



Návrh všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava - Jarovce č. .../2022

ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Jarovce Sever.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Jarovce podľa § 4 ods. 3 písm. j), § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. c) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 15 ods. 2 písm. a) a § 15 ods. 3 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, čl. 18 ods. 4 písm. a) a o), čl. 29 ods. 1 písm. b) a čl. 42 písm. d) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatkov a § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Jarovce Sever.
2. Riešené územie Územného plánu zóny Jarovce Sever je vymedzené zo severu diaľnicou D4, z juhovýchodu Jantárovou ulicou, z juhozápadu Palmovou ulicou, zo západu na krátkom úseku diaľnicou D2.

§ 2

1. Záväznú časť územného plánu tvorí:
 - a) textová časť: „Územný plán zóny Jarovce Sever - záväzná časť“, ktorá obsahuje regulatívy priestorového a funkčného usporiadania pozemkov a stavieb a verejnoprospešné stavby a tvorí prílohu č. 1 tohto nariadenia.
 - b) grafická časť: výkresy 06v Regulácia územia - východná časť, 06z Regulácia územia - západná časť, 07v Schéma verejnoprospešných stavieb - východná časť a 07z Schéma verejnoprospešných stavieb - západná časť, ktoré tvoria prílohu č. 2 tohto nariadenia.
2. Prílohy č. 1 a 2 tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto všeobecne záväzného nariadenia.

§ 3

1. Dokumentácia schváleného Územného plánu zóny Jarovce Sever je uložená a možno do nej nahliadnuť na Miestnom úrade mestskej časti Bratislava-Jarovce, na Magistráte hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelení obstarávania územnoplánovacích dokumentov a na Okresnom úrade Bratislava, odbore výstavby a bytovej politiky.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Miestnym zastupiteľstvom Bratislava - Jarovce dňa 2022 uznesením č. .../2022.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť od 2022.

JUDr. Mgr. Jozef Uhler
starosta

Príloha č. 1 k všeobecne záväznému nariadeniu č. .../20.....

Územný plán zóny Jarovce Sever - Záväzná textová časť

Príloha č. 2 k všeobecne záväznému nariadeniu č. .../20.....

Územný plán zóny Jarovce Sever - záväzná časť (výkresy)

č. 2a: 06v Regulácia územia - východná časť

č. 2b: 06z Regulácia územia - západná časť

č. 2c: 07v Schéma verejnoprospešných stavieb - východná časť

č. 2d: 07z Schéma verejnoprospešných stavieb - západná časť

Prílohy sú k nahliadnutiu na Miestnom úrade Bratislava – Jarovce alebo na www.jarovce.sk

Návrh VZN vyvesený dňa: 22.11.2022

Návrh VZN zvesený dňa:

VZN schválené dňa:

VZN účinné dňom:



Upravený návrh Územného plánu zóny Jarovce Sever

Záväzná časť

Obstarávateľ:

Mestská časť Bratislava - Jarovce

Zhotoviteľ:

JELA, s.r.o.

Ing. arch. Jela Plencnerová

Osoba spôsobilá pre obstarávanie UPD:

Ing. arch. Zuzana Jankovičová č. reg. 369

Dátum spracovania:

máj 2022

Obsah:

1	Návrh záväznej časti UPN Z	3
1.1	Regulatívy priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb	3
1.1.1	Regulácia umiestnenia stavieb	3
1.1.2	Doplňujúce podmienky umiestnenia stavieb	4
1.1.3	Regulácia verejných priestorov	5
1.1.4	Definovanie pojmov	6
1.2	REGULÁCIA ZASTAVATEĽNÝCH PLÔCH	9
1.2.1	Regulácia funkčného využitia zastavateľných plôch	9
1.2.2	Regulácia zástavby v stavebných blokoch – miera využitia územia a výška zástavby	14
1.3	REGULÁCIA VYUŽITIA NEZASTAVATEĽNÝCH PLÔCH	17
1.4	Regulatívy z hľadiska pamiatkovej obnovy a ochrany	21
1.5	Regulatívy dopravnej obsluhy	21
1.6	Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia	22
1.7	Regulatívy určenia nevyhnutnej vybavenosti stavieb (dopravná obsluha, technická infraštruktúra)	22
1.8	Verejnoprospešné stavby a stavby určené na asanáciu v riešenom území	23
1.8.1	Navrhované dopravné stavby a verejné priestory na VPS:	23
1.8.2	Navrhované stavby občianskej vybavenosti na VPS	24
1.8.3	Navrhované parky na VPS	24
1.8.4	Stavby určené na asanáciu v riešenom území	24
1.8.5	Schéma VPS a asanácií	25
1.9	Výkres návrhu regulácie územia	26
2	Doložka civilnej ochrany	27
2.1	Všeobecná časť	27
2.2	Potreba zabezpečovania záujmov CO	27
2.3	Zhodnotenie súčasného stavu riešeného územia	27
2.3.1	Súčasný stav – prehľad ukrytia na riešenom území	27
2.3.2	Koncepcia zabezpečovania zariadení CO v jednotlivých oblastiach	28
2.4	Výkresy COO doložky	29

1 Návrh záväznej časti UPN Z

Záväzná časť UPN Z (po legislatívnom schválení) slúži ako záväzný dokument pre stanovenie podmienok výstavby v danej zóne pri vydávaní rozhodnutí samosprávnych a štátnych orgánov v procese územného a stavebného konania (Zákon č. 50/1976 Zb.).

Regulácia je definovaná v textovej, tabuľkovej a grafickej forme. Stanovenie podmienok výstavby na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať všetky ustanovenia vyjadrené v textovej, tabuľkovej a grafickej záväznej časti.

Regulatívny funkčný a priestorový využitia sú špecifické pre územie riešenej zóny. Formulácia a stanovenie jednotlivých regulačných pravidiel vychádza z nasledovných legislatívnych noriem:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- Vyhláška č. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenie stavebného zákona,
- Vyhláška č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- Zákon 49/ 2002 o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov,
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie.

Záväzná časť tohto územného plánu zóny sa skladá z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň.

1.1 Regulatívy priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Regulácia územia sa vzťahuje na nadzemnú časť zástavby a delí sa na dve samostatné kategórie:

- Regulácia zastavateľných plôch – umiestnenia stavieb
- Regulácia nezastavateľných plôch – verejných priestorov, parkov a pod.

1.1.1 Regulácia umiestnenia stavieb

A. Zastavateľné plochy – Regulatívy zastavateľných plôch sú stanovené pre každý stavebný blok (SB) samostatne a regulujú predovšetkým:

- priestorové usporiadanie stavieb na pozemku, ktoré je definované:
 - stavebnými čiarami – uličnou a prednou stavebnou čiarou
 - maximálnou výškou – v absolútnej hodnote v m alebo maximálnym počtom nadzemných podlaží
- miera využitia územia stavebného bloku je definovaná nasledovnými koeficientmi:
 - Koeficient hrubej podlažnej plochy (KPP)
 - Koeficient zastavanej plochy (KZP)
 - Koeficient zelene (KZ)
- funkčné využitie stavebného bloku :
 - 12 – málopodlažná zástavba obytného územia
 - 21 – územie občianskej vybavenosti
 - 22 – územie občianskej vybavenosti lokálneho významu
 - 51 – mestské polyfunkčné obytné územie

1.1.2 Doplňujúce podmienky umiestnenia stavieb

Odstupy stavieb

- Odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. § 6.
- 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.“ Konkrétna poloha uličnej stavebnej čiary je vyznačená v grafickej prílohe pre každý stavebný blok samostatne.

Oplotenie pozemku

- Pri oplotení pozemku je potrebné sa riadiť § 12 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- Oplotenie (živý plot) nesmie zasahovať do rozhľadového poľa priliehajúcich pozemných komunikácií.

Regulácia zmien existujúcich stavieb

V zóne sa nachádzajú 2 kategórie existujúcich stavieb, z ktorých každá má samostatnú reguláciu:

- Existujúce objekty – v nesúlade s ÚPN BA, ale prevádzkovo a urbanisticky akceptovateľné, možnosť rekonštrukcie v existujúcom rozsahu;
- Existujúce objekty – v súlade s ÚPN BA, možnosť rekonštrukcie a zmeny dokončenej stavby podľa platnej regulácie v území.

Zaradenie existujúcich stavieb do konkrétnej kategórie je zrejmé z výkresu regulácie.

Možnosti realizácie zmien dokončenej stavby na pozemku

Zmenami dokončenej stavby sú:

- nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú;
- prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo, spojené s doterajšou stavbou;
- stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby (napr. prestavby, vstavby, podstatné zmeny vnútorného zariadenia, podstatné zmeny vzhľadu stavby)

Pri realizácii akejkoľvek zo zmien dokončenej stavby sa stavebník riadi príslušnými regulatívami podľa tejto dokumentácie v plnom rozsahu.

1.1.3 Regulácia verejných priestorov

B. Nezastavateľné plochy – sú to plochy prevažne nezastavateľné nadzemnými budovami. Regulatívy nezastavateľných plôch sa týkajú verejných priestorov mimo stavebných blokov. Regulatívy definujú:

- funkčné využitie verejných priestorov:
 - 010 - plochy cestnej, pešej a cyklistickej dopravy, statickej dopravy a verejnej zelene
 - 020 – plochy námestí
 - 102 – plochy krajinskej zelene
 - 111 - plochy parkov
 - 113 – plochy ochrannej zelene
 - 910 – vodné plochy

Priestorové usporiadanie verejných priestorov je definované v Návrhu regulácie územia (grafická časť tohto ÚPN Z).

1.1.4 Definovanie pojmov

Urbanistický sektor

Urbanistický sektor (US) je územie vymedzené ako jeden regulačný celok v ÚPN hl.m.SR Bratislava (2007), v znení neskorších zmien a doplnkov. Vzťahujú sa naň regulatívy intenzity využitia funkčných plôch: Index podlažných plôch (IPP), index zastavaných plôch (IZP) a koeficient zelene (KZ) a funkčné využitie stanovujúce charakter územia (viď definície v ÚPN hl.m.SR Bratislavy).

Upozornenie: Pojem sa v tomto dokumente využíva len na prepočet kapacít medzi platným ÚPN hl.m. SR Bratislavy a návrhom tohto ÚPN Z.

Stavebný blok (SB)

Stavebný blok (SB) je časť územia urbanistického sektoru zastavateľná nadzemnými budovami, ktorý vytvára priestorový rámec pre budúcu výstavbu mestských blokov a blokov rodinných domov. Plocha stavebného bloku, v rámci ktorej je možné realizovať nadzemné časti zástavby, je vymedzená v grafickej časti v Návrhu regulácie územia.

Na stavebný blok sa vzťahujú regulatívy funkčného využitia a miery využitia územia, dané koeficientmi (KPP, KZP, KZ) a maximálnou výškou udávanou v metroch, resp. max. počtom nadzemných podlaží zástavby.

Stavebný pozemok pre rodinný dom (SP)

Stavebný pozemok pre RD (SP) je časť územia stavebného bloku, ktorý je určený na zastavanie jedným alebo viacerými (pri radovej zástavbe) nadzemnými rodinnými domami.

Na stavebný pozemok sa vzťahujú regulatívy funkčného využitia a miery využitia územia, dané koeficientmi (KPP, KZP, KZ) a maximálnou výškou zástavby danou počtom nadzemných podlaží.

Hrubá podlažná plocha (HPP)

Hrubá podlažná plocha (HPP) v m² je súčet plôch všetkých nadzemných podlaží vymedzených vonkajším obvodom príslušného podlažia (vrátane logií, bez balkónov a terás).

Koeficient hrubej podlažnej plochy (KPP)

Koeficient hrubej podlažnej plochy udáva podiel maximálnej prípustnej nadzemnej hrubej podlažnej plochy pripadajúci na 1 m² plochy stavebného bloku, resp. stavebného pozemku pre RD. Pre každý stavebný blok a stavebný pozemok pre rodinný dom je daný samostatne, jeho hodnoty sa nachádzajú v tabuľkách.

Koeficient zastavanej plochy (KZP)

Koeficient zastavanej plochy udáva podiel maximálnej prípustnej nadzemnej zastavateľnej plochy budovami pripadajúci na 1 m² plochy stavebného bloku, resp. stavebného pozemku pre RD. Pre každý stavebný blok, resp. stavebný pozemok pre RD je daný samostatne, jeho hodnoty sa nachádzajú v kapitole 4.2.1 a v kap. 4.2.2.Rekapitulácia regulácie zástavby.

Koeficient zelene (KZ)

Koeficient zelene udáva podiel minimálnej plochy započítateľnej zelene pripadajúci na 1 m² plochy stavebného bloku, resp. stavebného pozemku pre RD. Minimálny koeficient zelene je stanovený pre každý stavebný blok, resp. stavebný pozemok pre RD samostatne.

Podkrovie

(STN 73 4301 / 2021) Podkrovie je vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; za podkrovie sa 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 odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy.

Ustúpené podlažie v rodinnom dome

(STN 73 4301 / 2021) Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Ustúpené podlažie v inom objekte ako rodinný dom

Za ustúpené podlažie v inom objekte ako rodinný dom sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je rozmedzí 50% - 90% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Výpočet započítateľnej plochy zelene

Tabuľka 1 Výpočet započítateľnej plochy zelene

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

Maximálna výška zástavby

Maximálna výška je najväčšou zvislou vzdialenosťou medzi úrovňou príslušného chodníka a najvyšším bodom atiky budovy (príp. hrebeňa strechy). Uvedená výška je vrátane technologických zariadení budov a presahovať ju môžu len komíny, stožiare a bleskozvody. Maximálna výška zástavby v metroch je určená pre každý stavebný blok samostatne.

Maximálna výška zástavby pre rodinné domy

Maximálna výška rodinného domu je daná maximálnym počtom nadzemných podlaží. Vyjadrená je číselným údajom pre každý stavebný pozemok pre RD samostatne.

Uličná čiara

Uličná čiara je línia vymedzujúca rozhranie medzi stavebným blokom alebo pozemkom pre RD a verejným priestranstvom, alebo iným nezastavateľným územím.

Stavebná čiara

Stavebná čiara je územný priemet zvislej roviny, ktorá je hranicou zastavateľnej a nezastavateľnej časti pozemku. V nezastavateľnej časti pozemku medzi uličnou a stavebnou čiarou nie je možné umiestňovať žiadne trvalé nadzemné budovy okrem garáže pre RD, avšak len pri dodržaní všetkých koeficientov vzťahujúcich sa na stavebný pozemok pre RD. Stavebná čiara nemôže byť prekročená v smere do uličného priestoru a v smere do vnútra stavebného bloku, resp. pozemku pre RD môže byť ustúpená ľubovoľne.

Konkrétna poloha uličných čiar je stanovená v grafickej prílohe pre každý stavebný blok a pozemok pre RD samostatne.

Rozhranie stavebných blokov

Rozhranie stavebných blokov je čiara oddeľujúca stavebné bloky navzájom. Určuje sa výlučne kvôli bilančným ukazovateľom.

Stavby/ budovy

Druh a charakter pozemných stavieb, ktoré je možné do uvedených funkčných plôch lokalizovať je odvodený z členenia stavieb podľa Zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) § 43, 43a - 43c. Uvádzame stručný prehľad navrhovaných druhov pozemných stavieb:

Tabuľka 2 – Funkčné využitie a členenie stavieb:

Funkčné využitie:		Druh stavby:
Bývanie:	Bytové budovy:	
		bytové domy
		rodinné domy
		ostatné budovy na bývanie
Občianska vybavenosť:	Nebytové budovy:	
		hotely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia
		budovy pre administratívu, správu a riadenie, pre banky a pošty
		budovy pre kultúru, verejnú zábavu, múzeá, galérie
		budovy pre obchod, služby
		budovy pre školstvo, vzdelávanie a výskum
		budovy pre zdravotnícke a sociálne zariadenia
		budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít
		kryté budovy pre šport
Doprava a technická infraštruktúra:	Nebytové budovy:	
		budovy pre dopravu – napr. depá, stanice
		autoservisy a čerpacie stanice PH
		hromadné garáže a kryté parkoviská
		ostatné nebytové budovy, napr. trafostanice, reg. stanice plynu,...

Pri stanovení účelu využitia budovy je dôležité sa riadiť ustanovením §43 odstavec (2) Stavebného zákona:

„Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.“

1.2 REGULÁCIA ZASTAVATEĽNÝCH PLÔCH

V území tvoria zastavateľné plochy vymedzené časti týchto stavebných blokov:

Kód funkčného využitia stavebného bloku	Označenie stavebného bloku (SB)
21	01; 02;03;04;05;41;42;43;
22	44; E07
51	51
12	06;07 ;08; 09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 45; 46; 47; 48; 49; 50; E01; E02;E03; E04;E05;E06;E08

1.2.1 Regulácia funkčného využitia zastavateľných plôch

Funkčné využitie pozemkov a stavieb je navrhnuté pre vymedzené regulačné jednotky – stavebné bloky (SB), pričom sú stanovené prevládajúce, prípustné a neprípustné druhy plôch a stavieb:

- 12 – málopodlažná zástavba obytného územia
- 21 – územie občianskej vybavenosti
- 22 – územie občianskej vybavenosti lokálneho významu
- 51 – mestské polyfunkčné obytné územie

Druh a charakter stavieb, ktoré je možné do uvedených funkčných plôch lokalizovať je odvodený z členenia stavieb podľa Zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) § 43, 43a - 43c.

12**MÁLOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA****CHARAKTERISTIKA**

Územie slúžiace pre umiestnenie rodinných domov rôznych typov zástavby a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, ako aj zariadenia občianskej vybavenosti. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Rodinný dom môže mať najviac dva byty.

FUNKCIA**prevládajúca**

- rôzne formy zástavby rodinných domov

prípustná

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- - rodinné domy rôznych typov zástavby
- - zeleň alejí a parkov
- - vodné plochy
- - zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti
- - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti

prípustná v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu
- - zariadenia telovýchovy a voľného času lokálneho významu
- - solitérne stavby občianskej vybavenosti lokálneho významu
- - zariadenia drobných prevádzok služieb
- - stojiská na separovaný a komunálny odpad

neprípustná

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- - areály a zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, trvalé stavebné dvory
- - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu

21 ÚZEMIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

CHARAKTERISTIKA

Územia polyfunkčných komplexov občianskej vybavenosti a bývania. Podiel funkcií z celkovej nadzemnej hrubej podlažnej plochy je daný pre každý stavebný blok samostatne.

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

FUNKCIA

prevládajúca

- -nebytové budovy a zariadenia občianskej vybavenosti najmä:
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - ubytovacie zariadenia rôzneho typu - hotely, motely, penzióny, ubytovacie zariadenia pre seniorov, telesne hendikepovaných, pracujúcich a pod.
 - zariadenia obchodu a služieb
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu

prípustná

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie:
 - bytové domy
 - ostatné budovy na bývanie
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- zeleň alejí a parkov
- vodné plochy
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti
- zariadenia dopravnej vybavenosti

prípustná v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- kryté budovy pre šport
- vedecko – technické a technologické parky
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- stojiská na separovaný a komunálny odpad

neprípustná

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areály a zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, trvalé stavebné dvory
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- rodinné domy a stavby na individuálnu rekreáciu

22 ÚZEMIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI LOKÁLNEHO VÝZNAMU

CHARAKTERISTIKA

Územia polyfunkčných komplexov občianskej vybavenosti lokálneho významu. Podiel funkcií z celkovej nadzemnej hrubej podlažnej plochy je daný pre každý stavebný blok samostatne.

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

FUNKCIA

prevládajúca

- - nebytové budovy a zariadenia občianskej vybavenosti najmä:
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - ubytovacie zariadenia rôzneho typu - hotely, motely, penzióny, ubytovacie zariadenia pre seniorov, telesne hendikepovaných, pracujúcich a pod.
 - zariadenia obchodu a služieb
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- - kultúrne pamiatky

prípustná

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie:
 - bytové domy
 - ostatné budovy na bývanie
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- zeleň alejí a parkov
- vodné plochy
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti
- zariadenia dopravnej vybavenosti

prípustná v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- kryté budovy pre šport
- vedecko – technické a technologické parky
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- stojiská na separovaný a komunálny odpad

nepripustná

V území nie je prístupné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areály a zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, trvalé stavebné dvory
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- rodinné domy a stavby na individuálnu rekreáciu

51 MESTSKÉ POLYFUNKČNÉ OBYTNÉ ÚZEMIE

CHARAKTERISTIKA

Územie slúžiace pre umiestnenie polyfunkčných objektov, objektov bývania a občianskej vybavenosti s cieľom vytvorenia typického mestského prostredia. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Podiel funkcií z celkovej nadzemnej hrubej podlažnej plochy je daný pre každý stavebný blok samostatne. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

FUNKCIA

prevládajúca

- objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustná

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- - bytové domy
- - ostatné budovy na bývanie
- - nebytové budovy a zariadenia občianskej vybavenosti:
 - - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - - zariadenia kultúry a zábavy
 - - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - - ubytovacie zariadenia rôzneho typu - hotely, motely, penzióny, ubytovacie zariadenia pre seniorov, telesne hendikepovaných, pracujúcich a pod.
 - - zariadenia obchodu a služieb
 - - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- - kultúrne pamiatky
- - zeleň alejí a parkov
- - vodné plochy
- - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti
- - zariadenia dopravnej vybavenosti

prípustná v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- - rodinné domy
- - kryté budovy pre šport
- - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- - stojiská na separovaný a komunálny odpad

nepripustná

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- - areály a zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, trvalé stavebné dvory
- - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu

1.2.2 Regulácia zástavby v stavebných blokoch – miera využitia územia a výška zástavby

Miera využitia územia je daná maximálnymi hodnotami KPP, KZP, minimálnym KZ a maximálnym počtom nadzemných podlaží. Všetky koeficienty a počet nadzemných musia byť rešpektované súčasne, t.j. nesmie byť prekročený (v prípade KZ podkročený) ani jeden z regulatívov.

Tabuľka 3 – Regulácia zástavby v stavebných blokoch

Označenie stavebného bloku (SB)	Plocha stavebného bloku (SB) [m ²]	Kód funkčného využitia stavebného bloku	HPP max. [m ²]	KPP max.	Max. zastavaná plocha [m ²]	KZP max.	Min. započítateľná plocha zelene [m ²]	KZ min.	Max. HPP funkcie bývanie [m ²]	Max. podiel funkcie bývanie [%]	Maximálna výška zástavby v m	Max. počet nadzemných podlaží (plných + ustúpených)
01	6 470	21	4 250	0,66	2 440	0,38	2 900	0,45	0	0%	10	2+1
02	12 470	21	13 037	1,05	6 156	0,49	4 500	0,36	0	0%	12	2+1
03	9 730	21	7 350	0,76	4 140	0,43	3 500	0,36	4 568	62%	12	2+1
04	2 850	21	3 925	1,38	1 570	0,55	570	0,20	3 925	100%	12	2+1
05	335	21	250	0,75	100	0,30	100	0,30	150	60%	10	2+1
41	3 100	21	2 920	0,94	1 550	0,50	794	0,26	0	0%	12	2+1
42	7 740	21	5 600	0,72	5 600	0,72	1 500	0,19	3 652	65%	12	2+1
43	4 735	21	3 654	0,77	2 350	0,50	750	0,16	0	0%	12	2+1
44	12 310	22	11 000	0,89	4 346	0,35	3 621	0,29	0	0%	16	4+0
51	14 635	51	11 007	0,75	5 504	0,38	5 504	0,38	7 705	70%	12	2+1
E07	2 125	22	1 360	0,64	680	0,32	567	0,27	408	30%	12	2+1

Tabuľka 4 – Regulácia zástavby navrhovaných rodinných domov

Označenie stavebného bloku (SB)	Plocha stavebného bloku (SB) [m ²]	Kód funkčného využitia stavebného bloku	KPP max.	KZP max.	KZ min.	Max. počet plných nadzemných podlaží	Max. počet ustúpených nadzemných podlaží, resp. podkrovia	Spôsob zástavby	Min. výmera parcely * pre rodinný dom v m ²	Max. výmera parcely pre výpočet miery zástavby v m ²
06	1 040	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	300	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
07	3 670	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	300	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
08	1 635	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R, DD	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
09	1 625	12	0,60	0,28	0,50	2	1	IS, DD	300	450
10	1 980	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
11	2 670	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
12	2 485	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
13	6 410	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
14	1 300	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
15	1 240	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
16	2 485	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
17	1 395	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
18	1 240	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
19	5 665	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	420	1 000
20	2 250	12	0,60	0,28	0,50	2	1	IS, DD	330	450
21	1 810	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
22	2 505	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
23	2 485	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	500
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
24	8 695	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
25	2 605	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
26	2 480	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
27	4 970	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
28	2 790	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
29	2 585	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
30	1 240	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	450	1 000

Označenie stavby bloku (SB)	Plocha stavby bloku (SB) [m ²]	Kód funkčného využitia stavby bloku	KPP max.	KZP max.	KZ min.	Max. počet plných nadzemných podlaží	Max. počet ustúpených nadzemných podlaží, resp. podkrovia	Spôsob zástavby	Min. výmera parcely * pre rodinný dom v m ²	Max. výmera parcely pre výpočet miery zástavby v m ²
31	1 675	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
32	2 485	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
33	8 695	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
34	2 605	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
35	2 475	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
36	4 950	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
37	1 455	12	0,60	0,28	0,50	2	1	IS, DD, R	350	450
38	2 980	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
39	2 355	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
			0,43	0,30	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
40	1 525	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
45	4 890	12	0,43	0,25	0,50	2	1	IS, DD	430	1 000
46	4 450	12	0,43	0,25	0,50	2	1	IS, DD	480	1 000
47	1 960	12	0,49	0,28	0,50	2	1	IS	480	1 000
48	3 490	12	0,49	0,28	0,50	2	1	IS	480	1 000
49	14 630	12	0,49	0,28	0,50	2	1	IS	600	1 000
50	14 215	12	0,49	0,28	0,50	2	1	IS	600	1 000
E01	7 110	12	0,43	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
E02	2 860	12	0,60	0,34	0,50	2	1	IS	300	1 000
E03	32 420	12	0,60 **	0,35 **	0,50**	2	1	IS	-	1 000
E04	11 895	12	0,60**	0,50**	0,35**	2	0	IS	-	1 000
E05	5 700	12	0,60 **	0,35 **	0,50**	2	0	IS	-	1 000
E06	5 340	12	0,70**	0,50**	0,35**	2	0	IS	-	1 000
E08	36 225	12	0,50**	0,35 **	0,50**	2	1	IS	-	1 000

Vysvetlivky:

R - radová zástavba

IS - individuálne stojaci RD

DD - dvojdom

* - pri dvojdomoch a radovej zástavbe sa jedná o minimálnu plochu prislúchajúcu ku každej jednej časti (RD) zástavby

** - stavebné pozemky, ktoré majú KPP a KZP v súčasnosti prekročené, alebo KZ nedostatočné, pri zmene dokončenej stavby môžu využiť KPP a KZP pôvodnej zástavby na pozemku, resp. pôvodný KZ.

1.3 REGULÁCIA VYUŽITIA NEZASTAVATEĽNÝCH PLÔCH

V území tvoria prevažne nezastavateľné plochy tieto urbanistické sektory:

Sektor 2; Sektor 8

Sektory sú prevažne nezastavateľné nadzemnými budovami s výnimkou stanovenou v regulácii funkčného využitia.

Regulácia verejných priestorov

1. Funkčné využitie verejných priestorov je navrhnuté pre vymedzené územie – verejné a poloverejné priestory mimo stavebných blokov nasledovne:

- 010 - plochy cestnej, pešej a cyklistickej dopravy, statickej dopravy a verejnej zelene
- 020 – plochy námestí
- 102 – plochy krajinnej zelene
- 111 - plochy parkov
- 113 – plochy ochrannej zelene
- 910 – vodné plochy

Pre každé funkčné využitie sú stanovené prevládajúce, prípustné a neprípustné plochy a objekty nasledovne:

010 **plochy cestnej, pešej a cyklistickej dopravy, statickej dopravy a verejnej zelene**

CHARAKTERISTIKA:

Plochy cestných komunikácií, chodníkov a cyklistických komunikácií s doplňujúcou funkciou statickej dopravy a verejnej zelene.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PREVLÁDAJÚCE:**

- komunikácie pre automobily, autobusy a iné druhy prostriedkov MHD
- pešie komunikácie
- pešie zóny
- cyklistické komunikácie
- plochy pre statickú dopravu
- verejná zeleň

doplňkové

- ukladnené komunikácie FT D1
- vjazdy do garáží, zásobovacie vjazdy

PRÍPUSTNÉ v obmedzenom rozsahu:

- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia, plochy podzemných garáží

NEPRÍPUSTNÉ

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí

020 **plochy námestí**

CHARAKTERISTIKA:

Plochy námestí, s prioritou pešej dopravy, s možnou dopravnou obsluhou a trasami MHD rôznych druhov. Minimálna plocha námestia je 1 800 m².

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PREVLÁDAJÚCE:**

- pešie plochy a trasy
- cestné/ koľajové mestské komunikácie
- viacúčelový dopravný pruh

doplňkové

- cyklistické chodníky
- zeleň

PRÍPUSTNÉ v obmedzenom rozsahu:

- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia, plochy podzemných garáží
- fontány, umelecké diela, kostolné veže a zvonice a prvky drobnej architektúry

NEPRÍPUSTNÉ

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí

102**plochy krajinej zelene****CHARAKTERISTIKA:**

Krajinná zeleň je tvorená plochami prírodného parkového charakteru s vysokým podielom stromovej zelene, kríkov a trávnikov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PREVLÁDAJÚCE:**

- krajinná vegetácia plniaca krajínovotvorné a ekostabilizačné funkcie a mestská parková zeleň

doplňkové

- pobytové lúky, ihriská, športové plochy a hracie plochy
- chodníky a iné pešie plochy
- pamätníky a iné umelecké diela primeraného rozsahu
- doplnkové zariadenia občianskej vybavenosti parku = 1 objekt správy a prevádzky krajinného parku, reštaurácia, kaviareň (včítane hygienického zariadenia) a pod.; max. 2 nadzemné a 1 ustúpené podlažie, maximálna zastavaná plocha = 500 m².

PRÍPUSTNÉ v obmedzenom rozsahu:

- nevyhnutné zariadenia technického a dopravného vybavenia,
- protihlukové zemné valy.

NEPRÍPUSTNÉ

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí

111**plochy parkov****CHARAKTERISTIKA:**

Parková zeleň je tvorená plochami parkov a parčíkov s vysokým podielom stromovej zelene, kríkov a trávnikov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PREVLÁDAJÚCE:**

- mestská parková zeleň
- vodné plochy a prírodné kúpaliská, pláže
- verejné priestranstvá

doplňkové

- ihriská, športové plochy a hracie plochy
- chodníky a iné pešie plochy
- pamätníky a iné umelecké diela primeraného rozsahu
- doplnkové zariadenia občianskej vybavenosti parku = 1 objekt - reštaurácia, kaviareň (včítane hygienického zariadenia) a pod. max. 1 nadzemné a 1 ustúpené podlažie, maximálna zastavaná plocha = 100 m².

PRÍPUSTNÉ v obmedzenom rozsahu:

- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia

NEPRÍPUSTNÉ

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí

113**plochy ochrannej zelene**

Ochranná parková zeleň je tvorená plochami parkov, parčíkov s vysokým podielom stromovej zelene, kríkov a trávnikov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PREVLÁDAJÚCE:**

- mestská parková a krajinná zeleň so stavbami a zariadeniami, ktoré je prípustné lokalizovať v danom ochrannom pásme

doplňkové

- chodníky a iné pešie plochy
- dopravné zariadenia – parkoviská, odpočívadlá
- doplnkové zariadenia občianskej vybavenosti = 1 objekt - do maximálnej zastavanej plochy = 100 m² a max. 1 nadzemné a 1 ustúpené podlažie,

PRÍPUSTNÉ v obmedzenom rozsahu:

- nevyhnutné zariadenia technického a dopravného vybavenia

NEPRÍPUSTNÉ

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí

910**vodné plochy**

Prirodzené a umelé vodné plochy s využitím pre ekostabilizačné, krajínnotvorné a rekreačné účely.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PREVLÁDAJÚCE:**

- vodné plochy a toky

doplňkové

- parková zeleň
- chodníky a iné pešie plochy
- zariadenia pre vodné športy a rekreáciu
- pláže, móla

PRÍPUSTNÉ:

- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia,

NEPRÍPUSTNÉ

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí

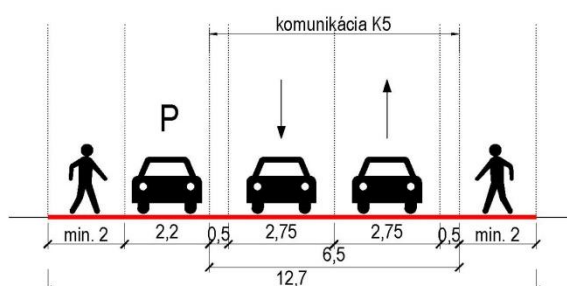
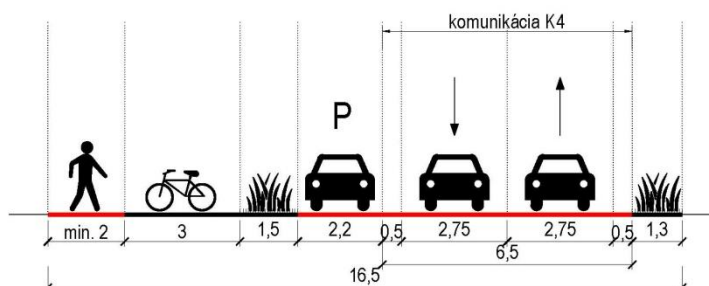
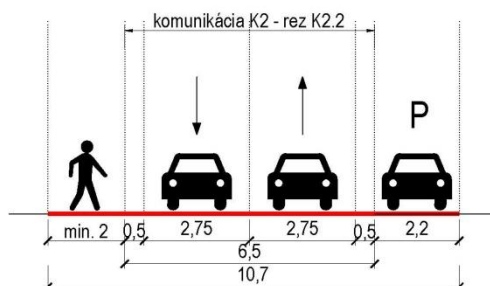
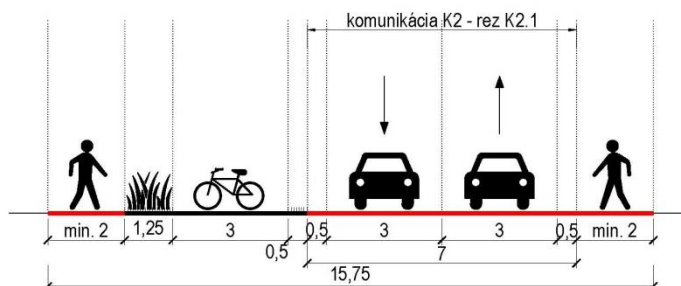
2. Priestorové usporiadanie verejných priestorov je definované v Návrhu regulácie územia (grafická časť tohto UPN Z).

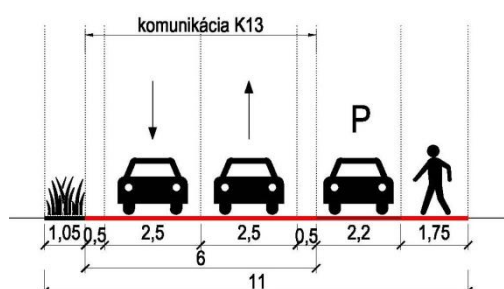
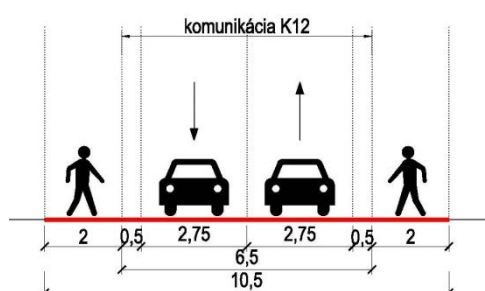
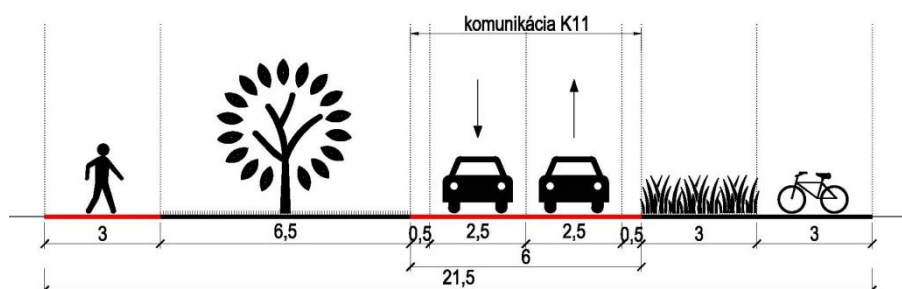
1.4 Regulatívy z hľadiska pamiatkovej obnovy a ochrany

V území sa nenachádzajú žiadne NKP ani pamätihodnosti.

1.5 Regulatívy dopravnej obsluhy

Regulácia dopravy sa týka výstavby novonavrhovaných komunikácií, ktoré sú vyznačené v grafickej časti. Regulovaná je minimálna šírka komunikácií – cestných a odstavných pruhov, peších komunikácií, ktorá je na každej príslušnej schéme vyznačená červenou líniou a kótou v metroch:





Navrhované komunikácie budú v zmysle zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) zatriedené ako miestne komunikácie.

1.6 Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Siete technickej infraštruktúry umiestňovať prioritne do verejného uličného priestoru – pod plochy zelene, resp. pod úroveň peších/ cestných komunikácií v súlade s príslušnými STN.

1.7 Regulatívy určenia nevyhnutnej vybavenosti stavieb (dopravná obsluha, technická infraštruktúra)

Za nevyhnutnú vybavenosť stavieb - nebytových a bytových budov sa považuje:

- Prístupová cestná a pešia komunikácia
- Siete a zariadenia technickej infraštruktúry:
 - zásobovanie pitnou vodou,
 - odvádzanie splaškovej a dažďovej vody,
 - zásobovanie elektrickou energiou.
- Systém odvozu a likvidácie odpadu,
- Systém protipožiarneho opatrenia – prístupové komunikácie a plochy, odstavné plochy, zásobovanie vodou na požiarne účely.

1.8 Verejnoprospešné stavby a stavby určené na asanáciu v riešenom území

1.8.1 Navrhované dopravné stavby a verejné priestory na VPS:

Tabuľka 5 Zoznam VPS – dopravné stavby a verejné priestory

Číslo VPS	Názov komunikácie	Funkčná trieda komunikácie	VPS sa nachádza na pozemkoch
Cestné komunikácie:			
CE 1	K1 – nová komunikácia	C 9,5/60 (B2 MZ 8,5) s MHD	911/401; 911/400; 911/399; 911/398; 911/397; 911/319; 911/446; 911/447; 911/138; 911/147; 911/148; 911/216; 911/179; 911/182; 911/17; 911/135; 911/65; 911/429; 911/428; 911/72; 911/507; 911/425; 911/307; 911/318; 911/457; 911/504; 911/505; 911/506; 911/313; 911/293; 911/294
CE 2	K2 – nová komunikácia	C3 MO 7,5/30	911/425; 911/507; 911/508; 911/509; 911/473; 911/471; 911/470; 911/467; 911/464; 911/454; 911/442; 911/427; 911/511; 911/512; 911/515; 911/516; 911/518; 911/520; 911/522; 911/524; 911/526; 911/528; 911/69; 914/1; 988/7; 988/10; 988/13; 369/2
CE 3	K3 – nová komunikácia	C3 MO 7,5/30	911/72
CE 4	K4 – nová komunikácia	C3 MO 7,5/30	911/216
CE 5	K5 – nová komunikácia	C3 MO 7,5/30	911/216; 911/444; 911/482
CE 6	K6 – nová komunikácia	C3 MO 7,5/30, MOU 5,5/30 modif.	911/291; 911/313; 911/506; 911/505; 911/504; 911/457; 911/318; 911/307; 911/473; 911/508; 911/509; 911/72; 911/428; 911/429; 911/65; 925/13; 925/14
CE 7	K7 – nová komunikácia	C3 MO 7,5/30	911/72; 911/428; 911/429; 911/65; 911/135; 911/17; 911/182; 911/179; 911/216; 911/444; 911/445; 911/145; 911/152; 911/319; 911/397; 911/398
CE 8	K8 – nová komunikácia	C3 MO 7,5/30, MO 7,0/30	911/ 528; 911/511; 911/72; 911/428; 911/429; 911/65; 911/135; 911/17; 911/182; 911/179; 911/216; 911/482
CE 9	K9 – nová komunikácia	C3 MO 7,0/30, MOU 5,5/30 modif.	911/72; 911/428; 911/429; 911/65; 911/135; 911/17; 911/182; 911/179; 911/216; 911/482
CE 10	K10 – nová komunikácia	C3 MOU 5,5/30 modif.	911/505; 911/504; 911/457; 911/318; 911/307; 911/290; 911/453;
CE 11	K11 – nová komunikácia	C3 MO 7,0/30	369/1; 369/30; 369/33; 369/87; 369/41; 369/73; 369/74; 911/65; 911/135; 911/17; 911/182; 911/179; 911/216
CE 12	K12 – nová komunikácia	C3 MO 7,5/30	911/216
CE 13	K13 – nová komunikácia	C3 MO 7,0/30	911/445; 911/210; 911/159; 911/319; 911/397; 911/398; 911/399; 911/400
CE 14	K14 – nová komunikácia	C3 MOU 5,5/30 modif.	922/1; 911/216
CE 15	K15 – nová komunikácia	C3 MOU 5,5/30 modif.	922/30; 922/29; 922/1; 911/216; 911/179; 911/182; 911/17; 911/135
CE 16	Koreňová	C3 MO 8/30	870/1; 870/3; 911/86; 911/216; 911/444; 911/445; 922/18
CE 17	Jantárová ulica – úprava	C1 MO 8,5 s MHD	911/8; 911/302; 911/301; 911/303; 911/215; 911/214; 911/213; 911/212; 911/223; 911/222; 870/1; 870/3; 432/8; 432/17; 432/18 432/10; 432/11; 450; 469; 472; 480; 481; 487; 502/15; 922/18; 911/86; 911/400; 911/445; 911/200
CE 18	Palmová ulica - úprava	C1 MO 8,5 s MHD	310/1; 923/19; 923/3; 923/20; 923/21; 925/13; 925/14; 911/504; 911/505; 911/506; 911/290; 911/313; 925/19; 988/6; 311; 433/1; 432/8; 432/17; 432/18
Hlavné križovatky v zóne:			
KR 1	OK1	911/216	
KR 2	OK2	911/444; 911/482; 911/216; 911/445; 922/17; 922/59	

Pešie trasy a námestia:		
PE 1	Pešia zóna P1	911/17; 911/182; 911/135; 911/179; 911/216
PE 2	Pešia zóna P2	911/216; 911/482; 911/444; 911/445; 911/152; 911/145; 911/319

1.8.2 Navrhované stavby občianskej vybavenosti na VPS

Tabuľka 6 Zoznam VPS – občianska vybavenosť a zeleň

Číslo VPS	Názov VPS	VPS sa nachádza na pozemkoch
Základná občianska vybavenosť a zeleň		
OV 1	Základná škola, materská škola a multifunkčná hala	911/179; 911/216; 911/182; 911/17; 911/135; 911/65; 911/429
OV 2	Materská škola s dvorom	911/398; 911/399; 911/397
OV 3	Zdravotné stredisko	911/401; 911/400
Vyššia občianska vybavenosť a zeleň		
OVV 1	Senior centrum	911/313; 911/506; 911/505; 911/504; 911/457; 911/318; 911/307; 911/473
OVV 2	Dom smútku	911/313; 911/505; 911/506
OVV 2	Urnový háj	911/313; 911/506; 911/505; 911/504; 911/457; 911/318; 911/307

1.8.3 Navrhované parky na VPS

Tabuľka 7 Zoznam VPS – parky, zeleň a vodné plochy

Číslo VPS	Názov VPS	VPS sa nachádza na pozemkoch
Parky, zeleň a vodné plochy		
PA 1	Krajinársky Park	911/457; 911/318; 911/307; 911/473; 911/425; 911/507; 911/72; 911/428; 911/429; 911/65; 911/135; 911/147; 911/146; 911/216; 911/17; 911/182; 911/179; 911/151; 911/152; 911/319; 911/444; 911/445; 911/446; 911/447; 911/148; 911/138
VO 1	Vodná plocha v parku	911/147; 911/216; 911/446; 911/444; 911/445; 911/447; 911/319
ZE 1	Zeleň školského dvora ZŠ a MŠ	911/135; 911/65; 911/429; 911/116; 911/114; 911/72

1.8.4 Stavby určené na asanáciu v riešenom území

Tabuľka 8 Zoznam navrhovaných asanácií

Číslo VPS	Názov VPS	VPS sa nachádza na pozemkoch
Cestné komunikácie na asanáciu:		
CE 0	K0 – existujúca komunikácia	911/148; 911/138; 911/216; 911/147; 911/151; 911/146; 911/152; 911/145; 911/210; 911/211; 911/445; 911/158; 911/199; 911/397; 911/212; 911/213; 911/8; 911/303; 911/214

1.9 Výkres návrhu regulácie územia



2 Doložka civilnej ochrany

2.1 Všeobecná časť

Oblasť Civilnej ochrany je spracovaná na základe zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), vyhlášok Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. a č. 55/2001 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o civilnej ochrane“), vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

2.2 Potreba zabezpečovania záujmov CO

Civilná ochrana ako systém opatrení zameraných na ochranu života, zdravia a majetku, okrem iných úloh zahŕňa aj úlohy pri umiestňovaní stavieb, využívaní územia a dodržiavaní záujmov civilnej ochrany na teritóriu Slovenskej republiky pri územnom konaní. Predmetom časti „Civilná ochrana“, na základe príslušných ustanovení obsiahnutých v stavebnom zákone, v zákone o civilnej ochrane, a vo všeobecne záväzných predpisoch, vyhláškach a usmerneniach, je návrh využitia zabezpečenia funkcie územia v oblastiach:

- a/ ochrany obyvateľstva pri výrobe, preprave skladovaní a manipulácii s nebezpečnými látkami (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok),
- b/ stavebnotechnických požiadaviek na stavby a technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany),
- c/ hospodárenia s materiálom civilnej ochrany (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 314/1998 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany v znení neskorších predpisov),
- d/ technické a prevádzkové podmienky informačného systému (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany).

2.3 Zhodnotenie súčasného stavu riešeného územia

Lokalita, ktorá je predmetom riešenia v súčasnosti je zahrnutá do „Plánu ochrany“ mestskej časti Bratislava – Jarovce.

Jedná sa o lokalitu, ktorá je v súčasnosti z časti nezastavaná a z časti je územie pripravené na novú výstavbu.

Sklady materiálu CO sa v riešenej lokalite podľa dostupných informácií nenachádzajú.

Na základe „Konceptie civilnej ochrany obyvateľstva SR do roku 2015“ schválenej vládou Slovenskej republiky, sa nepredpokladá s výstavbou nových skladov materiálu, čo znamená, že na riešenom území sa nebudú zriaďovať nové skladovacie priestory vo vlastníctve obce, okrem zriadenia skladov právnickými a fyzickými osobami, ktorým táto povinnosť vyplýva zo zákona a tieto priestory vyčleňujú v rámci náplne vlastných objektov.

V riešenej lokalite rozhodnutiami neboli určené žiadne iné zariadenia. V prípade potreby za mimoriadnej situácie bude možné zriadiť a vybaviť na základe rozhodnutia obce alebo príslušného obvodného úradu na území stanicu hygienickej očisty.

2.3.1 Súčasný stav – prehľad ukrytia na riešenom území

Podľa evidencie ochranných stavieb civilnej ochrany vedenej na Obvodnom úrade v Bratislave sa v riešenom území v súčasnosti nenachádza žiadna ochranná stavba typu odolný úkryt.

Údaje o ochranných stavbách typu JÚBS a ich kapacitách v riešenom území vzhľadom na jeho súčasný stav neuvádzame.

Súčasný stav zabezpečenia technických prostriedkov informačného systému civilnej ochrany pre varovanie obyvateľstva je pre súčasný stav riešeného územia postačujúci. Územie je vykryté dosahom elektronickej sirény mimo riešeného územia.

2.3.2 Konceptia zabezpečovania zariadení CO v jednotlivých oblastiach

a/ ochrana obyvateľstva pri výrobe, preprave skladovaní a manipulácii s nebezpečnými látkami

V riešenom území navrhované objekty vo svojej objektovej skladbe vyhovujú na vytvorenie hromadných hygienických zariadení (umývárne, sprchy) ako stanice hygienickej očisty osôb. Na vytvorenie takýchto zariadení CO pre potrebu obce resp. územia je potrebné vydanie rozhodnutia o vytvorení jednotiek CO pre potreby obce, resp. územia.

b/ stavebnotechnické požiadavky na stavby a technické podmienky zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany

V riešenom území, na základe zákona č. 42/1994 Z. z. v znení neskorších predpisov kde na základe ustanovenia § 4 ods. 3 pri spracúvaní územného plánu obstarávateľa v spolupráci s obvodnými úradmi určia rozsah povinnej výstavby zariadení civilnej ochrany a § 15 ods.1, písm. e/ obec určuje vhodné ochranné stavby použiteľné na ukrytie obyvateľstva a zabezpečuje ich potrebné úpravy a vyhlášky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, rieši potrebu ukrytia obyvateľstva.

Najvhodnejšími objektmi k dvojúčelovému využitiu na ochranné stavby sú objekty s podzemným podlažím a technickým zázemím., ktoré umožní úžitková plocha objektov a kapacita VZT zariadení vo všetkých objektoch, pre:

- navrhovanú kapacitu **obyvateľstva** - t.j. **1 720 osôb** (údaj prevzatý z rekapitulácie bilancií plôch ÚPN zóny Jarovce Sever v časti bývanie,)
- navrhovanú kapacitu **zamestnancov, návštevníkov a osoby prevzaté do starostlivosti – t.j. 184 osôb** (údaj prevzatý z rekapitulácie bilancií plôch ÚPN zóny Jarovce Sever v častiach administratívy, obchodu a služieb a senior centra).

V území zóny je navrhnutých **8 objektov** ochranných stavieb typu JUBS. Pre všetky druhy úkrytov je spádové územie v **dochádzkovej vzdialenosti 500 m**.

Koeficienty oslabenia pre jednotlivé druhy dvojúčelových objektov navrhnuť v zmysle technických podmienok vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Technické podmienky budú riešené v ďalších stupňoch PD konkrétnych objektov a ich technického vybavenia.

c/ hospodárenia s materiálom civilnej ochrany

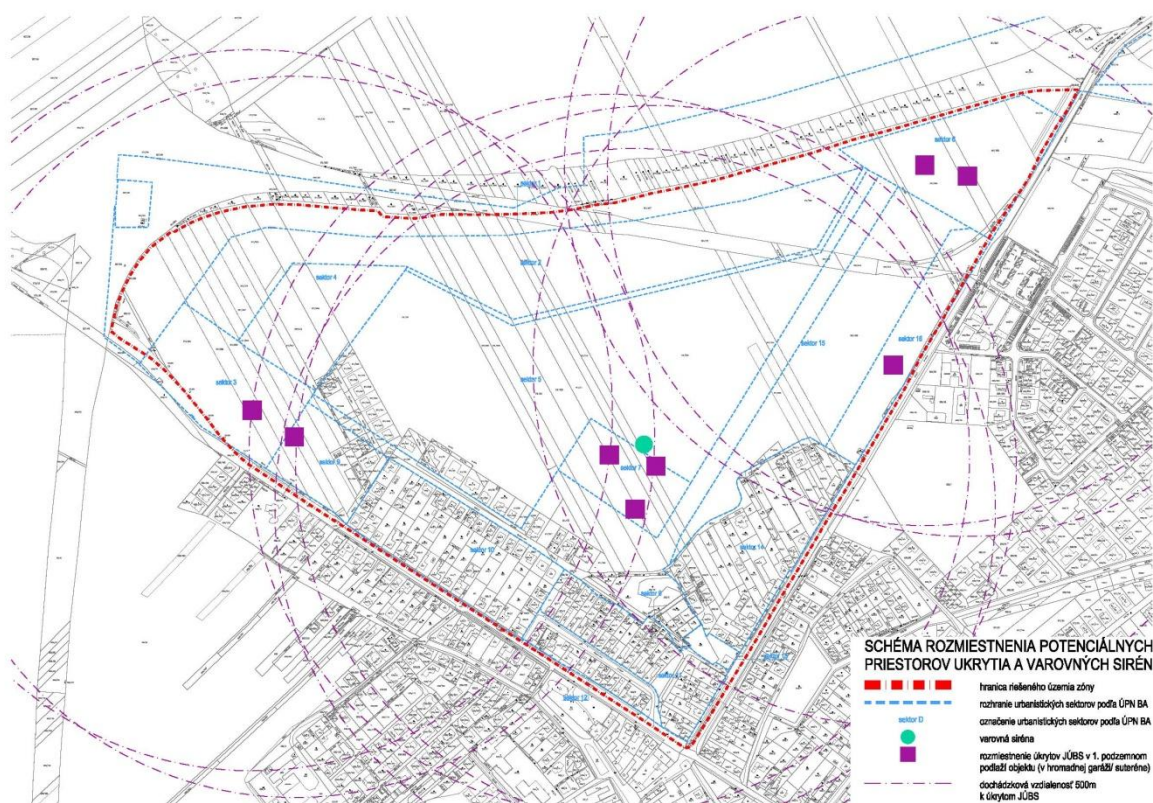
Túto oblasť v záujmovom území nie je potrebné riešiť. V navrhovanom území túto oblasť sú povinné zabezpečovať v tejto lokalite právnické osoby pre svojich zamestnancov a osoby prevzaté do starostlivosti podľa charakteru svojej činnosti a podmienok stanovených zákonom NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov a v zmysle platných vyhlášok.

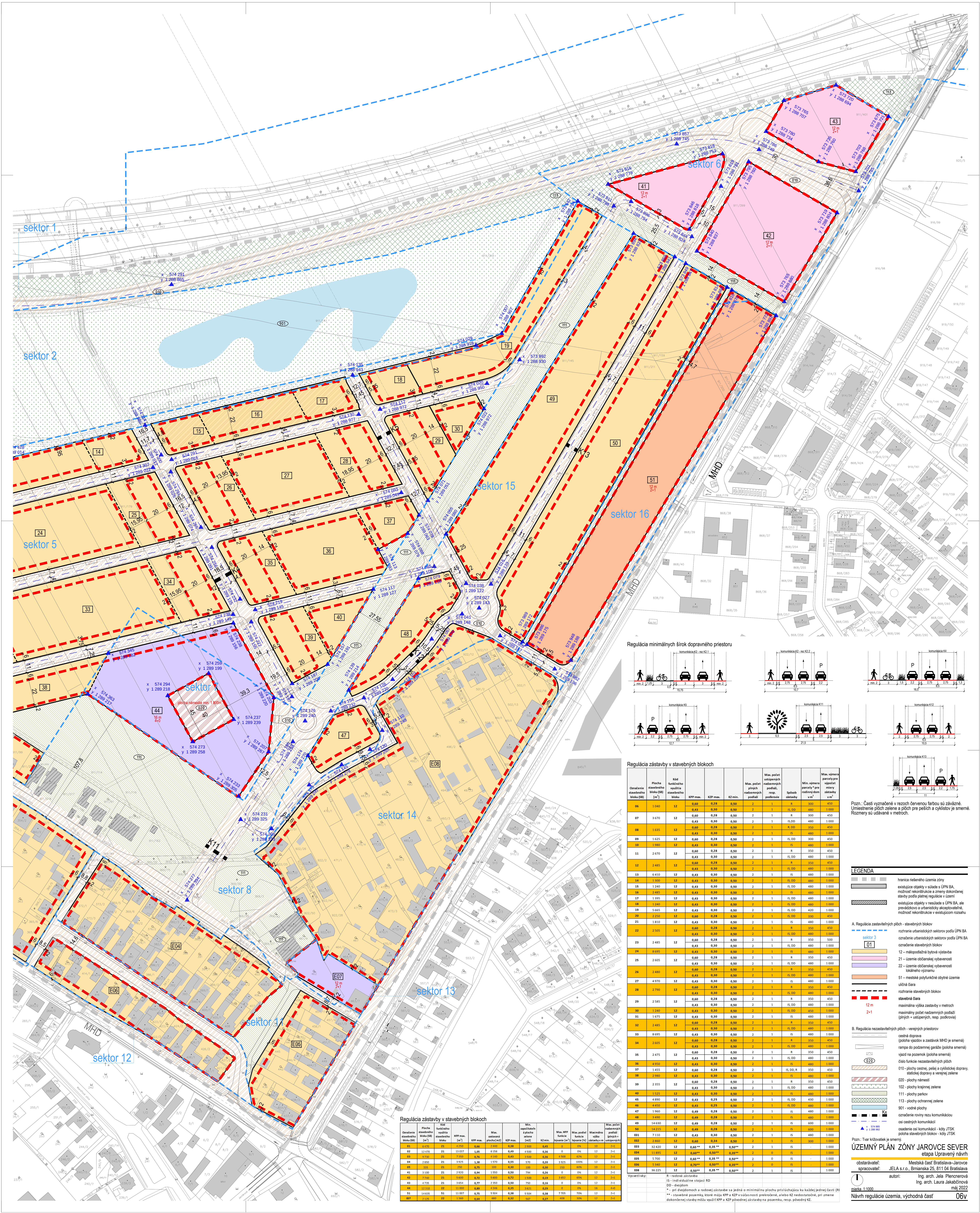
d/ technické a prevádzkové podmienky informačného systému

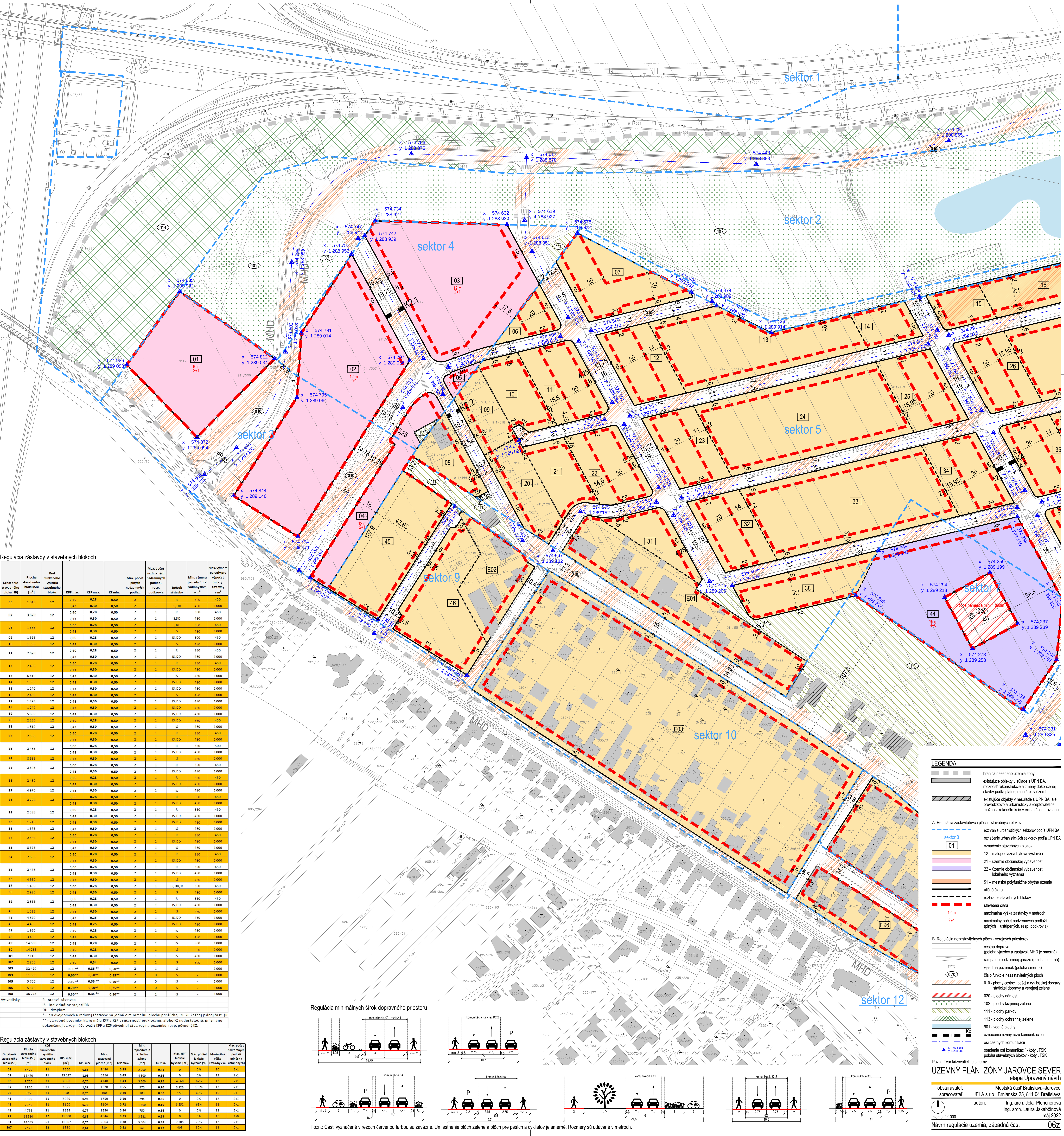
Vybudovaná sieť sirén určených na varovanie obyvateľstva, zabezpečuje pokrytie osídlenej časti riešeného územia z dosahu okolitých zariadení.

V riešenom území zóny „Jarovce Sever“ je potrebné v rámci vykrývania územia zabezpečiť rezervu pre umiestnenie technických prostriedkov informačného systému pre varovanie obyvateľstva a vyznamenanie osôb v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany. Konkrétne podmienky riešiť v ďalšom stupni PD s príslušným Obvodným úradom v Bratislave, odborom krízového riadenia a so správcom tohto systému – sekciou krízového manažmentu a civilnej ochrany Ministerstva vnútra Slovenskej republiky.

2.4 Výkresy COO doložky







Regulácia zástavby v stavebných blokoch

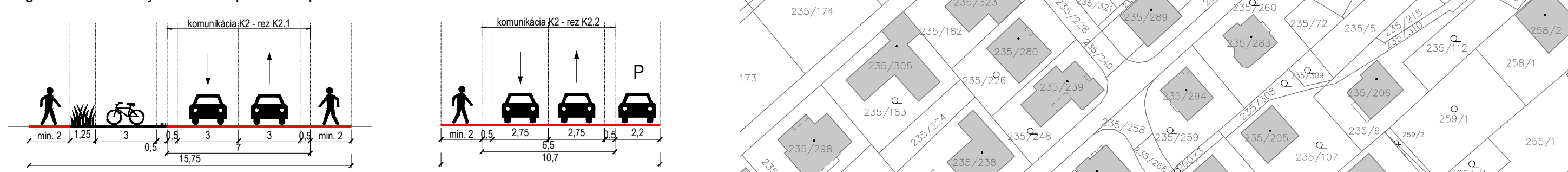
Označenie stavebného bloku (SB)	Plocha stavebného bloku (m ²)	Kód funkčného využitia stavebného bloku	KPP max.	KZP max.	KZ min.	Max. počet podlaží nadzemných podlaží	Max. počet podlaží nadzemných podlaží, resp. podkrovia	Spôsob zástavby	Min. výmera parciel na rodinný dom v m ²	Max. výmera parciel výškových zástavby v m ²
06	1 040	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	300	450
07	3 670	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
08	1 635	12	0,63	0,28	0,50	2	1	IS	480	1 000
09	1 625	12	0,60	0,28	0,50	2	1	IS, DO	300	450
10	1 880	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
11	2 670	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
12	2 485	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	350	450
13	6 410	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
14	1 300	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
15	1 240	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
16	2 485	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
17	1 395	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
18	1 240	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
19	5 665	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	420	1 000
20	2 230	12	0,60	0,28	0,50	2	1	IS, DO	350	450
21	1 810	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
22	2 505	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
23	2 485	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
24	8 685	12	0,63	0,30	0,50	2	1	R	350	450
25	2 605	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
26	2 480	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
27	4 970	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
28	2 790	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
29	2 585	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
30	1 240	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	450	1 000
31	1 675	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
32	2 485	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
33	8 685	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
34	2 605	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
35	2 475	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
36	4 950	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
37	1 455	12	0,60	0,28	0,50	2	1	IS, DO, R	350	450
38	2 980	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
39	2 355	12	0,60	0,28	0,50	2	1	R	350	450
40	1 525	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
45	4 890	12	0,63	0,25	0,50	2	1	IS, DO	430	1 000
46	4 450	12	0,63	0,25	0,50	2	1	IS, DO	480	1 000
47	1 860	12	0,49	0,28	0,50	2	1	IS	480	1 000
48	1 490	12	0,49	0,28	0,50	2	1	IS	480	1 000
49	14 630	12	0,49	0,28	0,50	2	1	IS	600	1 000
50	10 075	12	0,49	0,28	0,50	2	1	IS	600	1 000
001	7 710	12	0,63	0,30	0,50	2	1	IS	480	1 000
002	2 850	12	0,60	0,24	0,50	2	1	IS	300	450
003	12 420	12	0,60**	0,35**	0,50**	2	1	IS	-	1 000
004	11 895	12	0,60**	0,30**	0,35**	2	0	IS	-	1 000
005	5 700	12	0,60**	0,35**	0,50**	2	0	IS	-	1 000
006	5 340	12	0,70**	0,50**	0,35**	2	0	IS	-	1 000
008	36 225	12	0,58**	0,35**	0,50**	2	1	IS	-	1 000

Výpočty: R - rodinná zástavba
IS - individuálne stojaci RD
DO - dvojdom
** - pri dvojdomech a rodovej zástavbe sa jedná o minimálnu plochu prísťahujúcu ku každej jednej časti (R - ** - stavebné pozemky, ktoré majú KPP a KZP v súčasnosti prekročené, alebo KZP nedostatočné, pri zmene dokončenej stavby môžu vyústiť KPP a KZP pôvodnej zástavby na pozemku, resp. pozemky KZP.

Regulácia zástavby v stavebných blokoch

Označenie stavebného bloku	Plocha stavebného bloku (SB)	Kód funkčného využitia stavebného bloku	HPP max.	KPP max.	Max. podstatná plocha (m2)	KZP max.	Min. spoločná šírka ulice (m)	KZ min.	Max. HPP funkcie bytov	Max. počet podlaží	Maximálna výška zástavby
01	6 470	21	1 250	0,66	2 440	0,38	2 900	0,65	0	0%	10
02	12 470	21	13 037	1,05	6 156	0,49	4 500	0,96	0	0%	12
03	7 790	21	7 998	0,76	4 380	0,49	3 500	0,96	4 568	63%	12
04	2 850	21	3 975	1,38	1 570	0,55	600	0,20	3 325	100%	12
05	185	21	750	0,75	320	0,50	100	0,30	160	60%	10
06	3 100	21	2 920	0,84	1 550	0,50	794	0,26	0	0%	12
08	7 740	21	5 600	0,72	5 600	0,72	1 500	0,19	1 852	65%	12
09	4 735	21	1 054	0,77	2 700	0,56	720	0,16	0	0%	12
11	13 310	22	11 000	0,89	4 356	0,35	3 421	0,28	0	0%	16
11	14 635	51	11 007	0,75	5 504	0,38	5 504	0,38	7 705	70%	12
007	2 125	22	1 360	0,64	680	0,32	567	0,27	408	30%	12

Regulácia minimálnych šírok dopravného priestoru



Pozn.: Časti vyznačené v rezoč červenou farbou sú záväzné. Umiestnenie plôch zelene a plôch pre peších a cyklistov je smerné. Rozmery sú udávané v metroch.

LEGENDA

- hranica riešebného územia zóny
existujúce objekty v súlade s ÚPN BA
možnosť rekonštrukcie a zmeny dokončenej stavby podľa platnej regulácie v území
existujúce objekty v nesúlade s ÚPN BA, ale prevádzkovo a urbanisticky akceptovateľné, možnosť rekonštrukcie v existujúcom rozsahu
- A. Regulácia zastaviteľných plôch - stavebných blokov
rozhranie urbanistických sektorov podľa ÚPN BA
označenie urbanistických sektorov podľa ÚPN BA
12 - malopodlažná bytová výstavba
21 - územie občianskej vybavenosti
22 - územie občianskej vybavenosti
51 - mestská polyfunkčná obytná územie
ulicná šírka
rozhranie stavebných blokov
stavebná šírka
maximálna výška zástavby v metroch
maximálny počet nadzemných podlaží (jiných - uskupených, resp. podkrovia)
- B. Regulácia nezastaviteľných plôch - verejných priestorov
cestná doprava
(poloha vjazdov a zastávok MHD je smerná)
rampa do podzemnej garáže (poloha smerná)
vjazd na pozemok (poloha smerná)
číslo funkcie nezastaviteľných plôch
010 - plochy cestnej, pešej a cyklistickej dopravy, statickej dopravy a verejnej zelene
020 - plochy námestí
102 - plochy krajinej zelene
111 - plochy parkov
113 - plochy okrajnej zelene
901 - vodné plochy
označenie roviny rezu komunikáciou
osi centrálnych komunikácií
osadenie osí komunikácií - kóty JTSK
poloha stavebných blokov - kóty JTSK
- Pozn.: Tvar krížovatek je smerný.

ÚZEMNÝ PLAN ZÓNY JAROVCE SEVER

etapa Upravený návrh

obstarávateľ: Mestská časť Bratislava-Jarovce

spracovateľ: JELA s.r.o., Bratislava 25, 811 04 Bratislava

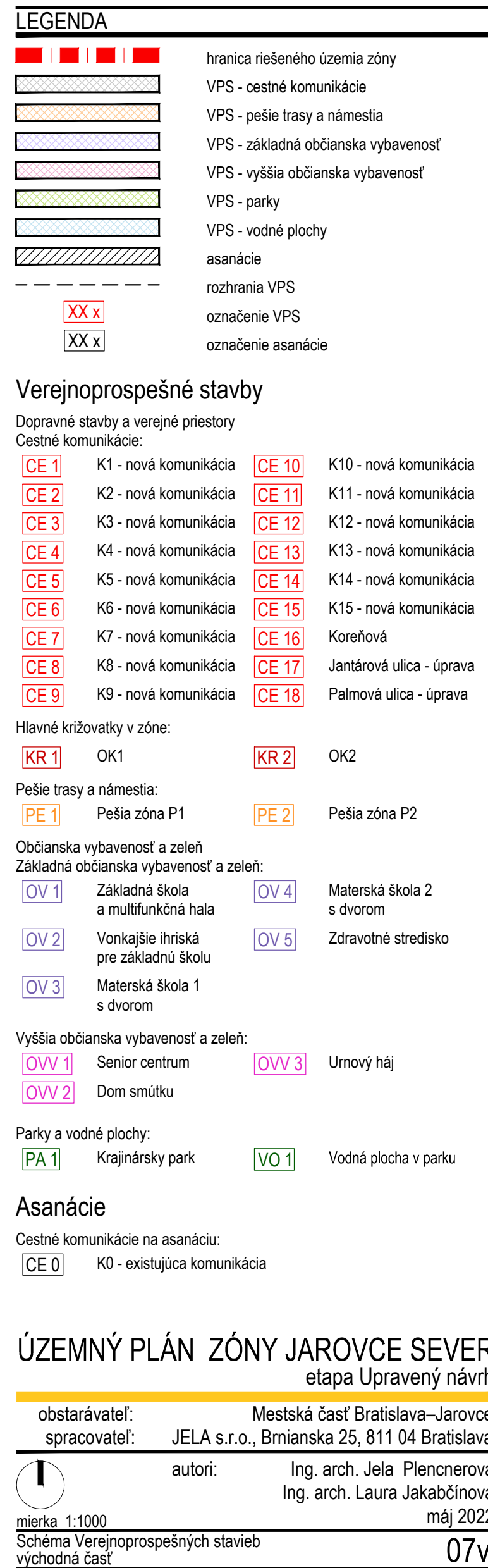
autori: Ing. arch. Jela Platenierová

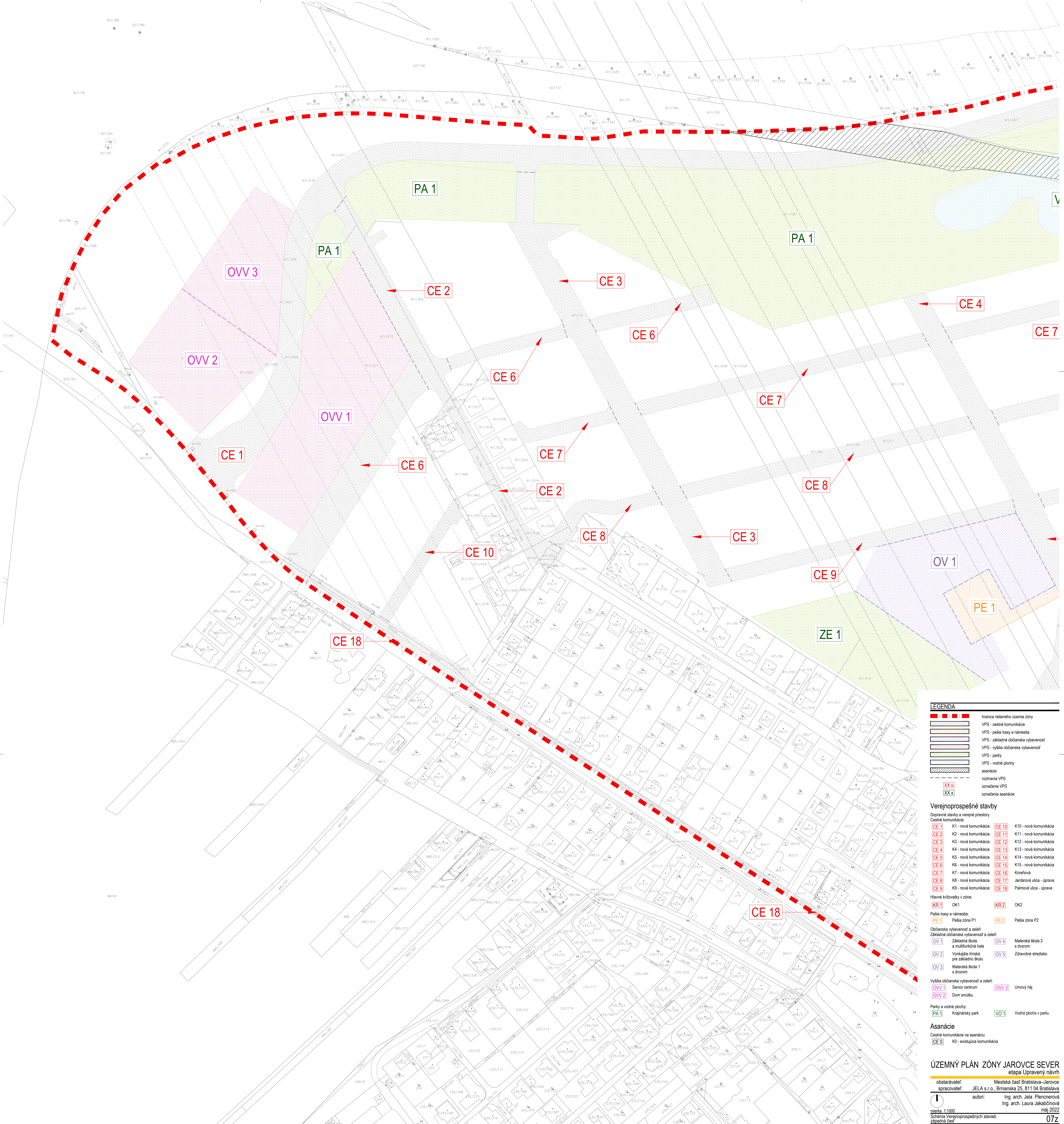
Ing. arch. Laura Jakabčinová

máj 2022

škála 1:1000

Návrh regulácie územia, západná časť





LEGENDA

	hranica riešeného územia zóny
	VPS - cestné komunikácie
	VPS - pešie trasy a námestia
	VPS - základná občianska vybavenosť
	VPS - vyššia občianska vybavenosť
	VPS - parky
	VPS - vodné plochy
	asanácie
	rozhranie VPS
	označenie VPS
	označenie asanácie

Verejnoprospešné stavby

Dopravné stavby a verejné priestory

Cestné komunikácie:

CE 1	K1 - nová komunikácia	CE 10	K10 - nová komunikácia
CE 2	K2 - nová komunikácia	CE 11	K11 - nová komunikácia
CE 3	K3 - nová komunikácia	CE 12	K12 - nová komunikácia
CE 4	K4 - nová komunikácia	CE 13	K13 - nová komunikácia
CE 5	K5 - nová komunikácia	CE 14	K14 - nová komunikácia
CE 6	K6 - nová komunikácia	CE 15	K15 - nová komunikácia
CE 7	K7 - nová komunikácia	CE 16	Koreňová
CE 8	K8 - nová komunikácia	CE 17	Jantárová ulica - úprava
CE 9	K9 - nová komunikácia	CE 18	Palmová ulica - úprava

Hlavné križovatky v zóne:

KR 1	OK1	KR 2	OK2
------	-----	------	-----

Pešie trasy a námestia:

PE 1	Pešia zóna P1	PE 2	Pešia zóna P2
------	---------------	------	---------------

Občianska vybavenosť a zeleň

Základná občianska vybavenosť a zeleň:

OV 1	Základná škola a materská škola	OV 4	Materská škola 2 s dvorom
OV 2	Výukové ihrisko pre základnú školu	OV 5	Zdravotné stredisko
OV 3	Materská škola 1 s dvorom		

Vyššia občianska vybavenosť a zeleň:

OVV 1	Senior centrum	OVV 3	Umový háj
OVV 2	Dom smútku		

Parky a vodné plochy:

PA 1	Krajinný park	VO 1	Vodná plocha v parku
------	---------------	------	----------------------

Asanácie

Cestné komunikácie na asanáciu:

CE 0	K0 - existujúca komunikácia
------	-----------------------------

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY JAROVCE SEVER
etapa Upravený návrh

obstarávateľ: Mestská časť Bratislava-Jarovce
spracovateľ: JELA s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava

autori: Ing. arch. Jela Plencnerová
Ing. arch. Laura Jakabčinová

maš 2022

miernka 1:1000
Schéma Verejnoprospešných stavieb
západná časť

07Z