



# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY HORNÝ KRAMER 2020

**ZADANIE**

Február 2022



**OBSTARÁVATEĽ**

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto  
[www.banm.sk](http://www.banm.sk)

**SPRACOVATEĽ**

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová - Ištoková

**Názov dokumentácie**

Územný plán zóny Horný Kramer 2020

**Predmet**

Zadanie pre Územný plán zóny Horný Kramer 2020

**Názov obce**

Bratislava, Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

**Obstarávateľ**

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1, 832 91, Bratislava

**Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD**

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová - Ištoková (reg. č. 341 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDRR SR)

**Spracovateľ Zadania Územného plánu zóny Horný Kramer 2020**

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová - Ištoková

**Spracovateľ Územného plánu zóny Horný Kramer 2020**

APROX-SK s.r.o., Tomášikova 50E, 831 04 Bratislava

## OBSAH

1	DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	4
2	URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA ROZVOJA ÚZEMIA	4
3	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	5
4	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH DOKUMENTÁCIÍ A OSTATNÝCH PODKLADOV NA RIEŠENÉ ÚZEMIE	9
5	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ	24
6	POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE	24
7	POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE	26
8	POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV	26
9	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE OBČIANSKEJ A REKREAČNEJ VYBAVENOSTI	27
10	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	27
11	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	32
12	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁJME OBRANY ŠTÁTU	34
13	POŽIADAVKY Z HĽADISKA TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	36
14	ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB	36
15	POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE	38
16	POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	38
17	POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ	38
18	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	38
	Príloha - Doporučená terminológia pre Návrh ÚPN-Z	

## ÚVOD

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý bol schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31. 5. 2007 s účinnosťou od 1. 9. 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej aj Územný plán Bratislavy alebo Územný plán mesta), je územie zóny Horný Kramer 2020 zaradené medzi územia, ktoré sú určené pre obstaranie a schválenie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie zóny. V roku 1997 bol spracovaný Územný plán zóny Horný Kramer a v r. 1999 jeho Zmeny a doplnky č.1 na základe ÚHZ z r.1997.

Nový Územný plán zóny Horný Kramer 2020 obstaráva Mestská časť Bratislava-Nové Mesto v súlade s § 16 a 17 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Zadanie pre vypracovanie územného plánu zóny Horný Kramer 2020 (ÚPN-Z) je vypracovaný v zmysle § 20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a v zmysle § 8 ods. 4 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácií.

# 1 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

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

Predmetný územný plán zóny bol schválený v súlade s Územnými a hospodárskymi zásadami pre vypracovanie Územného plánu zóny Horný Kramer z roku 1997. 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. Vzhľadom na zmeny v legislatíve a metodike spracovania územno-plánovacej dokumentácie, zmeny vo vlastníckych vzťahoch, ktoré sú jedným z významných determinantov možného rozvoja územia, **orgán územného plánovania konštatoval**, že z legislatívneho hľadiska a súladu dokumentácie so skutkovým stavom v území, územnoplánovacia dokumentácia zóny Horný Kramer z r. 1997 v znení Zmien a doplnkov č.1 **nezodpovedá aktuálnym podmienkam v území a potrebám jeho rozvoja**. Uvedená situácia je dôvodom na obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie **Územného plánu zóny Horný Kramer 2020** (ďalej len ako ÚPN-Z Horný Kramer 2020) **v zmysle Uznesenia MZ číslo 17/21 z dňa 30.6.2020**.

Vypracovaniu **Zadania** pre ÚPN-Z Horný Kramer 2020 predchádzali nasledujúce etapy spracovania územnoplánovacej dokumentácie:

- Prípravné práce, podľa § 19b zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien boli zahájené Oznámením o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie z dňa 15.7.2020.
- Prieskumy a rozbor, podľa § 19c v znení neskorších zmien boli vyhotovené 12/2020 (spracovateľ APROX-SK, s.r.o.).

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

## 2 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA ROZVOJA ÚZEMIA

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

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

- Zosúladiť individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom;
- Formovať územie zóny pre zvýšenie kvality životného prostredia s rešpektovaním mierky existujúcich štruktúr a autenticity územia;
- Zachovať historicky vyvinutý ráz RÚ a eliminovať možnosti vytvorenia optickej bariéry v priehľadoch na okrajové časti Bratislavského lesoparku;
- Pri riešení širších vzťahov je potrebné rešpektovať stanovené požiadavky z územnoplánovacej dokumentácie mesta (najmä funkčné a priestorové regulatívy a urbanistickú kompozíciu);
- Stanoviť komplexné zásady v jednotlivých regulačných jednotkách (urbanistických blokoch), vrátane zabezpečenia primeraného zastúpenia/zachovania plôch zelene;

- Stanoviť potrebné rekonštrukčné zásady do územia, resp. zásady členenia a zlučovania pozemkov do regulačných jednotiek;
- Definovať a posilniť centrálnu polohu a ťažiskové priestory v zóne, vrátane doplnenia potrebných zariadení OV;
- Formovať a skvalitniť verejné priestory, ekologizovať územia a prinavrátiť zeleň do verejných priestorov;
- Dosiahnuť konsenzus priestorových daností v území a návrhu tak, aby bolo možné koordinovať investičnú činnosť v území pri zohľadnení väzieb na bezprostredné i širšie okolie;
- Rešpektovať prirodzene vyvinuté členenie územia vychádzajúce z územnotechnickej charakteristiky a morfológie terénu;
- Stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, vrátane riešenia možnosti optimálneho dopravného a technického vybavenia územia;
- Riešiť dopravnú obsluhu územia a súčasne vytvoriť podmienky pre zníženie intenzity hluku z dopravy, vrátane hľadania možností pre zlepšenie statickej, cyklistickej dopravy a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy;
- Riešiť dopravné napojenie územia na existujúce a navrhované nadradené verejné dopravné vybavenie;
- Stanoviť zásady skvalitnenia technickej infraštruktúry;
- Riešiť technické vybavenie územia napájaním jednotlivých systémov na nadradené technické vybavenie územia;
- Rešpektovať limity využitia územia (ochranné pásma dopravného a technického vybavenia ako aj hlukové pomery);
- Zapracovať podmienky ochrany územia pred privalovými dažďami a redukovat' negatívne vplyvy a opatrenia pre zlepšenie kvality života a životného prostredia;
- Zabezpečiť prístupnosť územia pre bezkolízny vstup návštevníkov bratislavského lesoparku s dobudovaním nástupných miest; Brať do úvahy významný rekreačný priestor CHKO Malé Karpaty;

### 3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie (RÚ) sa nachádza v okrese Bratislava III, v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, v katastrálnom území č. 804690 Nové Mesto. **Celková výmera riešeného územia je 42 ha.**

RÚ ÚPN-Z Horný Kramer 2020 sa nachádza v kontakte s ďalšími zónami, na ktoré sa spracovávajú ÚPN-Z, resp. mali by byť spracované: Vlárka, Na Revíne, Kamenné sady, Krahulčia a Koliba-Stráže. Väzby s týmito zónami by mali byť zohľadnené v návrhu v rámci širších vzťahov.

RÚ ÚPN-Z Horný Kramer 2020 sa rozprestiera na juhozápade Mestskej časti Bratislava Nové Mesto v k.ú. Vinohrady. Riešené územie je súčasťou urbanistických obvodov UO 030 - Koliba, UO 036 – Horný Kramer, UO 037 – Dolný Kramer. RÚ je v západnej čiastočne severnej strane v priamom kontakte s lesnými plochami CHKO Malé Karpaty.

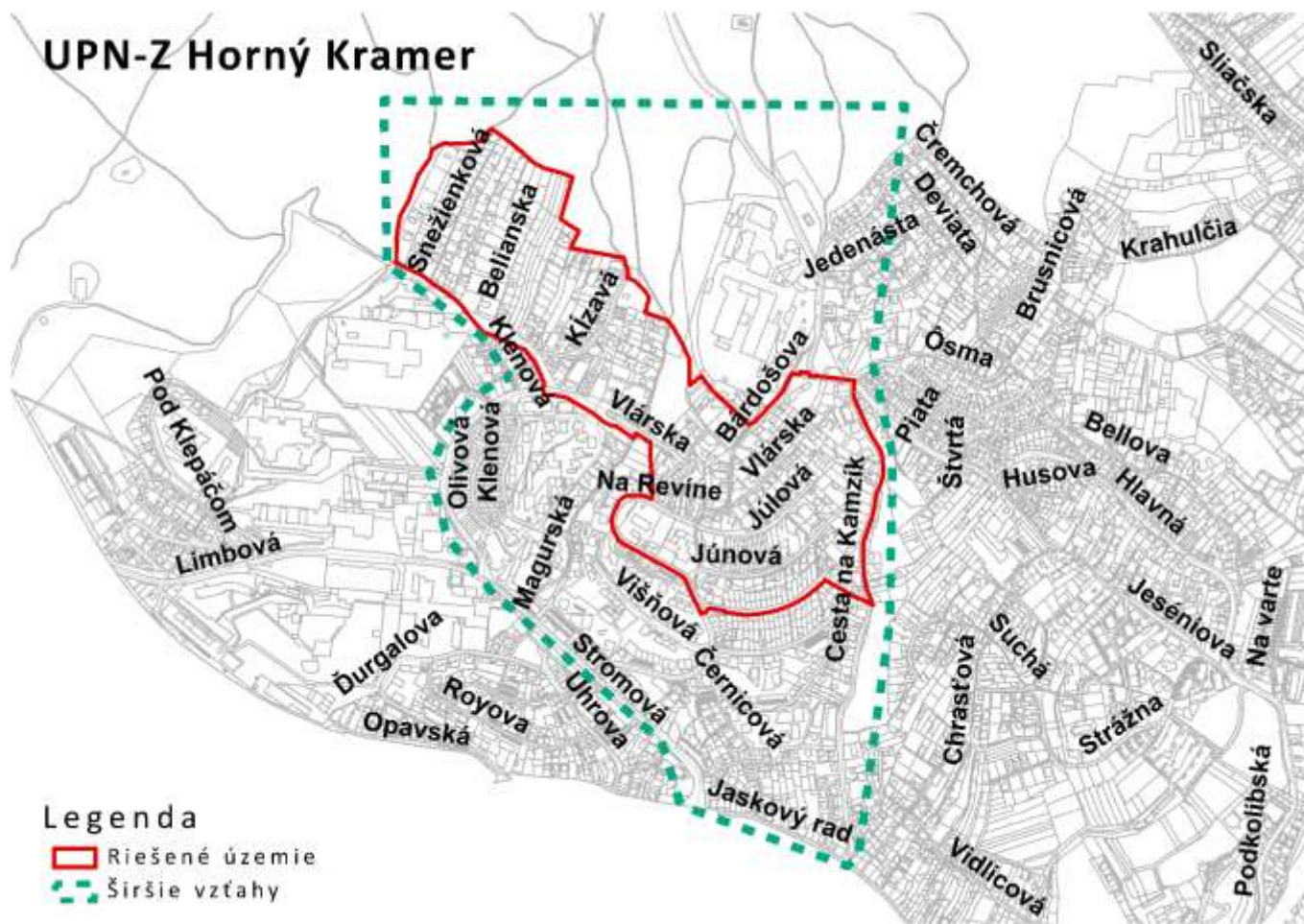
#### **Hranice riešeného územia:**

- SV a SZ hranicu tvorí Bratislavský lesopark
- JZ hranica je tvorená komunikáciami: Stará Klenová po Vlársku, Vlárka po Magurskú, Na Revíne po Ambrovi,
- južná hranica prechádza hornou časťou ulice Ambrova
- východnú hranicu tvorí rozhranie urbanistických obvodov UO 034 s UO 037 - Cesta na Kamzík
- severná hranica vedie ul. Jeséniovou a Bárdošovou popri filmových ateliéroch





# UPN-Z Horný Kramer



Riešené územie zóny je rozdelené do troch urbanistických obvodov (UO) a spodrobnejšie do urbanistických blokov (UB) a častí komunikácie resp. uličný priestor, ktorý oddeľujúce jednotlivé bloky.

Tabuľka 1 ČLENENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY HORNÝ KRAMER 2020, MČ NOVÉ MESTO na urbanistické bloky:

BANISTICKÝ OBVOD		URBANISTICKÝ BLOK			
ČÍSLO	NÁZOV	ČÍSLO	NÁZOV	VÝMERA (m2)	V návrhu ÚP hl. m. SR BA má uvedený blok funkčné využitie
030	Koliba	030 /1	LES MESTSKÁ HORA I.	16 901	Územia prírodnej zelene – les, ostatné lesné pozemky, kód 1001 – stabilizované územie.
		030 /2	LES MESTSKÁ HORA II.	624	detto
		030 /3	LES MESTSKÁ HORA III.	13 128	detto
036	Horný Kramer	036 /1	BÝVANIE STARÁ KLENOVÁ - SNEŽIENKOVÁ	31 578	Obytné územie – Malopodlažná zástavba, kód S102 – rozvojové územie.
		036 /2	BÝVANIE STARÁ KLENOVÁ – BELIANSKA I.	20 965	detto
		036 /3	BÝVANIE STARÁ KLENOVÁ – BELIANSKA II.	28 495	detto
		036 /4	BÝVANIE STARÁ KLENOVÁ – KÍZAVÁ	28 160	detto
		036 /5	BÝVANIE VLÁRSKA - KÍZAVÁ	18 993	detto
		036 /6	BÝVANIE KÍZAVÁ - MAGURSKÁ	17 224	detto
		036 /7	ZÁHRADKÁRSKA OSADA	10 425	Územia poľnohospodárskej zelene a pôdy – záhrady, záhradkárске a chatové osady a lokality, kód 1203– stabilizované územie.
		036 /8	OCHRANNÁ ZELEŇ	12 576	Územia mestskej zelene – ostatná ochranná a izolačná zeleň, územia mestskej zelene – ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód 1130 - stabilizované územie.
		036 /9	REZERVA ZARIADENÍ TI	5 090	Územia technickej vybavenosti – rezerva zariadení technickej infraštruktúry, kód 603, rozvojové územie
		036 /10	VODNÉ HOSPODÁRSTVO	3 312	Územia technickej vybavenosti – vodné hospodárstvo kód 601 - stabilizované územie.
037	Horný Kramer	037 /1	BÝVANIE NA REVÍNE - VLÁRSKA	2 384	Obytné územie Viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101 - stabilizované územie,
		037 /2a	BÝVNIE BARDOŠOVA	4 900	Obytné územie – Malopodlažná zástavba, kód 102 – stabilizované územie
		037 /2b	BÝVNIE BARDOŠOVA	4 613	Obytné územie – Malopodlažná zástavba, kód S102 – rozvojové územie.
		037 /3	BÝVANIE VLÁRSKA - BARDOŠOVA I.	12 500	Obytné územie – Malopodlažná zástavba, kód 102 – stabilizované územie.
		037 /4	BÝVANIE BARDOŠOVA - NA REVÍNE	11 675	detto
		037 /5a	BÝVANIE VLÁRSKA - BARDOŠOVA II.	9 076	detto
		037 /5b	BÝVANIE VLÁRSKA - BARDOŠOVA III.	7 630	detto
		037 /6a	BÝVANIE VLÁRSKA - JÚLOVA	25 590	detto
		037 /6b	BÝVANIE JÚLOVA - JÚNOVA	27 982	detto
		037 /6c	BÝVANIE JÚNOVA - AMBROVA	33 748	detto
		037 /6d	BÝVANIE CESTA NA KAMZÍK	14 713	detto
		037 /7	MATERSKÁ ŠKOLKA KOLIBA	5 684	detto
		037 /8	SLAMENÁ BÚDA	3 336	detto
		037 /9a	PARK NA REVÍNE	1 263	Územia prírodnej zelene – parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, kód 1110 - stabilizované územie
		037 /9b	VODOJEM NA REVÍNE	8 355	Územia technickej vybavenosti – vodné hospodárstvo, kód 601 – stabilizované územie.
037 /9c	SPOJENÁ NEMECKO -SLOVENSKÁ ŠKOLA	6 595	Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územia, kód 201 – stabilizované územie.		
<b>BLOKY SPOLU (m2)</b>				386 609	
<b>KOMUNIKÁCIE (m2)</b>				31 523	
<b>RIEŠENÉ ÚZEMIE (m2)</b>				418 132	



## 4 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH DO- KUMENTÁCIÍ A OSTATNÝCH PODKLADOV NA RIEŠENÉ ÚZE- MIE

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

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

V návrhu ÚPN-Z Horný Kramer 2020 rešpektovať regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN R BSK v platnom znení.

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

Záväznou ÚPD vyššieho stupňa je pre riešené územie je Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorý bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 v platnom znení jeho Zmien a doplnkov. V prípade aktualizácie nadradenej dokumentácie Zmeny a doplnky ÚPN-Z Horný Kramer 2020 budú spracované v ich platnom znení.

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

#### **časť C – Záväzná časť : Textová časť**

V zmysle platnej ÚPN hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení zmien a doplnkov je riešené územie charakterizované týmito funkčnými kódmi:

- 101** - viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územia,
- 102** - málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územia,
- B102** - málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územia,
- S102** - málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územia,
- E102** - málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územia,
- 201**- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územia,
- 202** - občianska vybavenosť lokálneho významu, stabilizované územia,
- 501** - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
- 601** - územia technickej vybavenosti – vodné hospodárstvo
- 603** - územia technickej vybavenosti – rezerva zariadení technickej infraštruktúry
- 1001** - územia prírodnej zelene – les, ostatné lesné pozemky, stabilizované územie
- 1110** - územia prírodnej zelene – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie
- 1130** - územia mestskej zelene – ostatná ochranná a izolačná zeleň
- 1203** - územia poľnohospodárskej zelene a pôdy – záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality

**Tabuľky REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH z ÚPN hl. m. SR Bratislava (2007) v znení zmien a doplnkov:**

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

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

Pre jednotlivé časti riešeného územia, definované ako rozvojové územia, sú v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy stanovené regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto, vrátane mestskej časti Nové Mesto.

*Tabuľka - Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy:*

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Priestorové usporiadanie	IzP max.	KZ min.
A	0,3	102	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup> RD - pozemok 500 - 1000 m <sup>2</sup>	0,20 0,22	0,60 0,40
B	0,4	102	RD - pozemok 400 - 600 m <sup>2</sup> RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup> RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,25 0,23 0,15	0,40 0,40 0,60
S	rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.				

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

## C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		202
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
<p>Územia občianskej vybavenosti slúžia pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiamu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<p><b>prevládajúce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia administratívy, správy a riadenia</li> <li>- zariadenia školstva</li> <li>- zariadenia kultúry</li> <li>- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,</li> <li>- zariadenia cirkví</li> <li>- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu</li> </ul>		
<p><b>prípustné</b></p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy</li> <li>- integrované zariadenia občianskej vybavenosti</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie</li> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia</li> </ul>		
<p><b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b></p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy</li> <li>- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>		
<p><b>nepripustné</b></p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- bývanie v rodinných domoch</li> <li>- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia</li> <li>- autokempingy</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby</li> <li>- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		



501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

**PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH**

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 PLŔCH****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

**nepripustné**

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

<b>501</b>	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
<b>502</b>	<b>zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných</b>

**PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH****prevládajúce**

- zariadenia obchodu
- zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

**prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia veľkoobchodu
- výstavné a predvádzacie priestory
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
- 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 :

- byty v objektoch určených pre inú funkciu
- zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu
- zariadenia na zber odpadov

**nepripustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- rodinné domy a bytové domy
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov
- 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	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
Územia určené pre umiestňovanie stavieb a zariadení vodného hospodárstva.		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vodné zdroje</li> <li>- vodojemy</li> <li>- čerpacie stanice</li> <li>- čističky odpadových vôd</li> <li>- dažďové nádrže</li> <li>- vodné diela</li> <li>- úpravne vôd</li> <li>- chlôrovne</li> <li>- prepojovacie objekty</li> </ul>		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- objekty v súlade so zákonom o vodách</li> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- zeleň ochrannú a izolačnú</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov</li> <li>- byty v objektoch funkcie – služobné byty</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI		603
601	vodné hospodárstvo	
602	energetika a telekomunikácie	
603	rezerva zariadení technickej infraštruktúry	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
Územia pre výhľadové umiestnenie zariadení a vedení technickej vybavenosti vodohospodárskych a energetických systémov.		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
- rezerva územia		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti vodohospodárskych systémov</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti energetických systémov</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- poľnohospodárske využitie</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENÉ		1001
1001	les, ostatné lesné pozemky	
1002	krajinná zeleň	
1003	rekreácia v prírodnom prostredí	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
Územia s lesnými porastmi alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie.		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les, lesné porasty, lesné škôlky</li> <li>- semenné sady</li> <li>- lesné cesty a zväžnice</li> <li>- rozdeľovacie pasienky</li> </ul>		
<b>pripustné</b>		
V území je pripustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- pobytové lúky</li> <li>- náučné chodníky, turistické trasy a cyklistické trasy</li> </ul>		
<b>pripustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu</li> <li>- byty v objektoch funkcie – služobné byty</li> <li>- vodné plochy, nádrže účelové a retenčné</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
Nepripustné je umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- všetky formy bývania okrem pripustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- všetky druhy zariadení obchodu</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej</li> <li>- zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva</li> <li>- areálové a kryté zariadenia športu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva</li> <li>- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		



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

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE		1130
1110	parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	<b>ostatná ochranná a izolačná zeleň</b>	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
<p>Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.</p>		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
- zeleň líniová a plošná		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
- ČSPH		
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu		
<b>nepripustné</b>		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY		1203
1201	sady	
1202	vinice	
1203	<b>záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality</b>	
1204	trvalé trávne porasty	
1205	omá pôda	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- záhrady</li> <li>- stavby pre individuálnu rekreáciu</li> </ul>		
<b>pripustné</b>		
V území je pripustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- zeleň krajinnú a ekostabilizačnú</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy</li> </ul>		
<b>pripustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou</li> <li>- vodné plochy, nádrže</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- kompostárne viazané na funkciu</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

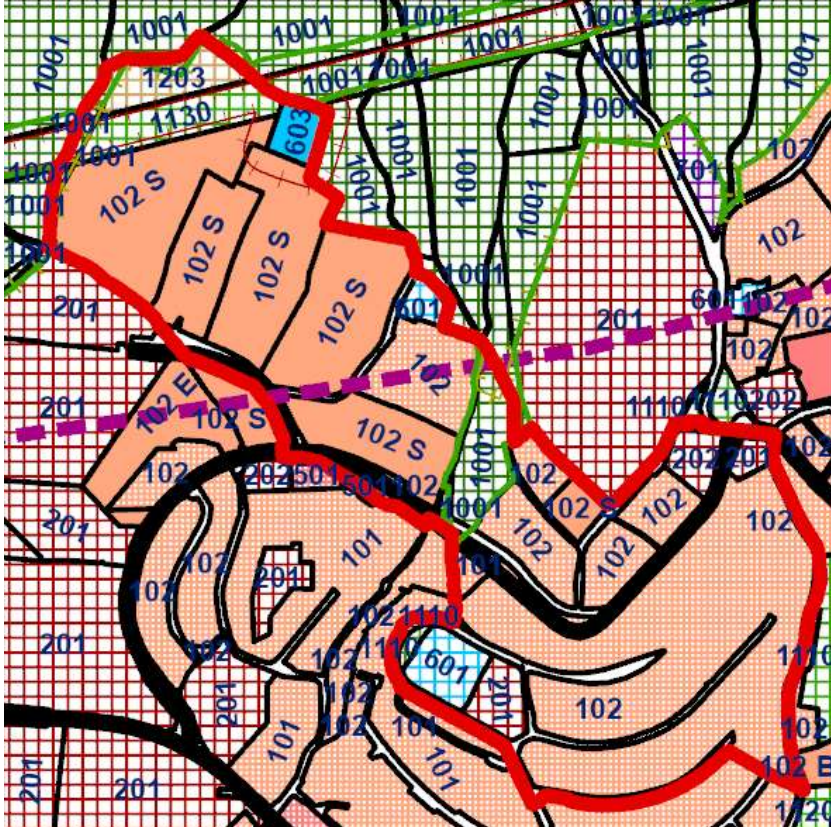
### časť C – Závazná časť : Grafická časť

V návrhu ÚPN-Z Horný Kramer 2020 rešpektovať najmä :  
Komplexný výkres, Regulačný výkres a Výkres verejnoprospešných stavieb

Schéma 3 Výrez z výkresu Regulácia Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov:

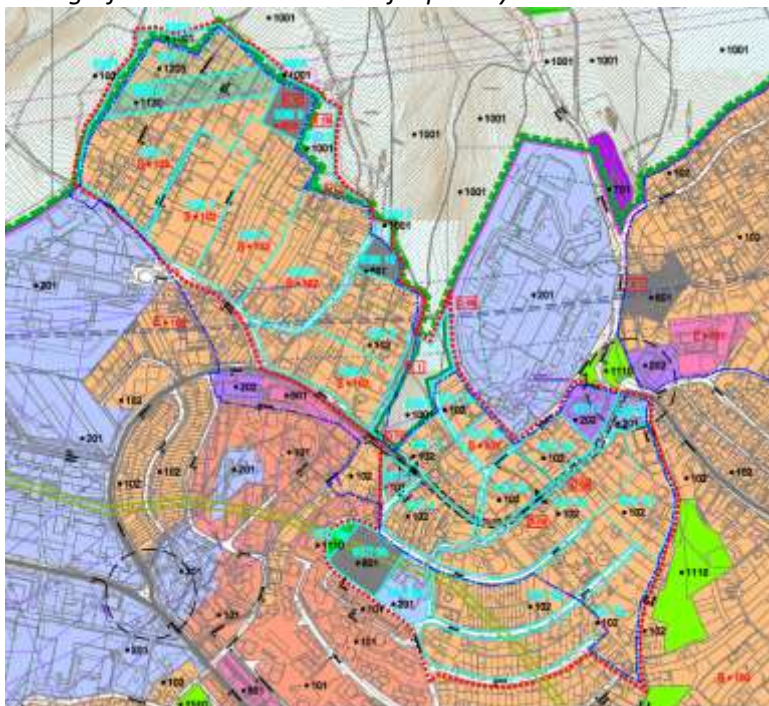


Schéma 4 Vymedzenie riešeného územia s vyznačenými kódmi regulácie:





*Schéma 5 Vymedzenie riešeného územia a jeho členenie na UO/UB v podklade mapy ZBGIS®, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky:*



**ÚPN Z Horný Kramer 2020 rešpektuje vyššie uvedenú reguláciu včítane VPS uvedených v kapitole C.16 Zoznam verejnoprospešných stavieb.**

## 4.3 Územnoplánovacie a ostatné podklady

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

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



## 5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ

V návrhu riešenia ÚPN Z je potrebné v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím

- Spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov.
- Stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:
  - počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
  - počet prechodne bývajúcich obyvateľov,
  - približnú odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku,
  - počet pracovných príležitostí podľa navrhovaných funkcií,
- V návrhu riešenia ÚPN Z je potrebné v súlade s navrhovaným počtom obyvateľov a jeho odhadovanou štruktúrou stanoviť:
  - štruktúru pracovných miest – stav a návrh, s dôrazom na občiansku vybavenosť lokálneho charakteru,
  - potrebu nekomerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva,
  - minimálny štandard komerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – obchod, služby, iná OV,
  - socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstva a predpoklady rozvoja.

## 6 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

### 6.1 Funkčná a prevádzková štruktúra zóny

Riešenú lokalitu zóny Horný-Kramer o výmere 42 ha, môžeme charakterizovať ako územie funkčne stabilizované, ktorého prevažnú časť tvoria pozemky pre málopodlažnú bytovú zástavbu, hlavne pozemky určené pre zástavbu RD. Nachádza sa na okraji zastavaného územia MČ Nové Mesto – časť Kramáre, zo severu je v priamom kontakte s lesnými plochami CHKO Malé Karpaty a z južnej strany je lokalita napojená na komunikačnú sieť zastavaného územia komunikáciami Vlárška, Bárdošova – Na Revíne. Pokračovaním Bárdošovej prepája riešenú lokalitu s lokalitou Koliba.

Zónu je potrebné riešiť ako stabilizované územie s dôrazom na zachovanie jej špecifickej hmotovo – priestorovej štruktúry, to znamená s minimálnymi stavebnými vstupmi do územia (dostavby a prestavby navrhnuť z dôvodov zjednotenia existujúcej stavebnej štruktúry a jej dotvorenia) s vylúčením výškových stavieb a s kumuláciou funkcie občianskej vybavenosti pozdĺž Klenovej a Vlárskej ulice.

Dotvorenie a usporiadanie zóny navrhnuť s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a porcií existujúceho stabilizovaného územia a hlavne s cieľom zvýšenia kvality územia.

V územnom pláne zóny je potrebné navrhnuť kostru urbanistickej kompozície v nadväznosti na verejné komunikácie a stavby pre dopravu:

- navrhnuť prepojenie lokalít Kramáre – Koliba,
- po preverení konkrétnych podmienok v území navrhnuť možnosti predĺženia Vlárskej ulice od cestného premostenia,
- rekonštrukcia Klenovej ul. v úseku od NOÚ po hranicu lesoparku,
- rekonštrukcia Magurskej ul. a výstavba obrátiska na jej ukončení pri hranici lesoparku,
- výstavba obslužných (ukľudnených) komunikácií,
- výstavba peších komunikácií prepojujúcich po spádnicu obslužné komunikácie,
- výstavba predĺženia Júlovej ul.,
- rekonštrukcia Bárdošovej ul. v úseku medzi ul. Na Revíne a Jeséniovou ul.,

- výstavba predĺženia Ambrovej a Dérerovej ul.,
- rekonštrukcia a dobudovanie Cesty na Kamzík,
- výstavba hromadných garáží na ul. Rozvodnej.

## 6.2 Hmotová štruktúra zóny

Hmotová štruktúra zóny je výškovo stabilizovaná, predpokladá len dobudovanie obslužných komunikácií a tým aj dostavbu voľných parciel:

- je potrebné dobudovať a zachovať jestvujúci charakter zástavby do 2 nadzemných podlaží v lokalitách jestvujúcich rodinných domov, prípadne do 4+1 nadzemných podlaží v hlavných rozvojových lokalitách
- dominanty je vhodné situovať len v priestoroch kompozičných uzlov pri zachovaní všetkých diaľkových priehľadov a kompozičných princípov
- pre intenzitu využitia zóny by mal byť limitujúci charakter okolitej zástavby, výškové zónovanie, situovanie statickej dopravy na riešenom pozemku a vhodné a kapacitné dopravné napojenie
- svetlotechnické a hygienické požiadavky sú tiež limitujúce pre intenzitu
- svahovitý charakter terénu, majetkoprávny stav a šírkové parametre prístupových komunikácií zástavby

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

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

## 6.3 Spôsob zástavby, uličná a stavebná čiara

Vzhľadom na rôznorodý spôsob zástavby v náročnom svahovitom teréne a identifikované problémy v urbanistickej štruktúre sa požaduje:

- v stabilizovaných územiach rešpektovať prevažujúci spôsob zástavby urbanistického bloku (identifikovaný pri analýze) a zamedziť jeho narúšaniu,
- v prípade zmiešaných spôsobov zástavby v stabilizovaných územiach a vo všeobecnosti pri stabilizovaných a rozvojových územiach:
  - preferovať mestotvorné formy zástavby v podobe uličnej alebo blokovej zástavby (ideálne kompaktnej),
  - vylúčiť formy monoblokovej zástavby s nadmerným plošným záberom zastavanej plochy,
- v stabilizovaných územiach overiť možnosť využitia voľných priestorových rezerv v prielukách, nárožiach a iných nezastavaných častiach blokov (chýbajúca zástavba), ktoré sú priamo dostupné z uličného priestoru, s cieľom scelenia a vyváženia zástavby blokov a formovania uličných priestorov,

Formovať uličné priestory a usporiadať zástavbu voči uličnému priestoru nasledovne:

- overiť možnosti rozšírenia verejných uličných priestorov, najmä priestorov s úzkymi až stiesnenými pomermi pre plnohodnotné zabezpečenie potrebných dopravných funkcií (najmä z hľadiska bezpečnosti chodcov) a pobytových funkcií,
- rešpektovať budovy, ktoré svojim umiestnením a orientáciou do uličného priestoru tvoria uličnú čiaru,

- zabezpečiť aby zmeny stavieb a novostavby nepresiahli a ani neustupovali od stanovenej stavebnej čiary bloku a zároveň nepresiahli stanovenú uličnú čiaru, s cieľom zamedzenia negatívnych zásahov do uličného priestoru,
- riešiť problematiku budov, ktoré presahujú alebo výrazne ustupujú od stavebnej čiary alebo negatívne zasahujú do uličného priestoru presiahnutím uličnej čiary,
- pri návrhu je potrebné posudzovať vzťahy medzi konfiguráciou pozemkov a ich dopravnou obsluhou tak, aby neprišlo k rozsiahlejším záberom súkromného vlastníctva a zároveň neboli prekročené limitné hodnoty možného spádu komunikácií.

## 7 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

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

- stabilizované územia, ktorých súčasná funkčné využívanie a priestorové usporiadanie nie sú v súlade so záväznými regulatívmi Územného plánu mesta,
- rozvojové územia podľa záväzných regulatívov Územného plánu mesta,
- problematické územia z hľadiska funkčného využívania a priestorového usporiadania,
- problematické priestory.

### Problematické priestory

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

- revitalizovať a prehodnotiť usporiadanie verejných a poloverejných priestorov najmä vo väzbe na urbanistickú kompozíciu riešeného územia, vrátane plôch verejnej zelene,
- prehodnotiť a sformulovať miestny systém ekologickej stability a jeho väzby na lesopark
- usporiadať verejné a poloverejné verejné priestory zahŕňené statickou dopravou
- skvalitniť predpriestory a nástupné priestory do Bratislavského lesoparku s preferenciou pešej a cyklistickej dopravy,
- overiť možnosti prehodnotenia potenciálne nefunkčných priestorov,
- rešpektovať a zabezpečiť všeobecnú dostupnosť a bezbariérovosť verejných priestorov,
- zohľadniť problematiku verejných priestranstiev, komunikácií a verejnej zelene a vlastníckych práv k dotknutým pozemkom.

## 8 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV

### Základné požiadavky

- pri návrhu regulácie rešpektovať okrem funkčného využitia a priestorového usporiadania územia stanoveného v ÚPN hl. mesta aj metodiku regulácie stanovenú v ÚPN hl. mesta v znení zmien a doplnkov (aby bol ÚPN Z kompatibilný s regulačnými prvkami ÚPN hl. mesta),
- vyjadriť záväznosť zastavovacích podmienok na umiestnenie jednotlivých stavieb,
- pre potreby regulácie riešeného územia rozčleniť riešené územie najmä na urbanistické sektory, bloky a uličné priestory, ktorých hranice sú vymedzené na základe uličných čiar,
- riešiť priestorové usporiadanie funkčného využitia daného územia v spôsobe a forme zodpovedajúcej charakteru zóny, začlenenie stavieb do urbanizovaného územia,

- vymedziť pozemky na verejnoprospešné stavby,
- základné regulačné indexy stanoviť na urbanistické sektory a urbanistické bloky; max. index podlažných plôch IPP, max. index zastavaných plôch IZP, min. koeficient zelene KZ,...

Navrhnutú reguláciu definovať v záväznej časti územného plánu zóny s odporúčaním primerane územiu použiť terminológiu uvedenú v Prílohe tohto Zadania. **Doporučená terminológia pre návrh ÚPN Z** je spracovaná z dôvodu zjednotenia terminológie používanej v zonálnych dokumentáciách obstarávaných MČ Bratislava-Nové Mesto.

## 9 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE OBČIANSKEJ A REKREAČNEJ VYBAVENOSTI

V rámci územia širších vzťahov vyhodnotiť súčasný stav zariadení základnej občianskej vybavenosti pre funkčné systémy (obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť, šport a rekreácia) z hľadiska dochádzkových vzdialeností a určiť deficity tejto základnej vybavenosti v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre navrhované obyvateľstvo.

V rámci územia zóny riešiť pre navrhované obyvateľstvo základnú občiansku vybavenosť v členení na jednotlivé funkčné systémy v účelových jednotkách a plošných bilanciách s dosiahnutím a preukázaním optimálnych štandardov pre jednotlivé zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, kultúry, obchodu, služieb, športu, telovýchovy a rekreácie; požadovanú OV navrhnuť na plochách funkcie občianska vybavenosť 202.

## 10 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Rešpektovať Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a nižšie uvedené podklady.

### 10.1 Všeobecné požiadavky dopravnej infraštruktúry

- Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015),
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014),
- Rozvoj cyklistickej dopravy v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, strategický dokument (2016),
- dopravnú obsluhu riešeného územia – komunikácie, parkoviská, parkovacie garáže, chodníky pre peších, cestičky pre cyklistov navrhnuť v zmysle platných STN,
- navrhovanému počtu funkcií plnených v riešenom území je úmerný nárast zdrojovej a cieľovej dopravy a tomuto nárastu musia zodpovedať opatrenia a stavebné zmeny na príľahlej komunikačnej sieti,
- STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií zmena 2 (STN 73 6110/Z2, STN 73 6102) a ostatné súvisiace predpisy,
- rešpektovať zákon č. 135/1961 zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať zákon č.143/1998 zb. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov (letecký zákon) a pri návrhu zapracovať limity vyplývajúce z prekážkových rovín a plôch Heliportu leteckej záchrannej služby NÚSCCH Bratislava - Kramáre a Heliportu Rezidencia – Bárdošova,
- akceptovať pre časť riešeného územia, ktoré je dotknuté uvedenými prekážkovými rovinami a plochami, výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných mechanizmov) a porastov
- súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu,

- dopravnú obsluhu riešeného územia – komunikácie, parkoviská, parkovacie garáže, chodníky pre peších, cestičky pre cyklistov odporúčame navrhnuť v zmysle platných STN.

## 10.2 V systéme automobilovej dopravy

Rešpektovať založenú dopravno-komunikačnú sieť a vychádzať zo systému dopravno-prevádzkovej organizácie územia, pričom je potrebné sa v návrhu zamerať na elimináciu resp. zlepšenie:

- z pohľadu širších dopravných vzťahov odporúčame predložiť analýzu priepustnosti križovatiek v danej lokalite vzhľadom na predpokladaný nárast dopravy,
- možností rozšírenia dopravnej siete (výhľadové komunikácie),
- dopravno-technických závad líniového a bodového charakteru – nedostatočná šírka miestnych komunikácií, ktoré nespĺňajú požiadavky normy STN 736110 Projektovanie miestnych komunikácií,
- dopravno-technických závad viazaných na usporiadanie komunikačného priestoru v predkrižovatkových priestoroch, rozhľadových pomeroch v jednotlivých križovatkách, ktorý je v prevažnej časti územia nedostatočný, obmedzený hlavne výstavbou oplotení, prípadne jednotlivých budov tesne na hranicu komunikácie,
- v časti zóny s prevažujúcou funkciou rodinných domov bola v minulosti riešená dopravná situácia spôsobom zavedenia jednosmerných komunikácií, ktorá v súčasnosti vytvára sieť neprehľadných jednosmerných komunikácií, čo komplikuje dopravné pomery v území a nezabezpečuje potrebu bezpečnej a plynulej premávky,
- je potrebné riešiť dopravné prepojenie:
  - medzi Kramármi a Kolibou (Vlárska ul.), ktoré je dlhodobo plánované, ale je nezrealizované. Toto prepojenie sa dlhodobo predpokladá medzi Vlárskou a Jeséniovou spolu s MHD,
  - spriečodnenie kolíznych úsekov komunikácií (parkovanie, chodníky a cyklisti) a to najmä Bárdošova ul., ul. Júlova a Júnova, Cesta na Kamzík,...
  - na zabezpečenie prístupnosti vnútorných parciel,
  - pre prerušené prístupové chodníky a príjazdové komunikácie k jednotlivým parcelám,
  - chýbajúca obvodová komunikácia okolo časti Horný Kramer – západ, ktorá by zjednodušila prístup k jednotlivým parcelám v tejto časti.
- V systéme statickej dopravy
  - riešiť deficit miest statickej dopravy a nízkeho stupňa garážovania (integrované HG) v intenzívne zastavanom území,
  - je potrebné preveriť a objektivizovať mieru využitia radových garáží a prehodnotiť ich veľký počet vzhľadom na ich nízke využitie pre odstavovanie motorových vozidiel,
  - vyhodnotiť súčasné kapacity a pokrytie výhľadových bilančných potrieb na statickú dopravu v existujúcich zariadeniach situovaných v území zóny v zmysle STN 736110/Z2,
  - zbilancovať nároky na statickú dopravu vyplývajúce z návrhu nových urbanistických štruktúr v zmysle STN 736110/Z2 zodpovedajúce navrhovanému funkčnému využitiu,
  - vo veci riešenia statickej dopravy zabezpečiť dostatočný počet odstavných a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110/Z2, ktoré budú umiestnené v rámci vlastného pozemku – objektu. Doporučujeme použiť nasledovné koeficienty vo výpočte celkového počtu stojísk „N“ v riešenom území:  $kd=1,0$  v zmysle platnej STN 73 6110/Z2. Navrhovanému počtu funkcií plnených v riešenom území je úmerný nárast zdrojovej a cieľovej dopravy a tomuto nárastu musia zodpovedať opatrenia a stavebné zmeny na príľahlej komunikačnej sieti.

## 10.3 V systéme cyklistickej dopravy

- riešiť zásady vychádzajúce z dopravno-urbanistických kritérií hodnotiacich miestny komunikačný systém z pohľadu miery segregácie dopravy,
- riešiť deficit dopravnej infraštruktúry upokojenej dopravy (hlavné, vedľajšie a doplnkové cyklistické trasy a cyklochodníky) vo vzťahu na rozloženie základných urbanistických prvkov, s definovaním miery segregácie motorovej a nemotorovej dopravy,

- pri riešení vychádzať z Koncepcie územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k IDS, spodrobnejšiu Koncepciou rozvoja cyklistickej dopravy m.č. Bratislava-Nové Mesto,
- rešpektovať cyklistickú trasu R22 Kramárska radiála v zmysle Územného generelu dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015).

## 10.4 V systéme pešej dopravy

- potrebné prehodnotiť šírku chodníkov vzhľadom na to, že väčšina chodníkov nedosahuje normou STN 736110 predpísanú minimálnu šírku,
- zohľadniť existujúce pešie prepojenia a posilniť väzby na kontaktné územia zóny; zdrojové miesta pešej dopravy korešpondujúce najmä s priestormi súvisiacimi s uzlovými miestami hromadnej ako aj zo zariadeniami vyššej občianskej vybavenosti, kde je predpoklad väčšej koncentrácie osôb,
- preveriť možnosti rozvoja vnútrozonálnych peších prepojení v stabilizovanom území a prepojení na navrhované verejné priestory nových rozvojových území,
- riešiť bezpečnú organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD.

## 10.5 V systéme hromadnej dopravy

- potreba riešenia dopravnej obslužnosti riešeného územia integrovanou verejnou hromadnou dopravou a prehodnotenie umiestnenia zastávok autobusovej MHD,
- rešpektovať územie pre novú trať v tuneli v úseku v ŽST Bratislava-Lamač - Odbočka Vinohrady - ŽST Bratislava-Vajnory pre nákladnú Železničnú dopravu, obchádzajúcu ŽST Bratislava hlavná stanica, v súlade s ÚP hlavného mesta SR Bratislavy a s ÚP BSK. Prehodnotiť miesta výstavby nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, nakoľko môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou.

## 10.6 Všeobecné požiadavky technickej infraštruktúry

- rešpektovať stanovené požiadavky z územnoplánovacej dokumentácie mesta a v územných generelloch jednotlivých systémov technickej infraštruktúry s doplnením aktuálnych rozvojových zámerov,
- technickú infraštruktúru územia riešiť vo všetkých jej funkčných systémoch, a to zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, elektrická energia, rozvod tepla a telekomunikácie,
- v rámci riešenia technickej vybavenosti územia dokumentovať súčasný stav jednotlivých systémov spolu s ich ochrannými pásmami a zhodnotiť možnosti ich využitia v kontexte navrhovaného rozvoja a budúceho využitia územia,
- rešpektovať zariadenia a vedenia koridorov technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami, ktoré zabezpečujú priamu technicko-infraštruktúrnú obsluhu územia,
- rešpektovať zariadenia a vedenia koridorov technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami, ktoré územím tranzitujú, pričom nezabezpečujú priamu technicko-infraštruktúrnú obsluhu územia.

## 10.7 V systéme vodného hospodárstva

Z hľadiska vodného hospodárstva je pre riešené územie potrebné:

- Na prípadné preložky verejných vodohospodárskych zariadení z majetkoprávneho hľadiska v celom rozsahu rešpektovať § 35 zákona č. 442/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- Preveriť existenciu vodohospodárskych zariadení, ktoré nie sú v prevádzke BVS - ich trasy a dimenzie, je potrebné overiť u vlastníkov, resp. prevádzkovateľov predmetných sietí.
- Verejné vodohospodárske siete umiestňovať do verejných komunikácií, resp. koridorov verejne prístupných min. šírky 6,0 m s povrchom únosným pre vjazd servisných vozidiel.
- Pri zmenách dokončených stavieb riešiť pôvodnú jednotnú kanalizáciu ako delenú na splaškovú a dažďovú a podľa hydrogeologických možností dažďovú vodu nevypúšťať do verejnej kanalizácie, ale nechať ju vsakovať v rámci pozemku investora.



- Zvýšené nároky na zabezpečenie požiarnej vody riešiť individuálne (požiarne nádrže alebo samostatné požiarne systémy) pre jednotlivé objekty.
- Povolenie bytovej výstavby individuálnej ale aj hromadnej a infraštruktúry je možné až po vybudovaní inžinierskych sietí - verejný vodovod a verejná kanalizácia. Nie je možné rozšírenie bytovej výstavby pri samostatnej realizácii studní, žump, prípadne čistiarni odpadových vôd.

### 10.7.1 Zásobovanie vodou

- v návrhu riešenia zásobovania vodou je potrebné zohľadniť súčasné kapacity a skutkový stav jestvujúcich verejných vodohospodárskych zariadení, zásobovanie vodou, vzhľadom na morfológiu územia, je potrebné riešiť v súlade so zonáciou tlakových pásiem Bratislavského vodovodného systému,
- verejné vodovody musia byť vybudované tak, aby bola zabezpečená nepretržitá dodávka pitnej vody pre všetkých obyvateľov uvedenej zóny,
- územie Horný Kramer vyžaduje realizáciu 5.tlakového pásma s ATS pri jestvujúcom vodojeme na Kízavej ulici so samostatným systémom rozvodných a zásobných potrubí,
- vo vodohospodárskej bilancii špecifikovať nároky na pitnú a požiarnu vodu, výšku zástavby, množstvá splaškovej a dažďovej vody,
- rešpektovať verejné vodohospodárske zariadenia BVS, vrátane ich pásma ochrany
- pri návrhu umiestnenia nových zámerov v danom území, je nutné rešpektovať jestvujúce VH siete vrátane ich pásiem ochrany v súlade so z .č.442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,
- neprehľadná situácia v trasovaní sietí vodohospodárskej infraštruktúry – v prípade zmien funkčného využitia častí riešeného územia bude potrebné vykonať podrobnú pasportizáciu jestvujúcich vodohospodárskych zariadení a v príslušnom stupni projektovej prípravy riešiť návrh zásobovania vodou a odvádzania odpadových vôd podľa konkrétnych podmienok,
- pri jednotlivých investičných zámeroch zdokumentovať, akým spôsobom boli pôvodné nehnuteľnosti zásobované pitnou vodou a odkanalizované,
- z hľadiska bezpečnosti prevádzky nové verejné vodovody zokruhovať,
- stavby navrhovať tak, aby pri ich realizácii a užívaní nedochádzalo k znečisťovaniu podzemných a povrchových vôd,
- majetko-právny a prevádzkový režim verejných vodohospodárskych sietí zosúladiť s ustanoveniami zákona Č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- potrebná je časová a vecná koordinácia s investičnými zámermi v riešenom a širšom území,
- verejné vodohospodárske siete navrhovať v súlade s STN 736005, STN 755401, OTN 755411, STN 756101 a súvisiacimi normami,
- bilancie potreby vody vyplývajúce z navrhovaného riešenia spracovať podľa prílohy č. 1 Vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z. z., ktorou sa ustanovujú požiadavky na kvalitu surovej vody a na sledovanie kvality vody vo verejných vodovodoch.

### 10.7.2 Odkanalizovanie

- Verejné kanalizácie musia byť vybudované tak, aby negatívne neovplyvnili životné prostredie a aby bola zabezpečená dostatočná prevádzková kapacita pre nepretržité odvádzanie a čistenie odpadových vôd od všetkých obyvateľov
- rešpektovať ochranné pásma existujúcich aj novonavrhovaných sietí kanalizácie,
- rešpektovať existujúci systém odvádzania odpadových vôd z riešeného územia,
- odvádzanie vôd z povrchového odtoku parkovísk navrhovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov, vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem, rešpektovať povolenie orgánu štátnej vodnej správy.
- v návrhu riešenia odkanalizovania je potrebné zohľadniť súčasné kapacity a skutkový stav jestvujúcich verejných vodohospodárskych zariadení,
- odvádzanie odpadových vôd riešiť ako delenú kanalizáciu. Vody z povrchového odtoku vyriešiť mimo verejnú kanalizáciu, nenavýšovať súčasné odtokové množstvá odvádzané do verejnej kanalizácie. Koficient zastavanosti zvoliť s ohľadom na potreby retencie nekontaminovaných dažďových vôd v území,

- vody z povrchového odtoku vyriešiť mimo verejnú kanalizáciu spôsobom zohľadňujúcim konkrétne hydrogeologické podmienky,
- koeficient zastavanosti zvoliť s ohľadom na potreby retencie nekontaminovaných dažďových vôd v území,
- vhodnosť vsakovania nekontaminovaných zrážkových vôd preukázať hydrogeologickým prieskumom,
- nové kanalizačné pripojenie navrhnúť v súlade s príslušnými STN 73 6005, STN 75 5401, STN 75 5402, STN 756101, OTN 755411 a súvisiacimi normami,
- dobudovať kanalizačnú sieť pre novospriístupnené pozemky a na ulici Cesta na Kamzík
- v prípade kapacitnej preťažnosti existujúceho kanalizačného systému riešiť zvýšené nároky na odvádzanie zrážkových vôd oproti súčasnosti mimo systém verejnej kanalizácie optimálne ich sekundárnym využitím (napr. na polievanie), prípadne odvedením do podzemných vôd podľa konkrétnych hydrogeologických podmienok (vsaky, príp. iné retenčné opatrenia).

## 10.8 V systéme zásobovanie teplom

Z hľadiska zásobovania teplom je pre riešené územie (vrátane širších vzťahov) potrebné:

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov,
- prehodnotiť systém zásobovania teplom v častiach nenapojených na CZT najmä z hľadiska energetickej efektívnosti a prechodu na nízkouhlíkové hospodárstvo v zmysle smerníc EU na zásobovanie teplom z centrálného zdroja.

## 10.9 V systéme zásobovania plynom

Z hľadiska zásobovania plynom je pre riešené územie (vrátane širších vzťahov) potrebné:

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov,
- rešpektovať existujúce vedenia a zariadenia plynu, trasované riešeným územím, ktoré zásobujú riešené územie, resp. tranzitujú cez riešené územie,
- SPP-distribúcia, a.s. nemá v riešenom území vlastné rozvojové zámery.

## 10.10 V systéme zásobovania elektrickou energiou

Z hľadiska zásobovania elektrickou energiou je pre riešené územie (vrátane širších vzťahov) potrebné:

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov,
- rešpektovať existujúce elektrické vedenia a zariadenia, trasované riešeným územím, ktoré zásobujú riešené územie, resp. tranzitujú cez riešené územie,
- prípojky z kmeňových vedení je potrebné v maximálnej miere kabelizovať a v maximálnej miere trasovať pozdĺž miestnych komunikácií.

## 10.11 V systéme elektronických komunikácií

Rešpektovať existujúcu infraštruktúru elektronických komunikácií:

- rešpektovať zemný optický telekomunikačný kábel,
- rešpektovať miestne telefónne káble v správe Slovak Telekom, a.s.
- rozvody MTS trasovať v zmysle predmetných STN mimo komunikácií v ozelenených pásoch, prípadne v chodníkoch.

## 10.12 V systéme odpadového hospodárstva

- dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,
- prehodnotiť možnosti riešenia zberu komunálneho odpadu systémom podzemných alebo polo podzemných veľkokapacitných úložísk odpadov,
- dodržiavať ustanovenia VZN hl. mesta SR Bratislavy č.6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta SR Bratislavy.

## 11 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

### 11.1 Životné prostredie

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie rešpektovať viažuce sa zákony a predpisy v platnom znení:

- Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a postupovať v zmysle Metodického usmernenia MŽP SR a MDVRR SR k problematike posudzovania územnoplánovacej dokumentácie ako strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov,
- VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín,
- zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.
- zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a vyhláška č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú ustanovenia citovaného zákona
- zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- zákon č.355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vyhláška č.549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- vyhláška MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia,
- rešpektovať zákon č.569/2007 Z.z. (geologický zákon)
- hluková mapa a akčný plán ochrany pred hlukom aglomerácie Bratislavy, rok 2007 príp. rok 2012 a strategická hluková mapa a akčný plán ochrany pred hlukom, zobrazujúce stav k roku 2016.
- rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem (STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 Budovy na bývanie)
- v zmysle zákona 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zabezpečiť účinnú ochranu podzemných vôd pred degradáciou a ich trvalo udržateľné využívanie,
- rešpektovať ustanovenia zákona 137/2010 Z. z. o ovzduší a súvisiacej legislatívy,

- pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať v zmysle zákona NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a jeho vykonávacích predpisov a Programu odpadového hospodárstva,
- brať do úvahy environmentálne záťaž v rámci širších vzťahov,
- riešiť likvidáciu nelegálnych skládok odpadu a rozptýleného odpadu v území.

## Hygiena, kvalita života a bezpečnosť

- rešpektovať ustanovenia vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov,
- zohľadniť v návrhu v blízkosti heliportov zvýšenú hladinu hluku z leteckej dopravy,
- podľa mapy prírodnej rádioaktivity leží riešené územie v oblasti s nízkym radónovým rizikom,
- akceptovať informácie o geotermálnej energii v predmetnom území,
- v hodnotenom území nie sú evidované významnejšie zdroje environmentálnych záťaží. Na základe týchto skutočností je možné konštatovať, že nehrozí nebezpečenstvo znečistenia horninového prostredia cez podzemné vody. Každopádne bude potrebné monitorovať výkopovú zeminu na prítomnosť nebezpečných látok.

## 11.2 Ochrana prírody a riešenie zelene

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území a v nezastavanom území mestskej časti Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady. V zastavanej časti sa žiadne chránené územia nenachádzajú. V časti mimo zastavané územie sa nachádzajú lesné porasty, ktoré sú súčasťou veľkoplošného chráneného územia CHKO Malé Karpaty. Táto časť je aj súčasťou Bratislavského lesoparku (BLP) a časť lesných porastov patrí do lesov osobitného určenia. Hranica BLP je v riešenom území totožná s hranicou CHKO. Žiadny chránený strom sa v riešenom území nenachádza podľa zoznamu ŠOP SR.

Z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny ochraňovať existujúce krajinotvorné prvky v území a rešpektovať zákon č. 543/2002 z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

V zastavanej časti riešeného územia prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona (platia ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona). Plochy s kódom využitia 1001 – les (UO 030 - Koliba) sú súčasťou Chránenej krajinnej oblasti Malé Karpaty, pre ktorej územie platí druhý stupeň ochrany s obmedzeniami v rozsahu § 13 zákona. Väčšina urbanistického obvodu UO 036, ale aj časť UO 037 je v kontakte s týmto chráneným územím (na jeho hranici), čím sa zvyšuje riziko narušenia bioty a prírodného prostredia. Nadmerná zastavanosť „zatlačená“ až k hranici lesa môže mať negatívny vplyv na chránené územie, pričom tento trend čoraz viac narúša biokoridor nadregionálneho významu, ktorý súčasne tvorí prechodnú zónu popri hranici lesa. Následnou stavebnou činnosťou môžu byť negatívne ovplyvnené rôzne genofondové lokality.

Uviesť požiadavku pre následnú prípravu územia a stavieb na uplatňovanie postupov v zmysle zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Rešpektovať RÚSES mesta Bratislava premietnutý v ÚPN hl. mesta SR Bratislava v znení zmien a doplnkov. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) záujmovým územím prechádza VI. nadregionálny biokoridor JV svahy Malých Karpát, ktorý je potrebné rešpektovať. Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom a právnické osoby sú povinné navrhovať opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu, a premietnuť ich už do návrhov projektov a plánov.

Z dôvodu ochrany prírody, ako aj podmienok vyplývajúcich z ochrany druhov a území, ochrany prvkov ÚSES a ostatných ekologicky pozitívnych prvkov, je v riešenom území potrebné na základe vyhodnotenia stavu existujúcej zelene v riešenom území spracovať návrh zelene v súlade s urbanistickým riešením pri zohľadnení kvality existujúcej zelene. Ochrana zelene bude zahrnutá do regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia. Koeficient zelene vyhodnocovať v zmysle metodiky ÚPN mesta a tohto Zadania.

V návrhu ÚPN Z zapracovať podmienky ochrany prírody a riešenia zelene, ako napr.:

- zlepšenie starostlivosti o existujúce dreviny, osobitne povýsadbová starostlivosť, ošetrovanie a udržiavanie všetkých drevín v súlade s platnými STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, Arboristický štandard „Ochrana drevín pri stavebnej činnosti“ (2018),
- návrh riešenia zelene v zóne riešiť s cieľom prepojenia zelene riešeného územia s prírodným prostredím lesného masívu CHKO Malé Karpaty. V plnej miere rešpektovať existujúce ekostabilizačné plochy (ochranná a izolačná zeď, park pri ulici Na Revíne, lesné pozemky), zvyšujúce nielen atraktivitu daného územia, ale aj možnosť fungovania biokoridorov miestneho, regionálneho a nad-regionálneho významu pre mobilnejšie druhy živočíchov.
- pri regulácii intenzity využitia územia na plochách s málopodlažnou zástavbou obytného územia (102) použiť čo najväčší možný koeficient zelene a čo najmenší index zastavaných plôch minimálne na plochách v blízkosti území prírodnej zelene a s ohľadom na ÚSES. Opodstatnenie však má pre celé riešené územie, ktoré je výrazne svahovitého charakteru, teda so zvýšeným povrchovým odtokom zrážkových vôd, ktoré je potrebné v území naopak zadržiavať a tým priaznivo ovplyvňovať mikroklimu danej lokality.
- zaregulovať zastavanosť v záhradkárskej lokalite – kód 1203
- zvýšenie vode priepustných povrchov, odvádzanie zrážkovej vody do vsaku, vytvárania vodných prvkov a dažďových záhrad, ktoré rovnako priaznivo ovplyvňujú mikroklimu,
- regulovať urbanizačný proces s cieľom zamedziť ďalšieho zhoršovania kvality životného prostredia (znečistenie prostredia, ovzdušia ako aj vôd),
- podporovať humanizáciu sídliskových a verejných priestorov.

## 12 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU

### 12.1 Ochrana poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

V zmysle platného Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. sú pre každé katastrálne územie na Slovensku, tzn. aj pre k. ú. v Bratislave taxatívne určené chránené BPEJ. V záujme ochrany poľnohospodárskej pôdy je v platnosti 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 o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov je potrebné v návrhu riešenia rešpektovať zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a vyhlášku MŽP SR č. 12/2009 Z. z. o ochrane lesných pozemkov v znení neskorších predpisov.

### 12.2 Ochrana kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma

- pri urbanistickom rozvoji územia definovať ako limitujúce faktory rozvoja nehnuteľné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (v zmysle ustanovení pamiatkového zákona, ako aj objekty zapísané v zozname pamätihodností mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, ktoré sa nachádzajú v riešenej zóne a taktiež v jej blízkom okolí, v zmysle ustanovení "Závazných

regulatívov územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja" obsiahnutých vo VZN BSK č. I/2013 zo dňa 20. 9. 2013 a pamiatkového zákona,

- je potrebné chrániť a rešpektovať archeologické náleziská v predmetnom území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu, pričom Investor/stavebník si v každom stupni územného a stavebného konania vyžiada stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislave ku každej pripravovanej stavebnej činnosti (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytovej výstavby apod.). Investor predloží KPÚ na posúdenie PD pre územné a stavebné konanie za účelom definovania podmienok archeologického výskumu potenciálnych archeologických nálezov na miestach dotknutých pripravovanou investičnou výstavbou podľa § 30 ods. 4 a § 41 ods. 4 pamiatkového zákona,
- v riešenom území sa v zmysle zákona o ochrane pamiatkového fondu nenachádzajú pamiatky, evidované v ÚZPF SR, ktoré je potrebné chrániť v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona,
- pamätihodnosti v rámci širších vzťahov: Krammerov dom, VII. mlyn – Kuhmayerova továreň por.č. BA-N/814, Cesta na Červený most č.4, fragment piliera pôvodného Červeného mostu por.č. BA-N/826, Cesta na Červený most, VI. mlyn – Rothova patrónová továreň, železničná stanica Železná studienka – Červený most

## 12.3 Ochrana pred povodňami

Z hľadiska ochrany vodných tokov a území postihovanými povodňami rešpektovať zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.

Z hľadiska zrážkovo-odtokového procesu ide o územie značne problematické, svahovité so stupňujúcou sa urbanizáciou územia. Dochádza k zvýšenému povrchovému odtoku, preto je nutné v tomto území riešiť problematiku nakladania so zrážkovými prívalovými vodami koncepčne, povrchové vody z novourbanizovaných území eliminovať na mieste ich vzniku a zväziť reguláciu intenzity výstavby.

Pri návrhu zachytávania a odvádzania zrážkových vôd z plánovaného rozvojového územia je potrebné spracovať bilancie množstva dažďových vôd, navrhnuť vhodné vodozadržné zariadenia, ktoré znížia odtokové množstvá prívalových zrážok, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy, záchytné retenčné nádrže a vsakovacie zariadenia s dostatočnou kapacitou, aby sa dažďové vody mohli infiltrovať do podlažia na tom istom území, na ktorom dopadli. Pre skvalitnenie života v mestách je potrebné už v ÚPN Z zabezpečiť zosúladenie urbanizácie so zelenou infraštruktúrou a so zadržaním vody v území.

## 12.4 Civilná ochrana

V záujme civilnej ochrany obyvateľstva rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a príslušné právne predpisy a spracovať doložku civilnej ochrany (záväzná časť územného plánu zóny) ako účinného nástroja ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva ako aj zníženia rizika jeho ohrozenia.

Civilná ochrana bude riešená samostatnou Doložkou civilnej ochrany.

## 12.5 Požiarna ochrana

Z hľadiska protipožiarného zabezpečenia pri spracovaní územného plánu zóny zohľadniť v aktuálnom platnom znení:

- zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.



## 12.6 Obrana štátu

Z hľadiska obrany štátu nie sú v riešenom území žiadne požiadavky.

## 13 POŽIADAVKY Z HĽADISKA TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Zásady zabezpečenia technickej infraštruktúry pre vymedzenú zónu je potrebné riešiť komplexne v zmysle platných zákonov, vyhlášok a STN v nadväznosti na jestvujúce zariadenia technickej infraštruktúry (TI) v širších súvislostiach pri rešpektovaní jestvujúcich nadradených trás vedených územím alebo v ich bezprostrednom kontakte. V ÚPN Z je potrebné spracovať samostatné kapitoly s riešením jednotlivých systémov technického vybavenia územia: zásobovanie vodou, elektrickou energiou, plynom, teplom, odkanalizovanie, vodné toky a plochy, telekomunikácie,...

Požiadavky z hľadiska jednotlivých systémov technického vybavenia územia riešiť vo všetkých funkčných systémoch s výpočtom kapacitného pokrytia vo vzťahu k jestvujúcej a navrhovanej organizácii územia.

Zdokumentovať v riešenom území existujúce trasy v nadradených dokumentáciách navrhované línie TI a ich ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma a rešpektovať ich ako limity

V návrhu technickej vybavenosti vychádzať z celomestských koncepcií podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislava v aktuálnom znení a ostatných územnoplánovacích podkladov.

Vypracovať samostatné kapitoly textovej časti pre jednotlivé systémy TI, vrátane ich zobrazenia v grafickej časti.

Trasy nových vedení TI umiestňovať do verejného priestranstva so zohľadnením existujúcich koridorov a zariadení technického vybavenia vrátane ochranných pásiem.

## 14 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

V návrhu ÚPN zóny zohľadniť hlavné limity a obmedzenia rozvoja a využitia územia:

- výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Bratislava a heliportu zapracovať ich do riešenia a akceptovať z nich vyplývajúce obmedzenia,
- ochranné a bezpečnostné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných právnych predpisov.

### **Limity a obmedzenia vyplývajúce z požiadavky zabezpečenia funkčnosti a autoregulačných schopností systému ekostabilizačných plôch**

a/ limitujúcim faktorom z hľadiska stavebnej činnosti je plošná ochrana ekostabilizačných jadier systému a líniových biokoridorov ako základných prvkov konektivity systému krajinnno-ekologickej významnosti vegetácie,

b/ maximálna ochrana vegetácie a jej priestorového potenciálu pri realizovaní stavebnej činnosti za nasledovných odporúčaných podmienok:

- zastavanosť mestských blokov v sektoroch limitovať podľa charakteru bloku
  - ochrana jestvujúcej drevinnej a krovinnej vegetácie pre budúce sadové úpravy
- c/ terénne úpravy a odkryvy pôdy robiť len v miestach, kde bude stáť stavba a prístupové komunikácie.

### **Limity a obmedzenia v širšom území vyplývajúce z ukazovateľov abiotického charakteru**

- obmedzením stavebnej činnosti je celkový charakter reliéfu (údolie a vyvýšenina), ako aj mikro a mezofomy reliéfu (terénne hrany, údolné polohy, atď.), ktorý je nositeľom a diferenciacným faktorom ostatných

charakteristických vlastností územia (vegetácia, pôdy, mikroklima a mezoklima, krajinno-percepčné kvality územia atď.),

- limitujúcim a determinujúcim faktorom využitia územia sú aj dominantné polohy územia vytvárajúce panorámu horizontu a dominantné pohľadové hrany a smery, ktoré určujú polohy lokalít v území s vysokým nárokom na posudzovanie účinku novej zástavby v území,
- limitujúcim faktorom je tiež súčasný majetkoprávny stav v území, ktorý je určujúci pri etapizácii výstavby
- Inžiniersko-geologické a hydrogeologické pomery v lokalite.

#### **Limity a obmedzenia vyplývajúce z požiadavky hygieny životného prostredia**

- hluková záťaž územia v blízkosti komunikácie Limbová resp. Brnianska limituje zástavbu. Je vhodné dispozíciu bytových častí objektov orientovať smerom od komunikácie, rešpektovať potrebnú šírku hygienického ochranného pásma. V administratívnych priestoroch je potrebné riešiť nadmernú hlukovú záťaž stavebnými opatreniami,
- hluková záťaž pozdĺž železničnej trate detto.

#### **Limity a obmedzenia vyplývajúce z krajinno-percepčných hodnôt územia**

Pri realizovanej stavebnej činnosti odporúčame zachovať nasledovné:

- stavbu v území umiestniť tak, aby nenarušovala kvalitu výhľadov a dominantných polôh,
- zachovať maximálnu podlažnosť stavieb v dominantných polohách.

#### **Limity a obmedzenia vyplývajúce limitov dopravy a inžinierskych sietí**

- líniové a bodové dopravné závady – vzhľadom na svahovitý charakter terénu, majetkoprávny stav v lokalite najmä v urbanistickom obvode 036 je potrebné prehodnotiť trasovanie a šírkové parametre prístupových komunikácii zástavby RD,
- riešeným územím prechádzajú inžinierske siete vyššieho rádu, ktoré svojimi ochrannými pásmami limitujú možnú navrhovanú zástavbu – vzdušné vedenie VN,
- limity viažúce sa na inžinierske siete a objekty:

#### Zásobovanie vodou

- o výstavba ATS s pružnou reguláciou otáčok v areáli vodojemu Kramáre II
- o výstavba zásobnej siete z ATS v profiloch DN150 a DN100
- o rozšírenie vodojemu Koliba I a vybudovanie čerpacej stanice pri vodojeme Vtáčnik
- o rozšírenie a zokruhovanie zásobnej vodovodnej siete profiloch DN150 a DN100 v sektore B

#### Odkanalizovanie

- o výstavba sústavy nových uličných stok jednotnej sústavy DN300 v povodí zberača A
- o rekonštrukcia horného úseku zberača A pozdĺž areálu filmov. ateliérov z priemeru DN300 na DN500
- o výstavba zberača B II-1 v profile Cesty na Kamzík v dimenzii DN300-600
- o výstavba prítokového zberača DN300-400 od Jeséniovej ul. cez predĺženie Vlárskiej ul. Po križovatku s Bárdošovou ul. A Ďalej cez Júnovú a júlovú ul. K zberaču B II-1
- o nová uličná stoková sieť v povodí zberača A II v trasách obslužných komunikácií
- o výstavba zbernej stoky DN300-600 v trase Klenovej ul. po jestvujúce stoky v trase Vlárskiej ul.
- o rekonštrukcia stoky vo Vlárskiej ul. na profil DN400-600 až po Stromovú ul.
- o výstavba predĺženia zberača A II v profile DN400 po horné ukončenie Magurskej ul.
- o biotechnická regenerácia koryta potoka pri Magurskej ul. a pri Ceste na Kamzík

#### Zásobovanie elektrickou energiou

- o výstavba dvoch trafostaníc TS1, TS2

#### Zásobovanie plynom

- o rekonštrukcia a dobudovanie STL plynovodnej siete v telesách komunikácií

#### Telekomunikácie

- o vybudovanie prípojných káblov z jestvujúcej ATÚ 37, dekády

#### **Limity a obmedzenia vyplývajúce zo schváleného ÚPN hl. m. Bratislavy 2007**

V zmysle platnej ÚPN hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení zmien a doplnkov v riešenom území zóny Horný Kramer boli stanovené tieto VPS :

- D19 - Vlárská ul. - predĺženie po Kolibu
- D56 - výstavba trolejbusových tratí - Vlárská
- D59 - železničná trať pre nákladnú dopravu (tunel) v úseku ŽST Bratislava Lamač - odbočka Vínohrady
- D72 - technická základňa doplnkového systému MHD - meniareň Koliba
- K1, K2 - dobudovanie a rekonštrukcia kanalizačného systému zberača a; predĺženie AII.
- VT 2, VT4- dobudovanie systému záchytných priekop na ochranu zástavby pred prívalovými vodami zo svahov (územie širších vzťahov).
- E15 - transformovňa TR 110/22 kV Kramáre a vedenia 2x110 kV na pripojenie do sústavy VVN

## 15 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE

Rešpektovať vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z.z. v platnom znení, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

## 16 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 spolu s pozemkami, na ktorých bude navrhovaná asanácia.

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

Výsledné riešenie návrhu územného plánu si nevyžaduje variantné riešenie. Variantnosť riešenia sa pripúšťa na prezentácií rozpracovanosti.

## 18 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

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

Pri spracovaní ÚPN Z potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania (zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane zdravia ľudí, zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, všetky v znení neskorších predpisov a požiadavky ostatných osobitných predpisov, najmä hygienických, požiarnych a bezpečnostných).

Dokumentácia územného plánu zóny sa bude členíť na textovú časť a grafickú časť; bude obsahovať smernú časť a záväznú časť minimálne v nasledovnej skladbe.

#### **Grafická časť:**

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Návrh širších územných vzťahov              | m 1:5 000            |
| 2. Komplexný urbanistický návrh                | m 1:2 000*           |
| 3. Návrh dopravy                               | m 1:2 000*           |
| 4. Návrh technickej infraštruktúry             | m 1:2 000*           |
| 5. Návrh zelene a prvkov ekologickej stability | m 1:2 000*           |
| 6. Doložka civilnej ochrany                    | mierka podľa potreby |

\*<sup>1</sup>) v podrobnosti M 1:1000

#### **Hlavné výkresy- záväzná grafická časť UPN Z:**

- |                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Návrh regulácie územia            | m 1 : 1 000          |
| Schéma Verejnoprospešných stavieb | mierka podľa potreby |

#### **Textová a tabuľková časť v členení:**

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

#### V základných údajoch územného plánu zóny budú uvedené:

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

#### Riešenie územného plánu zóny bude obsahovať:

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

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

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

#### Záväzná časť územného plánu zóny bude obsahovať:

- a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,

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

## Doporučená terminológia pre Návrh ÚPN-Z

### Regulatívy - ukazovatele intenzity využitia funkčných plôch:

- **Index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia,
- **Index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **Koeficient stavebného objemu (KSO)** udáva, koľko m<sup>3</sup> stavby vrátane suterénu je prípustné umiestniť na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy určenej indexom zastavanej plochy,
- **Koeficient zelene (KZ)** udáva pomer plôch pokrytých zeleňou k celkovej ploche stavebného pozemku, zohľadňuje započítateľné plochy zelene:
  - **prírodná plocha** - upravená alebo neupravená časť terénu, pričom na ňom, pod ním ani nad ním nie je umiestnená žiadna stavba, preto umožňuje výsadbu trojetážovej zelene (t. j. stromy, kríky a byliny) – stanoviť minimálny rozsah
  - **zeleň na podzemných konštrukciách** – koeficienty zápočtu podľa hrúbky substrátu – podľa ÚPN hl. mesta
  - **zeleň na nadzemných konštrukciách** – stanoviť koeficienty
  - **spevnené trávnaté vodopriepustné plochy** (zatravnňovacia dlažba) – koeficient zápočtu 0,5 (t. j. 50 % plochy sa započíta do spevnených plôch, 50 % do zelene).
- **Stavebný pozemok** (stanoviť podľa okolností v konkrétnych regulovaných územiach)
  - minimálna výmera,
  - maximálna výmera pre výpočet IZP,
  - minimálna šírka pozemku.
- **Parcelácia**
  - ponechaná parcelácia
  - úprava parcely z dôvodu verejného záujmu (kanalizačná vetva, komunikácia, peší chodník..)
  - reparcelácia z hľadiska získania optimálneho stavebného pozemku

### Definície základných pojmov

- **Zastavaná plocha pozemku** je súčtom všetkých zastavaných plôch jednotlivých stavieb na pozemku.
- **Zastavanou plochou stavby** je plocha ohraničená pravouhlými priemetmi vonkajšieho líca obvodových konštrukcií všetkých nadzemných i podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Otvorené balkóny, ktoré vystupujú od steny menej ako 1,5 m a presahy striech sa do zastavanej plochy nezapočítavajú. Započítavajú sa plochy lodží, arkierov a uzatvorených balkónov. Započítavajú sa aj plochy balkónov s vyložením od steny 1,5 m a viac.  
Ak objekt nemá súvislé obvodové konštrukcie, zastavaná plocha je vymedzená pravouhlým priemetom obalových čiar vedených vonkajším lícom zvislých konštrukcií do vodorovnej roviny alebo, ak je presah zastrešenia viac než 1,5 m za tieto obalové čiary, pravouhlým priemetom zastrešenia do vodorovnej roviny. V prípade, že zastrešená stavba nemá zvislé obvodové konštrukcie, jej zastavaná plocha je určená pravouhlým priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny.
- **Podlažie** je časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami.
- **Úroveň 1. nadzemného podlažia\*** je výška prevládajúcej časti plochy podlahy prvého (najnižšieho) podlažia stavby, ktoré nie je podzemným podlažím. Spravidla je to referenčná výška objektu, označovaná ±0,000 a definovaná nadmorskou výškou. Táto úroveň môže byť v regulatívoch obmedzená vo vzťahu k nivelete príľahlej komunikácie. \*(*upresnené v návrhu podľa konkrétnych podmienok – svahovitý terén*)
- **Nadzemné podlažie\*** je každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím.
- **Podzemné podlažie \*** každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy.
- **Najvyššie nadzemné podlažie** môže byť na základe svojho tvaru a veľkosti charakterizované menovite ako



ustupujúce podlažie alebo podkrovie. Takéto podlažie môže byť v objekte len jedno, umiestnené nad iným nadzemným podlažím. Pri určovaní maximálneho počtu nadzemných podlaží v regulatívoch je uvedené osobitne.

- **Podkrovie** je vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu
- **Ustupujúce podlažie** je najvyššie nadzemné podlažie budovy, ktoré má zastavanú plochu menšiu než 50% zastavanej plochy najbližšieho nižšieho podlažia.
- **Odstupy stavieb** musia spĺňať požiadavky Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. § 6.
- **Stavebná činnosť na pozemku** musí spĺňať požiadavky Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. § 6 a § 54-58, 139b Stavebného zákona
  - **stavebná úprava** - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu pri zachovaní jeho zastavanej plochy a obostavaného priestoru
  - **zmena stavby** - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu pri zmene jeho zastavanej plochy alebo obostavaného priestoru (nadstavba, prístavba, prestavba)
  - **novostavba** – nový objekt vybudovaný na pôvodne nezastavanej parcele alebo na mieste pôvodného objektu

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

### Priestorové usporiadanie

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

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

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

### Charakteristika funkčných plôch

#### **Funkcie**

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

#### **Funkcie prevládajúce:**

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

#### **Funkcie prípustné:**

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

#### **Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu:**

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

#### **Funkcie neprípustné:**

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

## **Funkčné plochy**

**B** bývanie: BD bytové domy/ RD rodinné domy

**OV** občianska vybavenosť

**R** rekreácia a cestovný ruch

**Š** šport

**V** výroba a sklady

**P** poľnohospodárska výroba

**TV** technická vybavenosť

**Z** zeleň

Funkčne zmiešané plochy – platí pre všetky funkcie

## **Stavby bývania**

( v zmysle revidovanej STN 73 4301)

### **BYTOVÝ DOM**

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

**BD-M** málopodlažná bytová zástavba, do 4 NP

**BD-V** viacpodlažná bytová zástavba, viac ako 4 NP

### **RODINNÝ DOM**

**RD** rodinný dom

**RD-S** rodinný dom samostatne stojaci

**RD-D** rodinný dvojdom

**RD-R** dom radový

**RD-T** rodinný dom terasový

**RD-RZ** rodinný dom rezidencia

## **Stavby občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry**

**OV-Z** zdravotníctvo

**OV-SS** sociálna starostlivosť

**OV-Š** školstvo

**OV-K** kultúra

**OV-OS** obchod, služby

**OV-VS** verejné stravovanie

**OV-U** ubytovanie ĆR

**OV-A** administratíva

**OV-VV** veda, výskum

## **Stavby individuálnej rekreácie**

**IR** rekreačné domy a chaty

### **Zeleň**

**ZVE** zeleň verejná (verejné parky...)

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

**ZO** ochranná zeleň: ochranné pásma...)

## **Doplňujúce regulatívy podľa charakteru riešeného územia**

### **Stavebná čiara**

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

**Výška hrebeňa strechy objektov** – definovaná v návrhu pri svahovitých terénoch

### **Regulatívy pre umiestňovanie informačných, reklamných a propagačných zariadení**

(Vyhláška 532/2002 §55)

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

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

### **Oplotenie**

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

### **Uličný pohľad**

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

### **Technické vybavenie**

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

### **Technické siete**

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

### **Pokryvnosť korunami stromov**

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

### **Dažďová voda**

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