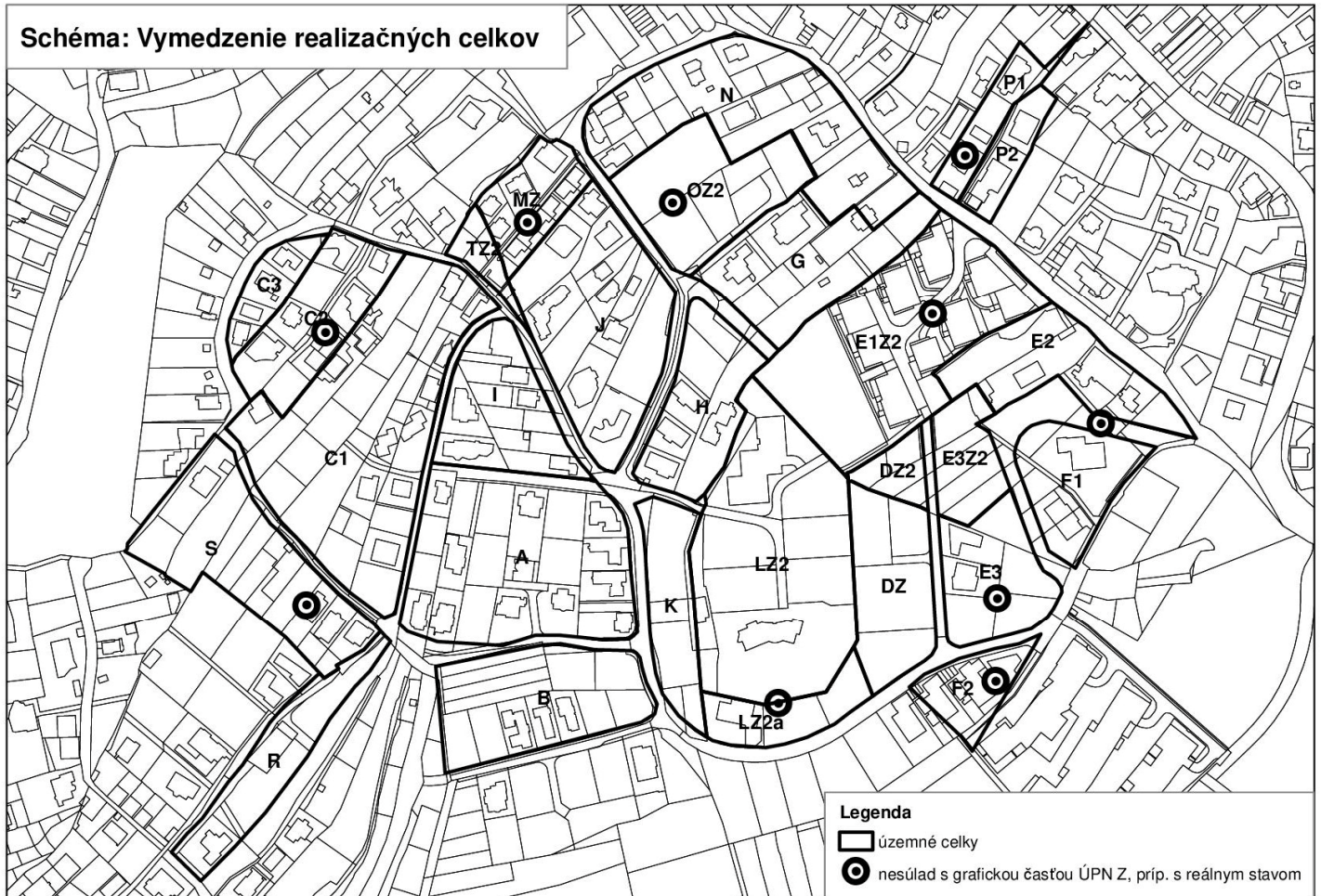
	územného plánu, v priesvitke č. 2a – Z1, 2a – Z2 a v Prílohe č.2 tohoto všeobecne záväzného nariadenia.	
(2)	Plochy s obytnou funkciou sú plochy pozemkov zastavané objektami rodinných a bytových domov ^{2(v zmysle §43b stavebného zákona)} , alebo sú na zastavanie určené.	- v grafickej časti ÚPN Z je potrebné jednoznačne rozlíšiť plochy pozemkov zastavané resp. určené na zastavanie objektmi rodinných alebo bytových domov
(3)	Plochy zariadení občianskej vybavenosti sú plochy pozemkov zastavané stavbami občianskeho vybavenia ^{3(v zmysle §43c stavebného zákona, mimo autoservisov a čerpacích staníc)} , alebo sú na zastavanie stavbami občianskeho vybavenia určené.	- nie je potrebné meniť definíciu
(4)	Plochy verejnej zelene sú časti územia, ktoré nie sú určené na zastavanie.	- v súlade, avšak je potrebné doplniť ďalšie regulatívy pre prípad možného umiestnenia napr. detské ihriská, zariadenia na zadržiavanie dažďovej vody a pod.
(5)	Plochy komunikácií sú plochy súčasných miestnych komunikácií a tie časti územia, ktoré sú určené na stavby pre dopravu - t.j. na výstavbu obslužných komunikácií a verejných parkovacích plôch, komunikácií s tlmenou dopravou, peších komunikácií a priestranstiev a sprievodnej zelene.	- nie je potrebné meniť definíciu
§ 6	Priestorové usporiadanie	
(1)	Územie riešené územným plánom zóny Koliba - Stráže je charakterizované zástavbou rodinných domov v záhradách, ktoré sú v súčasnosti v dotyku s poľnohospodárskym pôdnym fondom s trvalými kultúrami viníc, ležiacimi mimo zastavaného územia. Celé územie zóny Koliba - Stráže je aktualizáciou územného plánu mesta určené na zástavbu.	- je potrebné upraviť definíciu
(2)	Novonavrhané stavby ako aj ich umiestnenie na pozemkoch musí zachovávať súčasný charakter zástavby typický pre celé územie časti mesta Koliba.	- potrebné nové zhodnotenie „typickej zástavby“ Koliby; od doby vzniku ÚPN Z bolo územie dramaticky urbanizované
(3)	Nové objekty rodinných domov musia byť umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na parcelách regulačnými prvkami priestorového usporiadania tak, ako sú stanovené vo výkrese č.2a územného plánu a v priesvitke č. 2a – Z1, 2a – Z2, pričom a) uličná čiara predstavuje hranicu medzi stavebnými pozemkami a verejným priestorom komunikácií, b) hlavná stavebná čiara je čiara ohraničujúca z uličnej strany pôdorys hlavnej stavby na pozemku, c) podružná stavebná čiara je čiara, ohraničujúca z uličnej strany pôdorys drobných doplnkových stavieb na pozemku (garáže, prístrešky, rampy, schodiská, terasy apod.) mimo hospodárskych a skladových objektov, d) hranica možnej zástavby pozemku vymedzuje možné ohraničenie pôdorysu novonavrhaných objektov na ploche pozemku.	- je potrebné vypracovanie súhrnného znenia grafickej časti - nie je potrebné meniť definíciu - nie je potrebné meniť definíciu - nie je potrebné meniť definíciu - definícia znamená: je možné umiestniť stavbu objektu v území, ktoré je ohraničené vo výkrese č. 2, t.j. nie je možné umiestniť stavbu objektu tam, kde územie nie je vymedzené „hranicou možnej zástavby pozemku“ s výnimkou ods. (4)
(4)	Prekročenie uvedených čiar a hraníc je možné u : a) podružnej stavebnej čiary, iba v prípadoch, keď	- nie je potrebné meniť definíciu

	súčasťou uličnej čiary je oporný múr vo výške min 2000 mm b) hranice možnej zástavby v prípadoch stanovených vo vyhláške č. 532/2002 Z.z.	
§ 7	Limity využitia územia	
(1)	V území je možné realizovať stavby a ich zmeny v takom rozsahu, aby neboli prekročené limity využitia územia.	- nie je potrebné meniť definíciu
(2)	Pre reguláciu využitia územia sú stanovené limity využitia územia: a) maximálny koeficient zastavanej plochy, b) maximálna podlažnosť.	- potrebné ďalšie doplnenie limitov v zmysle § 13 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii
(3)	Maximálny koeficient zastavanej plochy je daný pomerom zastavaných častí pozemku k jeho celkovej ploche a je stanovený pre každý navrhovaný stavebný pozemok vo výkrese č. 2a územného plánu a v priesvitkách č. 2a-Z1, 2a-Z2.	- je potrebné vypracovanie súhrnného znenia v zmysle § 17 ods. 3 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii
(4)	Maximálna podlažnosť je stanovená vo výkrese č. 2a územného plánu a v priesvitke č. 2a-Z1, 2a-Z2 pre každý navrhovaný stavebný pozemok.	- je potrebné vypracovanie súhrnného znenia v zmysle § 17 ods. 3 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii
(5)	Maximálny počet nadzemných podlaží je stanovený v grafickej časti (vo výkrese č.2a územného plánu a v priesvitkách č. 2a – Z1, 2a – Z2) pre každý navrhovaný pozemok pre zástavbu, pričom počet nadzemných podlaží je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu. V prípade, že objekt sa skladá z jednotlivých prevádzkovo samostatných sekcií, ktoré sú na terasovito upravenom teréne, najnižší bod upraveného príľahlého terénu sa chápe ako najnižší bod terasy, na ktorej je osadená prevádzkovo samostatná sekcia objektu. Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01, body 2.19, 2.20 a bod 4.1.7 písm. a, b). Vzhľadom k tomu, že sa do nadzemných podlaží nezahŕňa podkrovie, povala a ustupujúce podlažie (v súlade s STN 73 43 01), počet nadzemných podlaží sa u všetkých objektov mení tak, že ak je v pôvodných výkresoch uvedené číslo 3 znamená to 2 nadzemné podlažia a podkrovie.	- je potrebné aktualizovať
(6)	a) U rodinného domu, ktorý má nadzemné podlažie na úrovni najnižšieho bodu príľahlého upraveného terénu, pričom toto podlažie je z náprotivnej strany pod úrovňou príľahlého 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. b) U bytových objektov sa do počtu nadzemných podlaží nezapočítava 1. nadzemné podlažie, pokiaľ nemá obytnú funkciu.	- je potrebné aktualizovať
(7)	Počet podzemných podlaží nie je obmedzený, pričom	- je vhodné doplniť definíciu o schémy, z ktorých

	za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšej časti nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného priľahlého terénu.	bude jasne čitateľná podstata veci - je vhodné obmedziť počet podzemných podlaží najmä u rodinných domov
(8)	Regulatívy pre oplatenie pozemkov: a) súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplatenia môže byť v max. výške 110 cm od upraveného terénu zo strany komunikácie alebo zo strany nižšej úrovne terénu, b) v prípade, že oplatenie je súčasťou oporného múru, ktorý je vyšší ako 50 cm súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplatenia môže byť v max. výške 60 cm od hornej plochy oporného múru.	- nie je potrebné meniť definíciu
(9)	Regulatívy pre umiestňovanie propagačných, reklamných a informačných zariadení: a) umiestňovanie reklamných a propagačných zariadení v zóne nie je prípustné. b) v zóne je možné umiestňovať zariadenia, slúžiace pre informáciu a orientáciu obyvateľov a návštevníkov zóny.	- nie je potrebné meniť definíciu
(10)	Záväzné limity využitia pre jednotlivé územné celky sú neprekročiteľné aj pri povoľovaní zmien existujúcich stavieb.	- nie je potrebné meniť definíciu
§ 8	Usporiadanie dopravy	
(1)	V existujúcej komunikačnej sieti budú prevedené nasledovné zmeny a úpravy: a) výstavba hlavného dopravného vstupu do územia - úsek A v kategórii MO 8/40, b) rozšírenie dopravného priestoru na Hlavnej ulici pre vybudovanie zaraďovacieho pruhu ľavého odbočenia do Jeséniovej ulice, c) rekonštrukcia dopravného vstupu do územia Vančurovou ulicou na kategóriu MO 7/30, d) rekonštrukcia a dobudovanie Suchej ulice - úsek D na kategóriu MO 8/40, e) výstavba verejnej komunikácie - úseku C prepájajúcej úsek A - hlavnú prístupovú komunikáciu s Chrašťovou ulicou v kategórii MO 8/30, f) výstavba verejnej komunikácie s tlenenou dopravou nadväzujúcej na úsek C, g) rekonštrukcia súčasných komunikácií na verejné komunikácie s tlenenou dopravou, h) rekonštrukcia Jeséniovej ulice, i) výstavba verejnej komunikácie - vstupu do obytnej zóny z Jeséniovej ulice, j) výstavba komunikácií s tlenenou dopravou označených I/9 v prílohe č. 4 VZN.	- je potrebné aktualizovať
(2)	Obslužné komunikácie sa umiestňujú na plochách a trasách vyznačených v grafickej časti vo výkrese č. 3 schváleného územného plánu a v priesvitke č. 3-Z1, 3-Z2.	- je potrebné aktualizovať
(3)	Na pozemkoch vymedzených trás a plôch pre dopravné stavby nesmú byť umiestňované a povoľované novostavby ani prístavby existujúcich stavieb s výnimkou podzemných líniových stavieb technického vybavenia.	- nie je potrebné meniť definíciu

§ 9	Usporiadanie a limity technického vybavenia	
(1)	Rozsah plôch pre stavby a zariadenia technického vybavenia je zakreslený v grafickej časti vo výkrese č. 4 a v priesvitkách č. 4a-Z1, 4b-Z1, 4a-Z2, 4b-Z2.	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
(2)	Zásobovanie pitnou vodou zóny Koliba - Stráže bude zabezpečované z verejného vodovodu s celkovou kapacitou 15 l/s.	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
(3)	Územie bude zásobované vodou z verejného vodovodu rekonštrukciou a dobudovaním zásobovacej siete na profil DN 100.	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
(4)	Územie bude odkanalizované jednotnou uličnou stokovou sieťou verejnej kanalizácie a jej napojením na kanalizačný zberač BI-2.	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
(5)	V územných celkoch B, R a S je potrebné vybudovať neverejnú splaškovú kanalizáciu, vrátane čerpacích staníc v územných celkoch B a S s výtlakom do stôk A a B.	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
(6)	Územie bude zásobené elektrickou energiou: a) z existujúcej TS 1025 b) z navrhovaných 2 ks TS 22/0, 4/630 kV, ktorá bude napojená kábelovou 22 kV slučkou z jestvujúceho kábelového vedenia.	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
(7)	Územie bude zásobované plynom z jestvujúcich nízkotlakových plynovodov a z navrhovaných plynovodov s prevádzkovým tlakom 0,1 Mpa s profilmi DN 80 – DN – 200.	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
(8)	Územie bude napojené na jednotnú telefónnu sieť v rajóne ATÚ 37 dekády dobudovaním prostredníctvom samostatného prípojného kábla typu TCEKE 0,4 o kapacite 400xN mesto 800 párov.	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
(9)	Všetky líniové stavby budú umiestnené v plochách a priestoroch vymedzených pre dopravné stavby	- v súlade
§ 10	Ostatné limity a obmedzenia využitia	
(1)	Pri využívaní územia musia byť dodržiavané podmienky ochrany prírody.	- nie je potrebné meniť definíciu
(2)	Pri výstavbe nových objektov, dopravných komunikácií a technickej infraštruktúry je potrebné rešpektovať solitérne dreviny.	- rešpektovať dreviny v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov

Schéma: Vymedzenie realizačných celkov



VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY (ČASŤ TRETIA VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA)

Zoznam verejnoprospešných stavieb a plochy pre verejnoprospešné stavby (schéma – „Územné vymedzenie verejnoprospešných stavieb“) sú súčasťou všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 7/1996 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov. V zmysle § 12 tohto VZN je „Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby je podkladom pre prípadné vyvlastnenie pozemkov alebo stavieb podľa § 108 odst. 2 písm. a) stavebného zákona, pokiaľ nebude možné riešenie majetkových vzťahov dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.“

Verejnoprospešné stavby vymedzené v záväznej časti Územného plánu zóny Koliba – Stráže (Príloha č. 3 VZN):

Označenie	Verejnoprospešná stavba	Zhodnotenie
<i>I.</i>	<i>Verejné komunikácie a stavby pre dopravu</i>	
I/1	výstavba hlavného dopravného vstupu do územia - úseku A v kategórii MO 8/40	- vybudované – Vančurova ulica a časť Strážnej ulice)
I1-Z2	výstavba hlavného dopravného vstupu do územia - úseku A v kategórii MO 8/40, (spresnená trasa podľa projektovej dokumentácie)	- vybudované v zmenenom trasovaní miestnej obslužnej komunikácie - Strážna ulica
I/2	rozšírenie dopravného priestoru na Hlavnej ulici pre vybudovanie zoraďovacieho pruhu ľavého odbočenia do Jeséniovej ulice	- nezrealizované

I/3	rekonštrukcia dopravného vstupu do územia Vančurovou ulicou na kategóriu MO 7/30	- nezrealizované v dostatočnom profile
I/4		- zrušené v ZaD č. 2 (ulica Na rozhliadke je v súčasnosti slepá ulica)
I/5	rekonštrukcia a dobudovanie Suchej ulice - úsek D na kategóriu MO 8/40	- čiastočne zrealizované
I/6	výstavba verejnej komunikácie - úseku C prepájajúcej úsek A - hlavnú prístupovú komunikáciu s Chrašťovou ulicou v kategórii MO 8/30	- nezrealizované
I/6-Z2	výstavba verejnej komunikácie - úseku C prepájajúcej úsek A - hlavnú prístupovú komunikáciu s Chrašťovou ulicou v kategórii MO 8/30 (zmenená trasa podľa projektovej dokumentácie),	- zrealizované
I/7	výstavba verejnej komunikácie s tlmenou dopravou nadväzujúcou na úsek C	- nezrealizované
I/8	rekonštrukcia súčasných komunikácií na verejné komunikácie s tlmenou dopravou na uliciach Suchej a Chrašťovej,	- nezrealizované
I/9	výstavba verejných komunikácií s tlmenou dopravou označených I/9 v prílohe č. 4 VZN	- čiastočne zrealizované
II.	Verejnoprospešná technická vybavenosť	
	Zásobovanie vodou	
II/1	vybudovanie automatickej tlakovej stanice v areáli Podkolibských vodojemov	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
II/2	výtlačné vodovodné potrubie DN 150 dĺžky 540 m	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
II/3	rekonštrukcia a dobudovanie vodovodnej zásobnej siete na profil DN 100	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
	Odkanalizovanie územia	
II/4	stoka A profilu DN 300 - 500	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
II/5	stoka B profilu DN 300 - 500	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
II/7	rekonštrukcia stoky J v Jeséniovej ulici	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
II/8	vybudovanie uličnej stokovej siete DN 300 a jej prepojenie na stoky A,B,C a J	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
	Zásobovanie elektrickou energiou	
II/9	vybudovanie dvoch trafostaníc TS 22/0,4/630 kV	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
II/10	vybudovanie 22 kV napájača	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
II/10-Z2	vybudovanie 22 kV napájača označeného II/10-Z2 v prílohe č. 4 VZN, (zmenená trasa podľa projektovej dokumentácie)	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
	Zásobovanie plynom	
II/11	vybudovanie STL prepojenia s prevádzkovým tlakom 0,1 MPa	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
II/12	vybudovanie RS plynu s výkonom 1200 m ³ /h	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
II/13	dobudovanie siete STL rozvodu plynu	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
	Telekomunikácie	

II/14	vybudovanie prípojného kábla o kapacite 400xN t.j. 800 párov a dobudovanie telefónnych prípojok	- je potrebné zhodnotenie odborníkom pre danú technickú infraštruktúru
-------	---	--

STANOVENIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH VYMEDZENÝCH ÚZEMNÝCH CELKOV (PRÍLOHA Č. 2 VZN)

Porovnanie zoznamu „Stanovenie funkčného využitia jednotlivých vymedzených územných celkov“ s grafickou časťou Územného plánu zóny koliba – Stráže a s Vymedzením realizačných celkov (príloha č. 4 VZN):

CELOK	Funkčné využitie	Zhodnotenie/porovnanie s grafickou časťou:
A	výstavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
B	výstavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
C1	dostavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
C2	výstavba objektov rodinných domov na verejných pozemkoch	- verejné pozemky sú už v súčasnosti súkromné
C3	dostavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
DZ	výstavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
DZ2	výstavba objektov bytových domov	- v súlade
E1Z2	výstavba objektov bytových domov	- celok je členený na podskupiny a, b, c, d; pričom pre a, b, c platí funkčné využitie – bytové domy; pre podskupinu d – ostáva pôvodné funkčné využitie – rodinné domy na verejných pozemkoch (pričom sa už jedná o pozemky v súkromnom vlastníctve)
E2	výstavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
E3	výstavba objektov rodinných domov na súkromných a verejných pozemkoch	- jedná o pozemky v súkromnom vlastníctve
E3Z2	objektov bytových domov	- v súlade
F1	výstavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- súlad s grafickou časťou ÚPD, avšak je tu požiadavka vlastníkov nehnuteľností na zmenu trasovania navrhutej obslužnej komunikácie čo vyvoláva požiadavku na zmenu vymedzenia hraníc územného celku F1 (plus ostatných celkov v jeho dotyku)
F2	výstavba objektov rodinných domov na verejných pozemkoch	- verejné pozemky sú už v súčasnosti súkromné
G	výstavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
H	dostavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
I	pozemky existujúcich rodinných domov	- v súlade
J	dostavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
K	dostavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
LZ2	výstavba objektov bytových domov	- celok je členený na podskupiny a, b, c, d, e; pričom pre podskupinu a je v grafickej časti stanovená funkčná regulácia - rodinné domy; funkčné využitie pre ostatné podskupiny b, c, d, e je v nesúlade s grafickou časťou, ktorá

		stanovuje na danom území funkčnú reguláciu – plocha vybavenosti
MZ	pozemky existujúcich rodinných domov	- pôvodné označenie M malo v pôvodnom ÚPN Z funkčné využitie – bytové domy, avšak žiadnej aktualizácii nebola premietnutá zmena, resp. úprava na „pozemky existujúcich rodinných domov“
N	objekty existujúcich rodinných domov	- v súlade
OZ2	výstavba objektov bytových domov	- nesúlad s grafickou časťou, pre ktoré je stanovená funkčná regulácia – rodinné domy
P1	výstavba objektov rodinných domov na verejných pozemkoch	- verejné pozemky sú už v súčasnosti súkromné
P2	dostavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch	- v súlade
R	výstavba objektov rodinných domov na verejných pozemkoch	- verejné pozemky sú už v súčasnosti súkromné
S	vilové objekty	- stavebný zákon nepozná pojem „vilové objekty“, čo spôsobuje problémy pri povoľovaní stavieb
TZ2	výstavba objektov rodinných domov	- v súlade

Po zvážení všetkých faktov navrhujeme obstaráť a schváliť novú územnoplánovaciu dokumentáciu.

Odporúčania ďalšieho postupu

V zmysle § 30 stavebného zákona je možné po preskúmaní pristúpiť k obstaraniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie alebo k obstaraniu nového územného plánu.

Postup v procese obstarania a spracovania Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu zóny Koliba – Stráže:

- zabezpečenie odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov alebo územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a Stavebného zákona,
- vypracovanie návrhu obsahu a rozsahu pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚPN Z (ďalej aj ZaD)
- zabezpečenie výberu spracovateľa ZaD,
- zverejnenie oznámenia o začatí obstarávania ZaD,
- spracovateľ vypracuje Návrh Zmien a doplnkov,
- zabezpečenie prerokovania a pripomienkovania Návrhu Zmien a doplnkov a vyhodnotenie stanovísk a vnesených pripomienok,
- spracovateľ spracuje Upravený návrh Zmien a doplnkov podľa vyhodnotenia pripomienok pre jeho predloženie na schvaľovanie podľa § 25 Stavebného Zákona
- po udelení súhlasu Okresným úradom Bratislava sa Upravený návrh spolu s návrhom VZN predloží na schválenie do miestneho zastupiteľstva,
- po schválení v miestnom zastupiteľstve spracovateľ vypracuje Čistopis Zmien a doplnkov ÚPN Z,
- zabezpečenie uloženia územnoplánovacej dokumentácie podľa § 28 Stavebného zákona.

Postup v procese obstarania a spracovania nového Územného plánu zóny Koliba – Stráže:

- zabezpečenie odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov alebo územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a Stavebného zákona,
- zabezpečenie výberu spracovateľa ÚPN Z,

- zverejnenie oznámenia o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie a zabezpečenie prípravných prác v zmysle § 19b Stavebného zákona,
- vypracovanie a zverejnenie oznámenie o Strategickom dokumente podľa Zákona č. 24/2006 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
- spracovateľ spracuje Prieskumy a rozbory ÚPN Z,
- spracovateľ spracuje Návrh Zadania ÚPN Z,
- zabezpečenie pripomienkovania a prerokovania Návrhu Zadania a vyhodnotenie stanovísk a vznesených pripomienok,
- spracovateľ spracuje Upravený návrh Zadania podľa vyhodnotenia pripomienok,
- predloženie Upraveného Návrhu Zadania na schválenie miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,
- schválenie Zadania ÚPN Z v miestnom zastupiteľstve,
- pokiaľ bude strategický dokument podliehať zisťovaciemu konaniu, je potrebné zabezpečiť spracovanie Správy o hodnotení pre posudzovanie Územného plánu zóny ako strategického dokumentu podľa Zákona č. 24/2006 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
- spracovateľ spracuje Návrh ÚPN Z,
- zabezpečenie pripomienkovania a prerokovania Návrhu ÚPN Z,
- spracovateľ vypracuje Upravený návrh ÚPN Z podľa vyhodnotenia pripomienok pre jeho predloženie na schvaľovanie podľa § 25 stavebného zákona,
- po udelení súhlasu Okresným úradom Bratislava sa upravený návrh spolu s návrhom VZN predloží na schválenie do miestneho zastupiteľstva,
- po schválení v miestnom zastupiteľstve spracovateľ vypracuje Čistopis ÚPN Z,
- zabezpečenie uloženia územnoplánovacej dokumentácie podľa § 28 Stavebného zákona.

Napriek časovo náročnejšiemu procesu obstarávania navrhujeme pristúpiť k obstaraniu nového Územného plánu zóny Koliba – Stráže. Tento spôsob je v konečnom dôsledku racionálnejší, pretože reflektuje na súčasné celospoločenské javy a pri spracovaní je možné použiť moderné technológie. V dobe modernej je vhodné mať územnoplánovací dokument spracovaný v geografickom informačnom systéme, ktorý bude na web stránke mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k dispozícii nie len orgánom územného plánovania, ale aj občanom, stavebníkom, spracovateľom projektovej dokumentácie stavieb atď.

Záver

Územný plán zóny, napriek tomu, že je schvaľovaný miestnym zastupiteľstvom, predchádza procesu, počas ktorého sa k jeho výsledku dopracuje konsenzom, spoluprácou mnohých strán/subjektov. Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie vkladá do jeho formy a obsahu znalosti a myšlienky, no na konci procesu je vždy „spoločenská dohoda“, t.j. schválené znenie územného plánu zóny.

Po schválení územného plánu nastáva etapa, ktorá je však jeho samotnou podstatou, a to jeho aplikácia v reálnom živote a koordinácia výstavby v území. Tu narážame na mnohé problémy, ktorých riešením je sformulovanie znenia územného plánu tak, aby nebolo potrebné mať právnik a bolo možné jednoznačne interpretovať textovú aj grafickú časť územného plánu.