

Obstarávateľ: Mestská časť Bratislava–Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava 212

Zastúpený: Ing. Martin Chren, starosta

IČO: 00 603 155

DIČ: 2020699516

Odborne spôsobilá osoba
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Mgr. Alexandra Szökeová, č. reg. preukazu 370

Spracovateľský kolektív:

Autori: Ing. arch. Zuzana Jankovičová
Ing. arch. Erika Szabóová

Zodpovedný spracovateľ: Ing. arch. Zuzana Jankovičová

Urbanizmus: Ing. arch. Zuzana Jankovičová
Ing. arch. Erika Szabóová

Dopravné vybavenie : Ing. Tatiana Blanárová, HBH Projekt spol. s r.o.
Ing. Peter Diko, HBH Projekt spol. s r.o.
Ing. Marian Horváth

Technická infraštruktúra: ARC PLUS, s.r.o.

Urbanistická ekonómia, demografia: Mgr. Samuel Struss
Ing. arch. Zuzana Jankovičová

Občianska vybavenosť: Ing. arch. Erika Szabóová

Sídlna zeleň a adaptačné opatrenia: Mgr. Jana Jecková
Ing. arch. Erika Szabóová

Civilná ochrana: JUDr. Marek Kovačič

Odborný konzultant: Ing. arch. Jela Plencnerová

OBSAH

1.	Záväzná časť UPN Z Prievoz-východ	3
1.1	Definovanie pojmov	3
1.2	Regulatívy priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb	6
	A. ZASTAVATEĽNÉ PLOCHY	6
	A.1 Regulácia priestorového usporiadania a miery využitia územia	8
	A.2 Regulácia funkčného využitia a regulačné listy	8
	A.3 Doplnujúce podmienky umiestnenia stavieb	15
	B. NEZASTAVATEĽNÉ PLOCHY	17
	B.1 Regulácia využitia nezastavateľných plôch	17
	B.2 Doplnujúce podmienky umiestnenia stavieb a prvkov vo verejnom priestore	19
1.3	Regulatívy pamiatkovej ochrany	20
1.4	Regulatívy vyplývajúce z ochranných pásiem a ďalšie limity	23
1.5	Regulatívy starostlivosti o životné prostredie	25
1.6	Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	28
1.7	Regulatívy umiestnenia reklamných stavieb	30
1.8	Regulatívy určenia nevyhnutného technického vybavenia stavieb	31
1.9	Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby	31
1.10	Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov	31
1.11	Verejnoprospešné stavby a asanácie v riešenom území	31
2.	Doložka civilnej ochrany	33

Zoznam obrázkov a schém:

Obrázok 1	Členenie územia na urbanistické sektory a stavebné bloky	6
Obrázok 2	Ochranné pásmo NKP Prievoz	20
Obrázok 3	Prehľad ukrytia v zóne Prievoz	33

Zoznam tabuliek:

Tabuľka 1	Započítateľné plochy zelene	5
Tabuľka 2	Navrhované verejnoprospešné stavby - VPS	31

Použité skratky:

UPN Z	územný plán zóny
UPN BA	Územný plán hl. mesta Bratislava (2007) v znení zmien a doplnkov
US	urbanistický sektor
SB	stavebný blok
PP	podzemné podlažie
NP	nadzemné podlažie
OS	obchod a služby
BD, RD	bytový dom, rodinný dom
OP	ochranné pásmo
NKP	národná kultúrna pamiatka

1. Záväzná časť UPN Z Prievoz-východ

Záväzná časť územného plánu zóny je záväzným dokumentom pre stanovenie podmienok výstavby v riešenom území zóny pri vydávaní rozhodnutí orgánov samosprávy a štátnej správy v procese územného a stavebného konania.

Regulatívy funkčného a priestorového využitia sú špecifické pre územie riešenej zóny a sú definované v textovej, tabuľkovej a grafickej forme. Stanovenie podmienok výstavby na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať všetky požiadavky vyjadrené v záväznej časti územného plánu zóny.

Podľa §40 ods. 5 zákona o UP sa „územnoplánovacia dokumentácia, ktorej obstarávanie sa začalo oznámením o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie podľa doterajších predpisov a neskončilo schválením územnoplánovacej dokumentácie do 31. marca 2024, dokončí podľa predpisu účinného v čase začatia obstarávania.“

Formulácia a stanovenie regulačných zásad vychádza z nasledovných právnych predpisov a noriem:

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon),
- 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 č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov,
- STN 73 4301 Budovy na bývanie v platnom znení,
- a ďalšie súvisiace právne predpisy.

Záväznú časť tohto územného plánu zóny tvorí grafická a textová časť. V rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti súčasne.

1.1 Definovanie pojmov

Urbanistický sektor (US) je časť riešeného územia, ktorá reprezentuje konkrétnu funkčnú plochu stanovenú v záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov.

Stavebný blok (SB) je časť územia urbanistického sektoru zastavateľná nadzemnými budovami, ktorý vytvára priestorový rámec pre budúcu zástavbu. Plocha stavebného bloku je vymedzená v grafickej časti v Regulačnom výkrese a vzťahujú sa naň regulatívy funkčného využitia a miery využitia územia.

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

Funkčné využitie prevládajúce sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom a objemom v regulačnom celku prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby a vzťahy.

Funkčné využitie prípustné sú funkcie, dopĺňajúce prevládajúce funkčné využitie regulačného celku, sú s ním funkčne kompatibilné t. j. nie sú s ním v rozpore.

Funkčné využitie neprípustné sa rozumejú funkcie, ktoré nie je možné umiestniť na pozemku. Ide o funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcim funkčným využitím regulačného celku (nie sú s ním funkčne kompatibilné), alebo sú to funkcie zariadení, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú celkovému charakteru regulačného celku.

Uličná čiara (UČ) je hranica vymedzujúca uličný priestor. Tvorí rozhranie medzi stavebnými blokmi a verejným priestranstvom a/alebo uličným priestorom a nezastavateľnými časťami stavebného bloku.

Stavebná čiara (SČ) je územný priemet zvislej roviny, ktorá vymedzuje zastavateľné a nezastavateľné časti stavebného bloku. Stavebná čiara nemôže byť prekročená v smere do uličného priestoru, v smere do vnútra stavebného bloku môže byť ustúpená ľubovoľne.

Pri zástavbe RD: v priestore medzi uličnou a stavebnou čiarou nie je možné umiestňovať žiadne trvalé nadzemné budovy okrem garáže pre RD, pričom musia byť dodržané všetky koeficienty vzťahujúce sa na príslušný stavebný blok.

Zadná stavebná čiara (ZSČ) je územný priemet zvislej roviny, ktorá vymedzuje zastavateľné a nezastavateľné časti pozemkov rodinných domov a určuje rozhranie, po ktoré je možné nadzemnú budovu umiestniť.

Zastavaná plocha stavby (ZP) je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Podlažná plocha je súčet plôch všetkých podlaží budovy vrátane ohraničujúcich konštrukcií (vymedzených vonkajším obrysom zvislých konštrukcií stavby).

Odstup stavby je minimálna vzdialenosť medzi stavbami.

Zástavba je usporiadanie súboru budov v urbanistickom bloku, identifikovateľné charakteristickým spôsobom zástavby.

Budova je pozemná stavba podľa §43a ods. 2 stavebného zákona. Budovou sa rozumie taktiež aj priestorovo sústredená zastrešená inžinierska stavba s charakterom pozemnej stavby (napr. tepláreň, trafostanica a pod.).

Nadzemná časť stavby je časť stavby nad úrovňou príľahlého upraveného terénu.

Podzemná časť stavby je časť stavby pod úrovňou príľahlého upraveného terénu.

Podlažie je časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami.

Podzemné podlažie (PP) je 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.

Nadzemné podlažie (NP) je každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím, podkrovím alebo ustúpeným podlažím.

Ustúpené podlažie je podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Podkrovie je vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia.

Parter budovy je priestor v prvom nadzemnom podlaží (na úrovni príľahlého upraveného terénu) orientovaný do verejného priestoru.

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

Koeficient hrubej podlažnej plochy (KPP) je pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku. Vzhľadom na stabilizované územie a konkrétnu reguláciu na pozemky sa v zóne aplikuje regulatív HPP_{max} – **maximálna hrubá podlažná plocha** pre vybrané stavebné bloky.

Koeficient zastavanej plochy (KZP) je pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území k celkovej výmere pozemku. Vzhľadom na stabilizované územie a konkrétnu reguláciu na pozemky sa v zóne aplikuje regulatív ZP_{max} – **maximálna zastavaná plocha** pre vybrané stavebné bloky.

Koeficient zelene (KZ) je pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou výmerou pozemku. Plochy zelene na povrchu podzemnej časti stavby je možné započítať v medziach požadovaného podielu a požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu uvedeného v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 1 Započítateľné plochy zelene

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

Maximálna výška zástavby je určená maximálnym počtom nadzemných podlaží.

Druhy stavieb - druh a charakter pozemných stavieb, ktoré sú predmetom regulatívov a zastavovacích podmienok, je odvodený z členenia stavieb podľa § 43a, § 43b a § 43c stavebného zákona.

Pri stanovení účelu využitia budovy je nutné sa riadiť § 43 odst. 2 stavebného zákona:

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

Nadstavba je zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba zvyšuje.

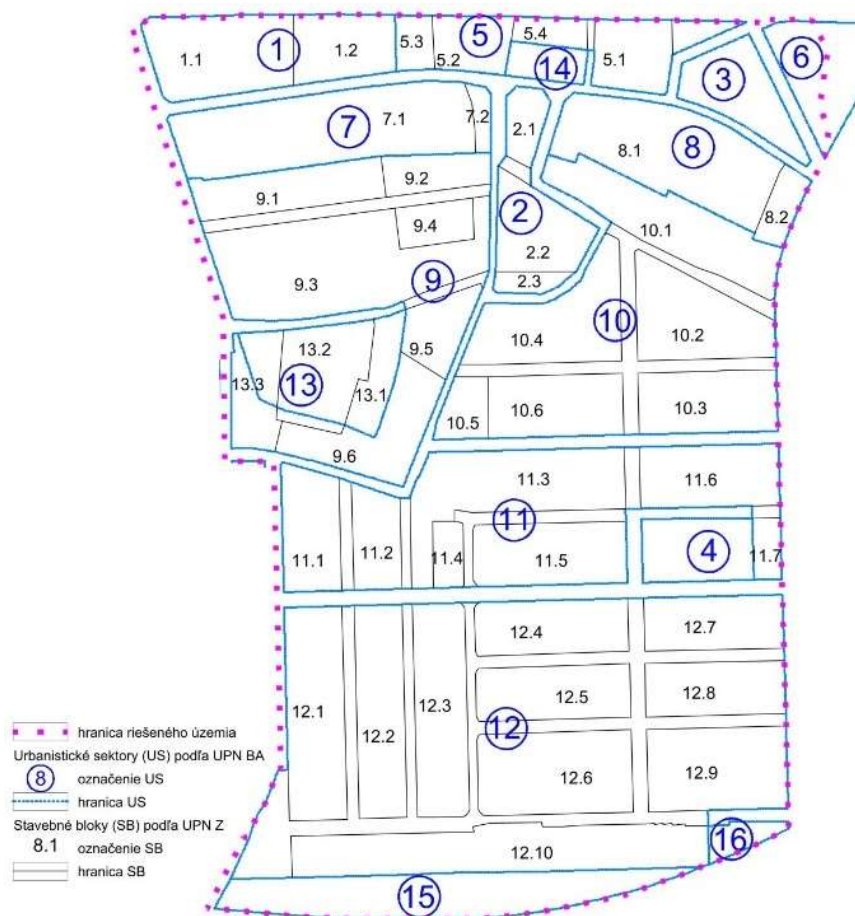
Prístavba je zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou.

Novostavba je stavba vybudovaná na predtým nezastavanom pozemku alebo na mieste asanovanej stavby.

Asanácia je fyzické odstránenie stavby.

1.2 Regulatívy priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Regulácia územia rešpektuje záväznú časť nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – UPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov a prehĺbuje a spodrobňuje reguláciu v ňom stanovenú.



Obrázok 1 Členenie územia na urbanistické sektory a stavebné bloky

Regulatívy priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb sa vzťahujú na nadzemnú časť zástavby a sú určené ako:

- A. Regulácia zastavateľných plôch – umiestnenie stavieb
- B. Regulácia nezastavateľných plôch – verejných priestorov, parkov, zelene a pod.

A. ZASTAVATEĽNÉ PLOCHY

Pre zastavateľné plochy v území zóny sú v súlade s nadradeným UPN BA určené nasledovné funkčné využitia a ich charakteristiky:

VBD

VIACPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA

Charakteristika:

Územie slúžiace pre umiestnenie viacpodlažných bytových domov rôznych typov zástavby a prislúchajúce nevyhnutné zariadenia: objekty občianskej vybavenosti, plochy zelene, ihriská, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

MBD

MÁLOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA

Charakteristika:

Územie slúžiace pre umiestnenie rodinných domov a bytových domov do 4 nadzemných podlaží rôznych typov zástavby a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia: plochy zelene, ihriská, vodné plochy, objekty občianskej vybavenosti, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

RDS**ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMOV****Charakteristika:**

Územie slúžiace pre umiestnenie rodinných domov rôznych typov zástavby a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia: plochy zelene, ihriská, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Max. podlažnosť objektov je 2NP+1 ustúpené podlažie alebo podkrovie.

OV**ÚZEMIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI****Charakteristika:**

Územie areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu a vybavenostno-obytných komplexov a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia a plochy: plochy zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pomer občianskej vybavenosti a bývania je stanovený percentuálne pre jednotlivé stavebné bloky.

LOV**ÚZEMIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI LOKÁLNEHO VÝZNAMU****Charakteristika:**

Územie areálov a komplexov občianskej vybavenosti lokálneho významu a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia: plochy zelene, ihriská, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pomer občianskej vybavenosti a bývania je stanovený percentuálne pre jednotlivé stavebné bloky.

BOV**ÚZEMIA BÝVANIA A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI****Charakteristika:**

Územie slúžiace pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia: plochy zelene, ihriská, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pomer bývania a občianskej vybavenosti je stanovený percentuálne pre jednotlivé stavebné bloky.

UOS**ZMIEŠANÉ ÚZEMIA OBCHODU A SLUŽIEB****Charakteristika:**

Územie slúžiace pre umiestnenie obslužných zariadení obchodu a výrobných a nevýrobných služieb a súvisiacich činností a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia: plochy zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

a sú uplatnené pre tieto stavebné bloky:

Funkčné využitie	Čísla stavebných blokov (SB)
VBD	7.1, 8.1
MBD	2.3, 9.1, 9.4, 9.5, 11.4, 13.1, 13.3
RDS	7.2, 8.2, 9.2, 9.3, 9.6, 10.1-10.4, 10.6, 11.1, 11.2, 11.3, 11.5, 11.6, 11.7, 12.1 – 12.10, 13.2
OV	1.1, 1.2, 2.1, 3
LOV	2.2, 4, 10.5
BOV	5.1, 5.2, 5.3, 5.4
UOS	6

Spôsob využitia, funkčná regulácia a zastavovacie podmienky sú stanovené pre stavebné bloky (SB) samostatne v regulačných listoch, viď. kap. A.2..

A.1 Regulácia priestorového usporiadania a miery využitia územia

V riešenom území sa uplatňuje diferencovaný prístup v regulácii územia s charakterom zástavby mestského typu, bytovej zástavby sídliskového typu, zástavby rodinných domov a areálových zariadení občianskej vybavenosti s cieľom zvýšiť kvalitu prostredia a prevádzkovú kvalitu územia.

Regulačné nástroje priestorového usporiadania a miery využitia sú stanovené s ohľadom na prakticky **zastavané územie zóny a jej stabilizovaný charakter** nasledovne:

- **priestorové usporiadanie** stavieb na pozemku, ktoré je definované:

- stavebnými čiarami – uličnou čiarou, stavebnou čiarou, zadnou stavebnou čiarou
- maximálnou výškou – maximálnym počtom nadzemných podlaží

- **miera využitia** územia stavebného bloku je definovaná:

1. v územiach s funkčným využitím RDS:

- max. zastavanou plochou rodinného domu vrátane garáže pre stanovené veľkosti pozemku, pričom objekt RD musí byť umiestnený v rámci stavebných čiar daného SB

Veľkosť pozemku (m ²)	Max. zastavaná plocha rodinného domu vr. garáže (m ²)
do 400	120
401-600	150
601-800	160
nad 801	180

- za zadnou stavebnou čiarou (ak je stanovená) je možné umiestňovať len drobné stavby do 25m² zastavanej plochy v počte max. 2 stavby
- pri reparcelácii (delení resp. sceľovaní) existujúcich parciel pre pozemok s funkčným využitím RDS je nutné dodržať:

typ RD	min. šírka pozemku (m)	min. plocha pozemku (m ²)
samostatne stojaci	18	600
v uličnej zástavbe	14	500
dvojdóm	12	420
radový dom	8	280

▪ pozemky musia byť dopravne priamo napojené na miestnu cestu

- táto regulácia platí aj pre objekty s iným prípustným funkčným využitím umiestňované v stavebnom bloku s funkčným využitím RDS.

2. v územiach s funkčným využitím MBD, VBD:

- existujúce objekty bytových domov bez prístavieb a nadstavieb (stavebná čiara a max. podlažnosť)
- existujúce nebytové budovy a novostavby v zmysle záväznej regulácie, vid'. výkres č. 6 Regulácia územia

3. v územiach s funkčným využitím OV, LOV, BOV, UOS:

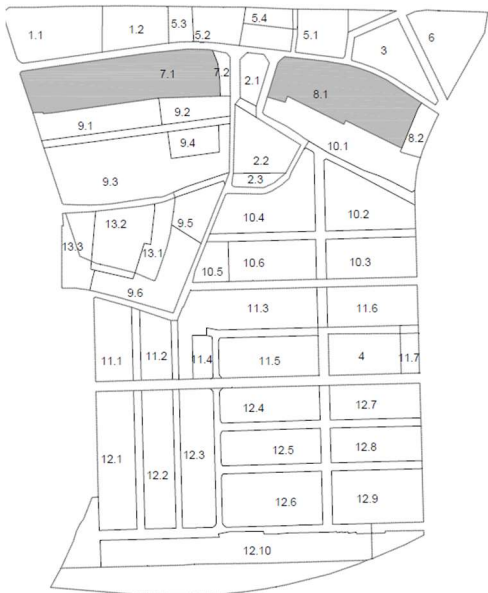
- existujúce objekty v zmysle záväznej regulácie, vid'. výkres č. 6 Regulácia územia
- pre novostavby
 - maximálnou absolútnou hodnotou HPP_{max} pre nadzemné časti objektov v m²
 - maximálnou zastavanou plochou ZP_{max} objektov v m²
 - minimálnym koeficientom zelene KZ_{min}

Konkrétne regulatívy sú stanovené vo výkrese č. 6 Regulácia územia a v regulačných listoch pre jednotlivé SB v tejto textovej časti – vid'. kapitola A.2.

A.2 Regulácia funkčného využitia a regulačné listy

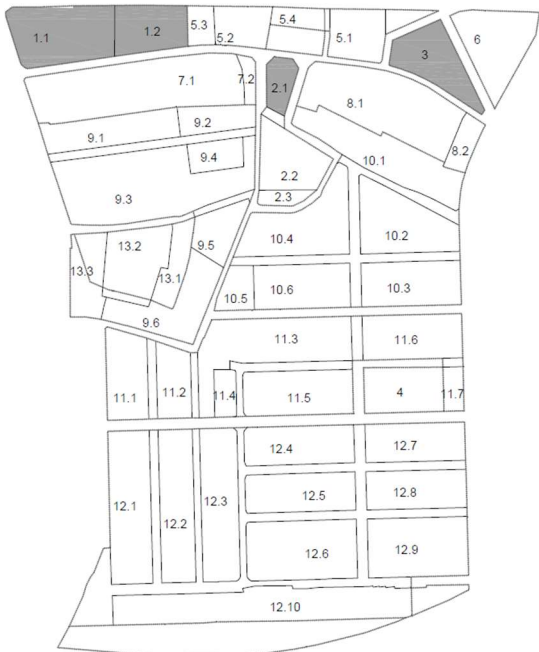
Pri regulácii funkčného využitia pozemkov a stavieb pre jednotlivé stavebné bloky je záväzne stanovené prevládajúce, prípustné a neprípustné funkčné využitie.

Pomer bytovej a nebytovej funkcie v stavebnom bloku (týka sa OV, LOV, BOV) je stanovený percentuálne v jednotlivých SB tak, aby pomer funkcie bývania a občianskej vybavenosti všetkých SB v príslušnom urbanistickom sektore (US) podľa UPN BA spĺňal požadovaný pomer stanovený v UPN BA. Pri určení druhu a charakteru stavieb, ktoré je možné v uvedených funkčných plochách lokalizovať, je potrebné rešpektovať príslušné ustanovenia platnej legislatívy.

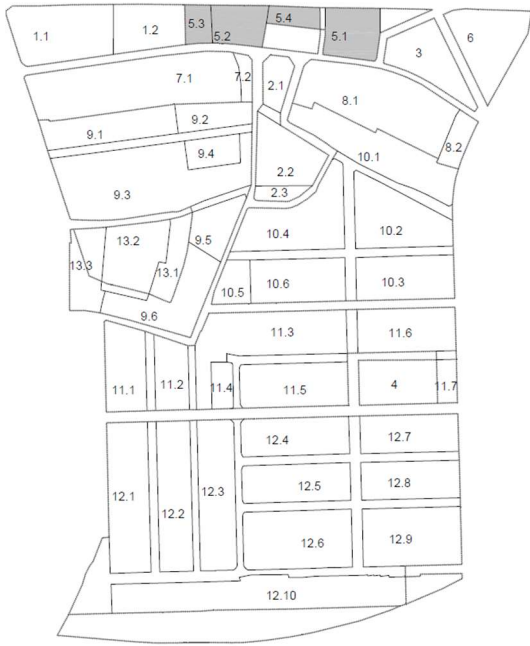
VBD – viacpodlažná zástavba obytného územia		RL 1
Identifikačné čísla SB		
7.1, 8.1		
Funkčné využitie		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		Dotknuté pozemky - výkres č. 6 Regulácia územia
- zariadenia občianskej vybavenosti, aj vstavané		
- malopodlažné bytové domy		
- verejná zeleň, zeleň alejí		
- vodné plochy		
- zariadenia telovýchovy, voľného času a sociálnej starostlivosti lokálneho významu		
- zariadenia drobných prevádzok služieb		
- zariadenia a vedenia dopravnej a technickej vybavenosti		
- hromadné garáže		
- stojiská na triedený a komunálny odpad		
neprípustné		
- individuálne garáže		
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí		
- zariadenia nesúvisiace s funkciou		
Priestorové usporiadanie a intenzita zastavania		
Priestorová regulácia	stavebné čiary a max. podlažnosť - vid'. výkres 6 Regulácia územia	
Spôsob zástavby	samostatne stojace objekty, líniové objekty	
Intenzita zastavania	existujúce objekty BD bez prístavieb a nadstavieb stavebné čiary a max. podlažnosť - vid'. výkres 6 Regulácia územia	
Oplotenie	oplotenie je neprípustné	
Doplňkové ustanovenia		
1. Parkovacie miesta pre potrebu zariadení OS musia byť verejne prístupné		
2. Uplatňovať v maximálnej možnej miere realizovateľné adaptačné opatrenia na zmenu klímy podľa kap. 1.5 Regulatívy starostlivosti o životné prostredie.		
3. Rešpektovať požiadavky a odporúčenia pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia podľa kap. 1.6 záväznej časti		
Limity		
– prekročená prípustná hladina hluku pre obytné prostredie – v okolí ul. Mierová (5-10 dB)		
– časť stavebných blokov 7.1, 8.1 sa nachádza v OP NKP Prievoz (vid'. výkres č. 6 Regulácia územia) a je potrebné rešpektovať zásady pamiatkovej ochrany podľa kap. 1.3 záväznej časti		
– rešpektovať limity a požiadavky vyplývajúce z OP leteckej infraštruktúry, OP technickej infraštruktúry, a pod. podľa kap. 1.4 záväznej časti a výkresu 6 Regulácia územia		

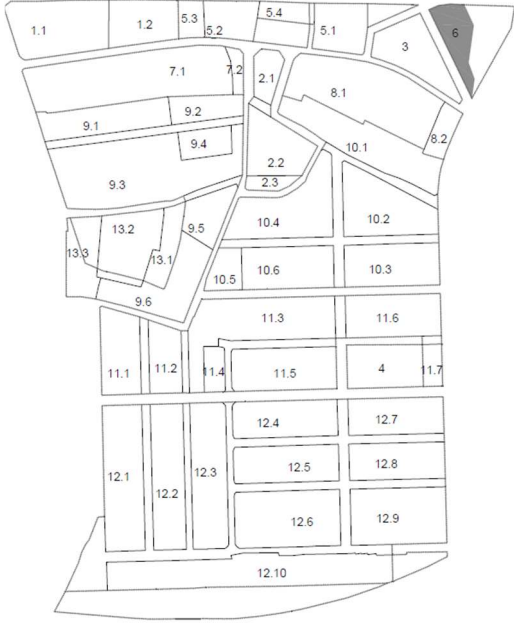
MBD – málopodlažná zástavba obytného územia		RL 2
Identifikačné čísla SB		
2.3, 9.1, 9.4, 9.5, 11.4, 13.1, 13.3		
Funkčné využitie		
<u>prevládajúce</u> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží		
<u>prípustné</u> - zariadenia a stavby občianskej vybavenosti lokálneho významu - plochy zelene, zeleň alejí - vodné plochy - zariadenia telovýchovy a voľného času lokálneho významu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia a vedenia dopravnej a technickej vybavenosti - stojiská na triedený a komunálny odpad		
<u>nepripustné</u> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - zariadenia nesúvisiace s funkciou		Dotknuté pozemky - výkres č. 6 Regulácia územia
Priestorové usporiadanie a intenzita zastavania		
Priestorová regulácia	stavebné čiary a max. podlažnosť - vid'. výkres 6 Regulácia územia	
Spôsob zástavby	samostatne stojace objekty	
Intenzita zastavania	existujúce objekty bytových domov bez prístavieb a nadstavieb	
Oplotenie	- max. výška oplotenia 2,0 m od úrovne okolitého upraveného terénu - max. výška betónového múrika oplotenia do 0,6 m od úrovne okolitého upraveného terénu a min. 80% plochy oplotenia nad výškou múrika musí byť priehľadná tzn. oplotenie nesmie byť plné/nepriehľadné v celom rozsahu oplotenia - oplotenie živým plotom je prípustné	
Doplňkové ustanovenia		
1. Parkovacie a odstavné plochy musia byť riešené na vlastných pozemkoch. Parkovacie miesta pre potrebu zariadení OS musia byť verejne prístupné.		
2. Uplatňovať v maximálnej možnej miere realizovateľné adaptačné opatrenia na zmenu klímy podľa kap. 1.5 Regulatívy starostlivosti o životné prostredie		
3. Rešpektovať požiadavky a odporúčenia pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia podľa kap. 1.6 záväznej časti		
Limity		
– rešpektovať limity a požiadavky vyplývajúce z OP leteckej infraštruktúry, OP technickej infraštruktúry, OP cintorína a pod. podľa kap. 1.4 záväznej časti a výkresu 6 Regulácia územia		

RDS - zástavba rodinných domov		RL 3																									
Identifikačné čísla SB																											
7.2, 8.2, 9.2, 9.3, 9.6, 10.1 - 10.4, 10.6, 11.1 - 11.3, 11.5 11.6, 11.7, 12.1 – 12.10, 13.2																											
Funkčné využitie																											
<u>prevládajúce</u> - rodinné domy rôznych typov zástavby <u>prípustné</u> - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu - zariadenia telovýchovy a voľného času lokálneho významu - zariadenia drobných prevádzok služieb - plochy zelene, zeleň alejí a parčíkov - vodné plochy - nevyhnutné plochy a zariadenia techn. a dopr. vybavenia - stojiská na triedený a komunálny odpad <u>neprípustné</u> - bytové domy - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - zariadenia nesúvisiace s funkciou																											
Dotknuté pozemky - výkres č. 6 Regulácia územia																											
Priestorové usporiadanie a intenzita zastavania																											
Priestorová regulácia	stavebné čiary a max. podlažnosť - vid'. výkres 6 Regulácia územia																										
Spôsob zástavby	najmä samostatne stojace RD doplnené ďalšími typologickými druhmi RD																										
Intenzita zastavania	- pri re parcelácii (delení resp. sceľovaní) existujúcich parciel pre pozemok s funkčným využitím RDS je nutné dodržať:																										
- max. zastavaná plocha RD vrátane garáže	<table><tr><th>Veľkosť pozemku (m²)</th><th>Max. zastavaná plocha vrátane garáže (m²)</th></tr><tr><td>do 400</td><td>120</td></tr><tr><td>401-600</td><td>150</td></tr><tr><td>601-800</td><td>160</td></tr><tr><td>nad 801</td><td>180</td></tr></table>	Veľkosť pozemku (m²)	Max. zastavaná plocha vrátane garáže (m²)	do 400	120	401-600	150	601-800	160	nad 801	180	<table><tr><th>typ RD</th><th>min. šírka pozemku (m)</th><th>min. plocha pozemku (m²)</th></tr><tr><td>samostatne stojaci</td><td>18</td><td>600</td></tr><tr><td>v uličnej zástavbe</td><td>14</td><td>500</td></tr><tr><td>dvojdom</td><td>12</td><td>420</td></tr><tr><td>radový dom</td><td>8</td><td>280</td></tr></table>	typ RD	min. šírka pozemku (m)	min. plocha pozemku (m²)	samostatne stojaci	18	600	v uličnej zástavbe	14	500	dvojdom	12	420	radový dom	8	280
Veľkosť pozemku (m²)	Max. zastavaná plocha vrátane garáže (m²)																										
do 400	120																										
401-600	150																										
601-800	160																										
nad 801	180																										
typ RD	min. šírka pozemku (m)	min. plocha pozemku (m²)																									
samostatne stojaci	18	600																									
v uličnej zástavbe	14	500																									
dvojdom	12	420																									
radový dom	8	280																									
- za zadnou stavebnou čiarou (ak je stanovená) je možné umiestňovať len drobné stavby do 25m2 zastavanej plochy v počte max. 2 stavby - pozemky pre RD musia byť <u>dopravne priamo napojené na miestnu cestu</u> Táto regulácia platí aj pre objekty s iným prípustným funkčným využitím umiestňované v stavebnom bloku s funkčným využitím RDS.																											
Oplotenie	- max. výška oplotenia 2,0 m od úrovne okolitého upraveného terénu - max. výška betónového múrika oplotenia do 0,6 m od úrovne okolitého upraveného terénu a min. 80% plochy oplotenia nad výškou múrika musí byť priehľadná tzn. oplotenie nesmie byť plné/nepriehľadné v celom rozsahu oplotenia, - oplotenie živým plotom je prípustné																										
Doplnkové ustanovenia																											
1. Parkovacie a odstavné plochy musia byť riešené na vlastných pozemkoch. Parkovacie miesta pre potrebu zariadení OS musia byť verejne prístupné. 2. Uplatňovať v maximálnej možnej miere realizovateľné adaptačné opatrenia na zmenu klímy podľa kap. 1.5 Regulatívy starostlivosti o životné prostredie. 3. Rešpektovať požiadavky a odporúčenia pre umiestnenie doprav. a techn. vybavenia podľa kap. 1.6 záväznej časti																											
Limity																											
- 7.2 a časti blokov 9.2, 9.3, 10.1, 10.4 sa nachádzajú v OP NKP Prievoz (vid'. výkres č. 6 Regulácia územia) a je potrebné rešpektovať zásady pamiatkovej ochrany podľa kap. 1.3 - rešpektovať limity a požiadavky vyplývajúce z OP leteckej infraštruktúry, OP technickej infraštruktúry, OP cintorína a pod. podľa kap. 1.4 záväznej časti a výkresu 6 Regulácia územia - blok 12.10 - rešpektovať požiadavku NDS, a.s. na zabezpečenie neobmedzeného prístupu k pozemkom pozdĺž diaľnice D1, ktoré sú v Prioritnom infraštruktúrnom majetku štátu (PIM) a pásma ochrany potrubí celomestského významu zadané nad rámec odporúčaného vymedzenia pásma																											

OV – územia občianskej vybavenosti		RL 4																								
Identifikačné čísla SB																										
1.1, 1.2, 2.1, 3																										
Funkčné využitie																										
<u>prevládajúce</u> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia rôzneho typu - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu																										
<u>prípustné</u> - bývanie v rozsahu stanovenom percentom pre jednotlivé SB - verejná zeleň, zeleň alejí a parkov - vodné plochy - zariadenia a vedenia dopravnej a technickej vybavenosti - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - stojiská na triedený a komunálny odpad																										
<u>neprípustné</u> - rodinné domy - individuálne garáže - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby v ich okolí - zariadenia nesúvisiace s funkciou																										
Dotknuté pozemky - výkres č. 6 Regulácia územia																										
Priestorové usporiadanie a intenzita zastavania																										
Priestorová regulácia	stavebné čiary a max. podlažnosť - viď. výkres 6 Regulácia územia																									
Spôsob zástavby	solitérna, bloková otvorená																									
Intenzita zastavania	<table><tr><th>označ. stav. bloku (SB)</th><th>plocha SB (m²)</th><th>max. podlažnosť NP+ust.podl.</th><th>Zastavaná plocha (m²) ZPmax</th><th>Hrubá podl. plocha (m²) HPPmax</th><th>Koeficient zelene (m²) KZmin</th><th colspan="2">pomer funkcie OV a BÝV v %</th></tr><tr><td>1.2</td><td>3 832</td><td>13+1</td><td>1 600</td><td>11 500</td><td>0,18</td><td>OVmin</td><td>BÝVmax</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>100</td><td>0</td></tr></table>		označ. stav. bloku (SB)	plocha SB (m²)	max. podlažnosť NP+ust.podl.	Zastavaná plocha (m²) ZPmax	Hrubá podl. plocha (m²) HPPmax	Koeficient zelene (m²) KZmin	pomer funkcie OV a BÝV v %		1.2	3 832	13+1	1 600	11 500	0,18	OVmin	BÝVmax							100	0
označ. stav. bloku (SB)	plocha SB (m²)	max. podlažnosť NP+ust.podl.	Zastavaná plocha (m²) ZPmax	Hrubá podl. plocha (m²) HPPmax	Koeficient zelene (m²) KZmin	pomer funkcie OV a BÝV v %																				
1.2	3 832	13+1	1 600	11 500	0,18	OVmin	BÝVmax																			
						100	0																			
Oplotenie	Oplotenie je prípustné len pre areálové zariadenia OV: - max. výška oplotenia 2,0 m od úrovne okolitého upraveného terénu - povinnosť riešiť oplotenie ako priehľadné, zabezpečujúce vizuálny kontakt s priestorom za oplotením, max. výška betónového múrika oplotenia do 0,6 m - oplotenie živým plotom je prípustné.																									
Doplňkové ustanovenia																										
1. Parkovacie a odstavné plochy musia byť riešené na vlastných pozemkoch. Parkovacie miesta pre potrebu zariadení OS musia byť verejne prístupné. 2. Uplatňovať v maximálnej možnej miere realizovateľné adaptačné opatrenia na zmenu klímy podľa kap. 1.5 Regulatívy starostlivosti o životné prostredie. 3. Rešpektovať požiadavky a odporúčenia pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia podľa kap. 1.6 záväznej časti.																										
Limity																										
– stavebné bloky 2.1, 3 a časť 1.2 sa nachádzajú v OP NKP Prievoz (viď. výkres č. 6 Regulácia územia) a je potrebné rešpektovať zásady pamiatkovej ochrany podľa kap. 1.3 – prekročená prípustná hladina hluku pre obytné prostredie – v okolí ulíc Mierová (5-10 dB) a Gagarinova (do 5 dB) – rešpektovať limity a požiadavky vyplývajúce z OP leteckej infraštruktúry, OP technickej infraštruktúry a pod. podľa kap. 1.4 záväznej časti a výkresu 6 Regulácia územia.																										

LOV – územia občianskej vybavenosti lokálneho význam		RL 5																																
Identifikačné čísla SB																																		
2.2, 4, 10.5																																		
Funkčné využitie																																		
<u>prevládajúce</u> - zariadenia školstva - zariadenia kultúry - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - zariadenia obchodu a služieb																																		
<u>prípustné</u> - objekty občianskej vybavenosti - plochy zelene, zeleň alejí - vodné plochy - zariadenia a vedenia dopravnej a technickej vybavenosti - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - stojiská na triedený a komunálny odpad																																		
<u>neprípustné</u> - rodinné domy, bytové domy - individuálne garáže - zar. s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - zariadenia nesúvisiace s funkciou		Dotknuté pozemky - výkres č. 6 Regulácia územia																																
Priestorové usporiadanie a intenzita zastavania																																		
Priestorová regulácia	stavebné čiary a max. podlažnosť - vid'. výkres 6 Regulácia územia																																	
Spôsob zástavby	areálové zariadenie OV																																	
Intenzita zastavania	<table><tr><th>označ. stav. bloku (SB)</th><th>plocha SB (m²)</th><th>max. podlažnosť NP+ust.podl.</th><th>Zastavaná plocha (m²) ZPmax</th><th>Hrubá podl. plocha (m²) HPPmax</th><th>Koeficient zelene (m²) KZmin</th><th colspan="2">pomer funkcie OV a BÝV v % OVmin BYVmax</th></tr><tr><td>4</td><td>-</td><td>2+0</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>100</td><td>0</td></tr><tr><td>2.2</td><td>6 296</td><td>3+0</td><td>2 300</td><td>6 000</td><td>0,2</td><td>100</td><td>0</td></tr><tr><td>10.5</td><td>3 701</td><td>3+0</td><td>1 200</td><td>2 800</td><td>0,25</td><td>72</td><td>28</td></tr></table>		označ. stav. bloku (SB)	plocha SB (m²)	max. podlažnosť NP+ust.podl.	Zastavaná plocha (m²) ZPmax	Hrubá podl. plocha (m²) HPPmax	Koeficient zelene (m²) KZmin	pomer funkcie OV a BÝV v % OVmin BYVmax		4	-	2+0	-	-	-	100	0	2.2	6 296	3+0	2 300	6 000	0,2	100	0	10.5	3 701	3+0	1 200	2 800	0,25	72	28
označ. stav. bloku (SB)	plocha SB (m²)	max. podlažnosť NP+ust.podl.	Zastavaná plocha (m²) ZPmax	Hrubá podl. plocha (m²) HPPmax	Koeficient zelene (m²) KZmin	pomer funkcie OV a BÝV v % OVmin BYVmax																												
4	-	2+0	-	-	-	100	0																											
2.2	6 296	3+0	2 300	6 000	0,2	100	0																											
10.5	3 701	3+0	1 200	2 800	0,25	72	28																											
Oploenie	Oploenie je prípustné <u>len pre areálové zariadenia OV</u> : - max. výška oploenia 2,0 m od úrovne okolitého upraveného terénu, - povinnosť riešiť oploenie ako priehľadné, zabezpečujúce vizuálny kontakt s priestorom za oploením, max. výška betónového múrika oploenia do 0,6 m - oploenie živým plotom je prípustné.																																	
Doplňkové ustanovenia																																		
1. Parkovacie a odstavné plochy musia byť riešené na vlastných pozemkoch. Parkovacie miesta pre potrebu zariadení OS musia byť verejne prístupné. 2. Uplatňovať v maximálnej možnej miere realizovateľné adaptačné opatrenia na zmenu klímy podľa kap. 1.5 Regulatívy starostlivosti o životné prostredie. 3. Rešpektovať požiadavky a odporúčenia pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia podľa kap. 1.6 záväznej časti.																																		
Limity																																		
– blok 2.2 sa nachádza v OP NKP Prievoz (vid'. výkres č. 6 Regulácia územia) a je potrebné rešpektovať zásady pamiatkovej ochrany podľa kap. 1.3 – rešpektovať limity a požiadavky vyplývajúce z OP leteckej infraštruktúry, OP technickej infraštruktúry a pod. podľa kap. 1.4 záväznej časti a výkresu 6 Regulácia územia.																																		

BOV – územia bývania a občianskej vybavenosti			RL 6																																																
Identifikačné čísla SB																																																			
5.1, 5.2, 5.3, 5.4																																																			
Funkčné využitie																																																			
<u>prevládajúce</u> - polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti <u>prípustné</u> - bytové domy - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy, cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia rôzneho typu - hotely, motely, penzióny, - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu - verejná zeleň, zeleň alejí a parkov - vodné plochy - zariadenia a vedenia dopravnej a technickej vybavenosti - stojiská na triedený a komunálny odpad <u>neprípustné</u> - individuálne garáže - zar. s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - zariadenia nesúvisiace s funkciou																																																			
Dotknuté pozemky - výkres č. 6 Regulácia územia																																																			
Priestorové usporiadanie a intenzita zastavania																																																			
Priestorová regulácia	stavebné čiary a max. podlažnosť - vid'. výkres 6 Regulácia územia																																																		
Spôsob zástavby	solitérna, bloková otvorená																																																		
Intenzita zastavania	<table><tr><th>označ. stav. bloku (SB)</th><th>plocha SB (m²)</th><th>max. podlažnosť NP+ust.podl.</th><th>Zastavaná plocha (m²) ZPmax</th><th>Hrubá podl. plocha (m²) HPPmax</th><th>Koeficient zelene (m²) KZmin</th><th colspan="2">pomer funkcie OV a BÝV v %</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>OVmin</th><th>BÝVmax</th></tr><tr><td>5.1</td><td>-</td><td>výkr. č. 6</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>30</td><td>70</td></tr><tr><td>5.2</td><td>-</td><td>výkr. č. 6</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>30</td><td>70</td></tr><tr><td>5.3</td><td>2 245</td><td>7+0</td><td>1 600</td><td>11 500</td><td>0,18</td><td>30</td><td>70</td></tr><tr><td>5.4</td><td>-</td><td>2+1</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>30</td><td>70</td></tr></table>			označ. stav. bloku (SB)	plocha SB (m ²)	max. podlažnosť NP+ust.podl.	Zastavaná plocha (m ²) ZPmax	Hrubá podl. plocha (m ²) HPPmax	Koeficient zelene (m ²) KZmin	pomer funkcie OV a BÝV v %								OVmin	BÝVmax	5.1	-	výkr. č. 6	-	-	-	30	70	5.2	-	výkr. č. 6	-	-	-	30	70	5.3	2 245	7+0	1 600	11 500	0,18	30	70	5.4	-	2+1	-	-	-	30	70
označ. stav. bloku (SB)	plocha SB (m ²)	max. podlažnosť NP+ust.podl.	Zastavaná plocha (m ²) ZPmax	Hrubá podl. plocha (m ²) HPPmax	Koeficient zelene (m ²) KZmin	pomer funkcie OV a BÝV v %																																													
						OVmin	BÝVmax																																												
5.1	-	výkr. č. 6	-	-	-	30	70																																												
5.2	-	výkr. č. 6	-	-	-	30	70																																												
5.3	2 245	7+0	1 600	11 500	0,18	30	70																																												
5.4	-	2+1	-	-	-	30	70																																												
Oplotenie	Oplotenie je prípustné <u>len pre areálové zariadenia OV</u>: - max. výška oplotenia 2,0 m od úrovne okolitého upraveného terénu, - povinnosť riešiť oplotenie ako priehľadné, zabezpečujúce vizuálny kontakt s priestorom za oplotením, max. výška betónového múrika oplotenia do 0,6 m - oplotenie živým plotom je prípustné.																																																		
Doplnkové ustanovenia																																																			
1. Parkovacie a odstavné plochy musia byť riešené na vlastných pozemkoch. Parkovacie miesta pre potrebu zariadení OS musia byť verejne prístupné. 2. Uplatňovať v maximálnej možnej miere realizovateľné adaptačné opatrenia na zmenu klímy podľa kap. 1.5 Regulatívy starostlivosti o životné prostredie. 3. Rešpektovať požiadavky a odporúčenia pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia podľa kap. 1.6 záväznej časti.																																																			
Limity																																																			
- Stavebné bloky 5.1 až 5.4 sa nachádzajú v OP NKP Prievoz (vid'. výkres č. 6 Regulácia územia) a je potrebné rešpektovať zásady pamiatkovej ochrany podľa kap. 1.3 - prekročená prípustná hladina hluku pre obytné prostredie – v okolí ulíc Mierová (5-10 dB) a Gagarinova (do 5 dB) - rešpektovať limity a požiadavky vyplývajúce z OP leteckej infraštruktúry, OP technickej infraštruktúry a pod. podľa kap. 1.4 záväznej časti a výkresu 6 Regulácia územia.																																																			

UOS – zmiešané územia obchodu a služieb		RL 7
Identifikačné čísla SB		
6		
Funkčné využitie		
<u>prevládajúce</u> - zariadenia obchodu - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb <u>prípustné</u> - výstavné a prevádzacie priestory - skladové areály, distribučné a logistické centrá - zariadenia veľkoobchodu - plochy zelene, zeleň alejí - vodné plochy - zariadenia a vedenia dopravnej a technickej vybavenosti - byty v objektoch iných funkcií - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s hlavnou funkciou <u>neprípustné</u> - rodinné a bytové domy - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - zariadenia nesúvisiace s funkciou		
		 Dotknuté pozemky - výkres č. 6 Regulácia územia
Priestorové usporiadanie a intenzita zastavania		
Priestorová regulácia	stavebné čiary a max. podlažnosť - viď. výkres 6 Regulácia územia	
Spôsob zástavby	solitérna, bloková otvorená, samostatne stojace objekty	
Intenzita zastavania	stavebné čiary a max. podlažnosť - viď. výkres 6 Regulácia územia	
Oplotenie	- max. výška oplotenia 2,0 m od úrovne okolitého upraveného terénu, - povinnosť riešiť oplotenie ako priehľadné, zabezpečujúce vizuálny kontakt s priestorom za oplotením, max. výška betónového múrika oplotenia do 0,6 m - oplotenie živým plotom je prípustné.	
Doplnkové ustanovenia		
1. Parkovacie a odstavné plochy musia byť riešené na vlastných pozemkoch. Parkovacie miesta pre potrebu zariadení OS musia byť verejne prístupné. 2. Uplatňovať v maximálnej možnej miere realizovateľné adaptačné opatrenia na zmenu klímy podľa kap. 1.5 Regulatívy starostlivosti o životné prostredie. 3. Rešpektovať požiadavky a odporúčenia pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia podľa kap. 1.6 záväznej časti.		
Limity		
– stavebný blok 6 sa nachádza v OP NKP Prievoz (viď. výkres č. 6 Regulácia územia) a je potrebné rešpektovať zásady pamiatkovej ochrany podľa kap. 1.3 – prekročená prípustná hladina hluku pre obytné prostredie – v okolí ulíc Mierová (5-10 dB) a Gagarinova (do 5 dB) – rešpektovať limity a požiadavky vyplývajúce z OP leteckej infraštruktúry, OP technickej infraštruktúry a pod. podľa kap. 1.4 záväznej časti a výkresu 6 Regulácia územia.		

A.3 Doplnujúce podmienky umiestnenia stavieb

Pri umiestňovaní stavieb je nutné sa riadiť príslušnými ustanoveniami vyhlášky č. 532/2002 Z.z. v platnom znení.

Odstupy stavieb

Odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky podľa príslušných ustanovení platnej legislatívy.

Konkrétna poloha stavebných čiar je vyznačená vo výkrese č. 6 Regulácia územia pre každý stavebný blok samostatne.

V zóne je neprípustné využívať §6 odsek (4) uvedenej vyhlášky – stiesnené územné podmienky.

Oplotenie pozemku – pre funkčné využitie RDS, MBD

Stanovuje sa:

- max. výška oplotenia 2,0 m od úrovne okolitého upraveného terénu
- max. výška betónového múrika oplotenia do 0,6 m od úrovne okolitého upraveného terénu a min. 80% plochy oplotenia nad výškou múrika musí byť priehľadná tzn. oplotenie nesmie byť plné/nepriehľadné v celom rozsahu oplotenia
- oplotenie živým plotom je prípustné.

Oplotenie areálov a zariadení OV

Stanovuje sa:

- max. výška oplotenia 2,0 m od úrovne okolitého upraveného terénu
- povinnosť riešiť oplotenie ako priehľadné, zabezpečujúce vizuálny kontakt s priestorom za oplotením, max. výška betónového múrika oplotenia do 0,6 m
- oplotenie živým plotom je prípustné.

Oplotenie (živý plot) nesmie zasahovať do rozhľadového poľa priliehajúcich miestnych ciest.

Stanovenie architektonického riešenia stavieb

Vzhľadom na značnú rôznorodosť v architektonickom stvárnení objektov v zóne a prakticky kompletnú zastavanosť zóny existujúcimi objektmi sa prípustnosť architektonického riešenia stavieb nestanovuje. Novostavby aj rekonštruované stavby musia rešpektovať charakteristické princípy, ktoré reprezentujú okolitú existujúcu zástavbu a nevnašať do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku a nevnašať nesúlad a kontrast ani v architektonickom stvárnení.

Pri novostavbách ako a podľa technických možností aj pri rekonštrukciách budov sa odporúča realizovať tzv. zelené strechy (intenzívne, extenzívne, strešné záhrady).

Taktiež je možné na strechách objektov umiestňovať fotovoltické zariadenia ako podporu alternatívnych zdrojov energie a to najmä na verejných objektoch.

Pri novostavbách a pri rekonštrukciách existujúcich objektov uplatňovať riešenia pre hniezdenie vtákov a úkryt netopierov mestského prostredia a tiež pre ochranu vtáctva pred nárazmi.

Na území OP NKP Prievoz je nutné rešpektovať požiadavky pamiatkovej ochrany vzťahujúce sa na architektonické stvárnenie objektov a typ zastrešenia, viď. kapitola 1.3.

Regulácia zmien existujúcich stavieb

V zóne sa nachádzajú tieto kategórie existujúcich stavieb:

- existujúce objekty v súlade s ÚPN BA – možnosť rekonštrukcie, zmeny dokončenej stavby, novostavby podľa platnej regulácie v území.
- existujúce objekty v nesúlade s ÚPN BA ale prevádzkovo a urbanisticky akceptovateľné - udržiavacie práce existujúcej stavby v zmysle §139b ods. 19 stavebného zákona a možnosť realizovania novostavby podľa platnej regulácie UPN Z.

Možnosti realizácie zmien dokončenej stavby na pozemku

Zmenami dokončenej stavby sú:

- nadstavba, ktorou sa stavba zvyšuje
- prístavba, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená 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 je nutné sa riadiť príslušnými regulatívmi podľa tejto dokumentácie v plnom rozsahu.

B. NEZASTAVATEĽNÉ PLOCHY

Nezastavateľné plochy sú časti územia zóny nezastavateľné nadzemnými budovami okrem objektov alebo ich častí uvedených v regulačných listoch. Regulatívy nezastavateľných plôch sa týkajú verejných priestorov mimo stavebných blokov a plôch verejnej, poloverejnej a súkromnej zelene a regulujú predovšetkým:

- funkčné využitie verejných/poloverejných/súkromných priestorov zadefinované v regulačných listoch:
 - VP-D** verejné priestory s prevahou dopravnej funkcie
 - VP-P** verejné priestranstvá s dominanciou pešieho pohybu
 - NÁM** plochy námestí
 - Z-VY** vyhradená zeleň areálová
 - Z-IZ** plochy ochrannej a izolačnej zelene
 - Z-ZA** zeleň záhrad
 - Z-VE** zeleň verejná (vo funkčných plochách s iným funkčným využitím ako zeleň)
- priestorové usporiadanie verejných priestorov je vyjadrené vo výkrese č. 6 Regulácia územia.

B.1 Regulácia využitia nezastavateľných plôch

Nezastavateľné plochy a ich vymedzenie:

Funkčné využitie	Umiestnenie
VP-D	priestory ulíc a pridružené verejné priestory s prevahou dopravnej funkcie
VP-P	verejné priestranstvá s dominanciou pešieho pohybu
NÁM	Radničné námestie
Z-VY	zeleň areálových zariadení OV: areál kostola, areál UK BA, areál Konopná, MŠ Šťastná, súkr. ZŠ Struková
Z-VE	zeleň obytných priestorov, parčíky Gagarinova, Syslia, Konopná
Z-ZA	zeleň záhrad rodinných/bytových domov – súkromná zeleň
Z-IZ	verejné plochy zelene pozdĺž diaľnice D1

Pre tieto priestory je stanovené prevládajúce, prípustné a neprípustné funkčné využitie nasledovne:

VP-D	VEREJNÉ PRIESTORY S PREVAHOU DOPRAVNEJ FUNKCIE
Charakteristika: Plochy cestných komunikácií, chodníkov a cyklotrás s doplňujúcou funkciou statickej dopravy a sprievodnej líniovej zelene.	
Funkčné využitie:	
prevládajúce - miestne cesty, pešie chodníky a plochy, cyklistické cesty - plochy pre statickú dopravu - verejná zeleň a aleje stromov (stromoradia), sprievodná líniová zeleň	
prípustné - vjazdy do garáží, zásobovacie vjazdy - objekty garážových domov a podzemných garáží - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia,	
neprípustné - individuálne garáže - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí	

VP-P	VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ S DOMINANCIOU PEŠIEHO POHYBU
Charakteristika: Verejné priestranstvá v kontakte so zástavbou s aktívnym parterom, promenády, „živé ulice“ a prepájajúce pešie koridory doplnené plochami verejnej zelene a plochami pre pobytové aktivity.	
Funkčné využitie: prevládajúce - pešie plochy a chodníky, malé námestia, pešie zóny - vodné plochy, fontány, umelecké diela a prvky drobnej architektúry - verejná zeleň a aleje stromov (stromoradia), líniová zeleň - cyklistické cesty prípustné - plochy pre statickú dopravu - ukľudnené cesty - vjazdy do garáží, zásobovacie vjazdy - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia, nepripustné - individuálne garáže - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí	

NÁM	PLOCHY NÁMESTÍ
Charakteristika: Plochy námestí s prioritou pešieho pohybu doplnené plochami verejnej zelene, stromoradiami a mestským mobiliárom s možnosťou umiestnenia dopravnej obsluhy vrátane trás MHD. Pomer spevnených a vodopriepustných plôch je stanovený v % v regulačnej tabuľke v grafickej časti.	
Funkčné využitie: prevládajúce - pešie plochy a trasy - vodné plochy, fontány, umelecké diela a prvky drobnej architektúry - verejná zeleň, stromoradia prípustné - miestne cesty - cyklistické chodníky - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia, plochy podzemných garáží nepripustné - individuálne garáže - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí	

Z-VY	VYHRADENÁ ZELEŇ AREÁLOV
Charakteristika: Plochy areálovej zelene - verejnej, poloverejnej alebo neverejnej.	
Funkčné využitie: prevládajúce - plošná a líniová zeleň - oddychové a relaxačné plochy, detské ihriská, športoviská prípustné - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - vodné plochy - nevyhnutné zariadenia technického a dopravného vybavenia územia nepripustné - individuálne garáže - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí	

Z-VE	ZELEŇ VEREJNÁ
Charakteristika: Kompaktnejšie plochy verejnej zelene v územiach s iným prevládajúcim funkčným využitím.	
Funkčné využitie: prevládajúce - plošná a líniová zeleň prípustné - oddychové a relaxačné plochy, detské ihriská, športoviská - vodné plochy - zariadenia a vedenia dopravnej a technickej infraštruktúry nepripustné - individuálne garáže - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.	
Z-ZA	ZELEŇ ZÁHRAD
Charakteristika: Plochy súkromnej zelene, spravidla v zástavbe rodinných domov a malopodlažnej bytovej zástavby, slúžiace pre rekreáciu a oddych v záhradách a pestovanie rastlín.	
Funkčné využitie: prevládajúce - záhrady s okrasnou a úžitkovou zeleňou prípustné - oddychové a relaxačné plochy - drobné stavby do 25 m² zastavanej plochy, súčet zastavaných plôch drobných stavieb na pozemku rodinného domu max. 50 m². nepripustné - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.	
Z-IZ	PLOCHY OCHRANNEJ A IZOLAČNEJ ZELENĚ
Charakteristika: Územia plošnej a líniovej zelene slúžiace na ochranu kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných stavieb, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov.	
Funkčné využitie: prevládajúce - plošná a líniová zeleň prípustné - cyklotrasy a nevyhnutné zariadenia dopravného vybavenia územia - zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry - stavby pre individuálnu rekreáciu do 40 m² zastavanej plochy, pokiaľ to nevylučujú podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem nepripustné - individuálne garáže - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia vo verejnom priestore a v okolí	

B.2 Doplnujúce podmienky umiestnenia stavieb a prvkov vo verejnom priestore

Vo verejnom priestore je možné umiestňovať prvky mestského interiéru a drobné stavby súvisiace s účelom a zameraním územia prípadne okolitých budov, ktoré zabezpečujú pobytový charakter a estetickú hodnotu lokality a to:

- mestský mobiliár
- umelecké diela a prvky
- drobné stavby dopravnej a technickej vybavenosti
- voľnočasové prvky – relaxačné a oddychové plochy.

1.3 Regulatívy pamiatkovej ochrany

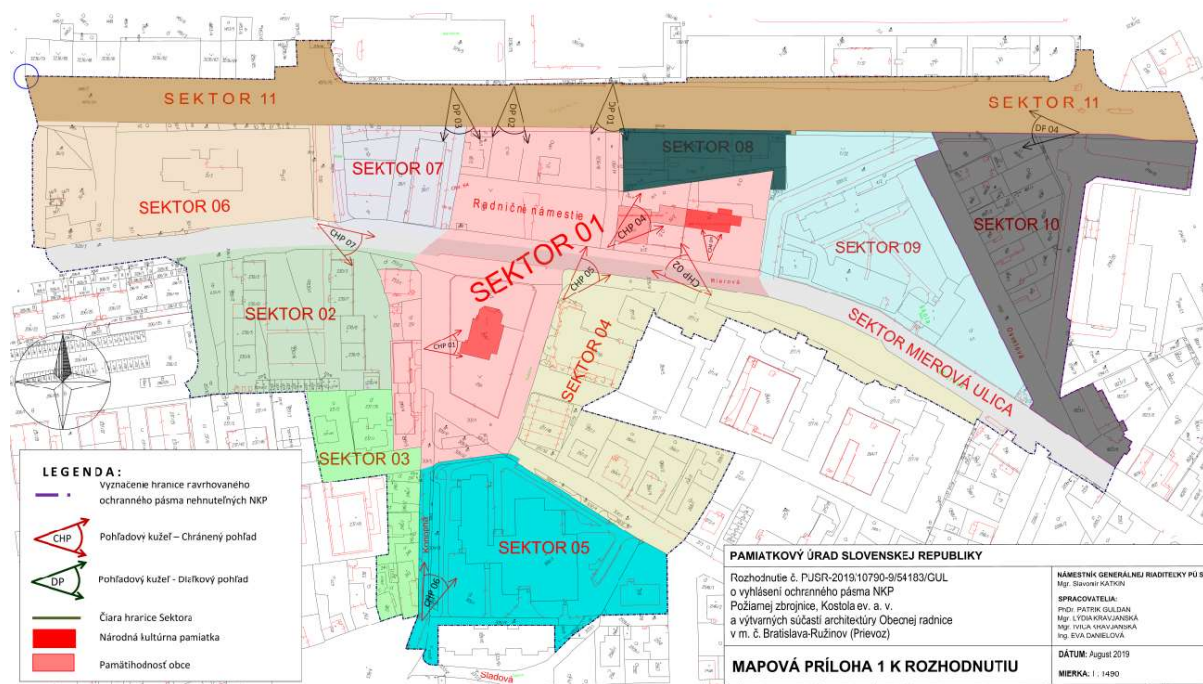
V zóne je nutné rešpektovať existujúce objekty pamiatkovej ochrany sústredené okolo Radničného nám. – národné kultúrne pamiatky (NKP) Požiarna zbrojnica, Evanjelický kostol a Obecná radnica vrátane figurálnych reliéfov umiestnených na fasáde a domu notára a ochranné pásmo NKP Prievoz. Obecná radnica (Budova bývalej radnice) a Evanjelický kostol ev.a.v. sú zároveň pamätihodnosti mestskej časti.

Ochranné pamiatkové pásmo Prievoz

Pamiatkový úrad SR podľa §18 ods. 2 pamiatkového zákona vyhlásil Rozhodnutím č. PUSR-2021/19417-9/9076/GUL zo dňa 04.02.2021 ochranné pásmo nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok - Požiarna zbrojnica, Kostol ev. a. v. a figurálne reliéfy na administratívnej budove na Radničnom nám. 7 v Mestskej časti Bratislava-Ružinov, (ďalej len "Ochranné pásmo - OP NKP"), ktoré sú evidované v Ústrednom zoznam pamiatkového fondu SR (ďalej len ÚZPF), Požiarna zbrojnica pod č. 10615/0, Kostol č. 12002/1, výtvarné súčasti architektúry, ktorými sú: oráč č. 11555/2, kosec č. 11565/3, kočiš - prievozník č. 7156514, murár č. 11565/5 a kováč č. 11565/5, v ktorom

- vymedzuje územie ochranného pásma
- ustanovuje podmienky ochrany národných kultúrnych pamiatok (NKP) v ochrannom pásme.

V Rozhodnutí sú definované a popísané diaľkové a chránené pohľady na národné kultúrne pamiatky a ich prostredie, ochranné pásmo je rozčlenené na celkovo 11 sektorov, pre ktoré sú stanovené podmienky ochrany na území ochranného pásma a odporúčania:



Obrázok 2 Ochranné pásmo NKP Prievoz

1. Diaľkové pohľady

Diaľkový pohľad 01 (DP 01) – pohľad južný na architektúru západnej/vstupnej fasády Obcej radnice

Diaľkový pohľad 02 (DP 02) – pohľad južný na ústrednú historickú dominantu NKP Kostol ev. a. v.

Diaľkový pohľad 03 (DP 03) – pohľad južný na centrálnu dominantu ochranného pásma NKP, vežu Kostola ev. a. v.

Diaľkový pohľad 04 (DP 04) – pohľad západný z Gagarinovej ul.

2. Chránené pohľady

V záujme pamiatkovej ochrany pre účely zabezpečenia ochrany NKP a ich dominantného pôsobenia v obraze Radničného námestia sa stanovujú chránené pohľady z vnútra hranice OP. Sú to charakteristické pohľady, silueta a panoráma OP s priehľadom na historickú dominantu, vid' grafická časť – Regulačný výkres):

Chránený pohľad 01 (CHP 01) – pohľad severovýchodný na historickú dominantu Radničného námestia Kostol ev. a. v., ktorý má chániť vizuálnu dostupnosť veže kostola ako najvýraznejšiu dominantu územia centrálnej časti niekdajšieho Prievozu.

Chránený pohľad 02 (CHP 02) – pohľad severozápadný na výtvarné súčasti architektúry Obecnjej radnice.

Chránený pohľad 03 (CHP 03) – pohľad na hlavnú farádu objektu NKP Požiarna zbrojnica.

Chránený pohľad 04 (CHP 04) – pohľad severný zachytávajúci juhozápadné nárožie objektu Obecnjej radnice.

Chránený pohľad 05 (CHP 05) – pohľad severovýchodný na nástupný priestor pred západnou ajužnou fasádou budovy Obecnjej radnice a Požiarnjej zbrojnice.

Chránený pohľad 06 (CHP 06) – priehľad na dominantu Radničného nám. od Konopnej ulice.

Chránený pohľad 07 (CHP 07) – pohľad juhovýchodný na historickú dominantu Radničného nám..

3. Podmienky ochrany na území ochranného pásma

Z hľadiska záujmov ochrany kultúrnej pamiatky v súlade s §18 pamiatkového zákona, ktorý v ods. 1 ustanovuje ochranu a usmernený rozvoj prostredia alebo okolia nehnuteľných pamiatok, sa ustanovujú nasledovné podmienky:

- 3.1 Pri každej ďalšej územnoplánovacej dokumentácii prípadne jej zmenách a doplnkoch rešpektovať ochranné pásmo (OP) a podmienky v ňom stanovené.
- 3.2 Na území OP je treba na základe overovacích štúdií riešiť všetky architektonické a urbanistické zámery (najmä súbor stavieb, novostavby, dostavby prelúk, sadovnícke, parkové a komunikačné úpravy) ako kompaktné celky a prispôbiť ich historickému charakteru územia so zapojením do organizmu prostredia mestskej časti. Vstupy novej architektúry do prostredia OP NKP budú rešpektovať prevládajúci spôsob zástavby, bytové objekty budú rešpektovať smerovanie uličných čiar, odstup fasády od chodníka tak, aby mohlo dôjsť medzi fasádou a chodníkom k výsadbe trávinatej plochy s nízkou zeleňou, pod pojmom vidiecky – prevládajúci spôsob zástavby v území pre účely týchto podmienok treba ďalej rozumieť aj to, že je neprípustné ohraničovať novú zástavbu pozemku plným ohradným múrom a netransparentným plotom.
- 3.3 Všetky investičné zámery v území OP NKP ako aj zámery iných činností, úprav, obnovy, hmotových prestavieb, nadstavieb, vstavieb a stavieb, ktoré pohľadovo zasahujú do exteriérov existujúcich objektov, terénu a komunikácií situovaných v OP podliehajú záväznému stanovisku Krajského pamiatkového úradu Bratislava v zmysle §32 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.
- 3.4 V riešenom priestore OP zachovať, a v prípade nových stavieb použiť, tradičný spôsob zastrešenia nízkymi sedlovými sedlovými alebo valbovými strechami, pričom rovné strechy sa a priori nevylučujú. Pôjde v zásade o rešpekt k prostrediu, v ktorom sa budú modelovať napr. strechy novostavieb v kontexte uličnej zástavby kde zastrešenie rodinných domov so šikmými strechami prevláda.
- 3.5 V území OP zachovať dominantnosť národnej kultúrnej pamiatky – Kostola ev.a.v. v Prievoze – v rámci prostredia a existujúcich priehľadov na objekt definované pohľadové kužele a chránené pohľady vyznačené v Mapovej prílohe k rozhodnutiu, to znamená, že na zodpovedajúcich parcelách v záujme ochrany NKP ponechať súčasné objemové a priestorové vzťahy existujúcej zástavby.

V jednotlivých sektoroch OP sú stanovené nasledovné podmienky:

Sektor 01

- v severnej časti Radničného nám. rešpektovať pôdorysnú osnovu, uličné čiary, výškové zónovanie s jednotnou výškou korunných ríms a hmotová skladba objektov (stavby rodinných domov na p.č. 16/2 a 13)
- zachovať súčasný prevládajúci stav parcelácie a hmotovo-priestorové charakteristiky zástavby a mierku zástavby
- vylúčiť výstavbu v priestore areálu Požiarnej zbrojnice (p.č. 9)
- na p. č. 1411, 1410, 1413 vylúčiť realizáciu dočasných aj drobných stavieb, prípustná je montáž konštrukcie veže na sušenie hadíc umiestnená za severovýchodným rohom budovy Požiarnej zbrojnice tak, že objekt veže nebude z pohľadu od vstupu do areálu Požiarnej zbrojnice viditeľný.
- parcely č. 9, 10/1, 12 a 3129 nie je prípustné zastavovať, objekt NKP zachovať a prípadné úpravy podliehajú záväznému stanovisku Krajského pamiatkového úradu Bratislava
- objekty na p.č. 253/1 je neprípustné nadstavovať, je potrebné ponechať ich v jestvujúcej hmote, resp. v súčasnej výške hrebeňa strechy
- v severovýchodnej časti Radničného nám. architektonicky riešiť umiestnenie pomníka osbnosti Antona Srhoľca v súvislosti s riešením nástupného verejného priestoru Obecnej radnice pred západnou fasádou
- priestor pred kostolom medzi polyfunkčným objektom a Obecnou radnicou rehabilitovať obraz Radničného nám. tak, aby bol zreteľný a priestorovo čitateľný ako celý priestor námestia a nie parčíku
- po obvode a v areáli NKP Kostola ev.a.v. (p.č. 255, 254/2) a jeho oklí vykonať ošetrovanie drevín tak, aby hmoty korún stromov nazakrývali architektúru kostola

Sektor 02, 03 a 04

- rešpektovať pôdorysnú skladbu a súčasný charakter zástavby, bytové domy nie je prípustné nadstavovať. Prípadné úpravy, zateplenie domov a farebnosť fasád podliehajú záväznému stanovisku Krajského pamiatkového úradu Bratislava
- objekty na p.č. 230/3, 230/7, 230/8 a 230/9 (sektor 02), p.č. 309/16 (sektor 03) a bytové domy na p.č. 277/50, 277/3, 277/4 (sektor 04) je neprípustné nadstavovať, je potrebné ponechať ich v jestvujúcej hmote, resp. v súčasnej výške hrebeňa strechy.

Sektor 04

- na hranici so Sektorom Mierová ulica je neprípustné umiestňovať veľkoformátovú reklamu.

Sektor 05

- je prípustná zástavba so samostatne stojacimi bytovými domami, nie radová výstavba, s max. tromi nadzemnými podlažiami s nízkymi šikmými strechami
- pre novostavby rodinných domov je prípustná výška rímsy max. 4,2m a výška hrebeňov striech novostavieb bytových domov max. 9m - hrebene striech novostavieb nesmú prevýšiť výšku hrebeňa strechy kostola
- v maximálnej miere zachovať a rešpektovať chránené diaľkové pohľady na Kostol napr. CHP 06.

Sektor 06

- v prípade asanácie exist. objektu platia usmernenia ako v Sektor 02, 03 a 04

Sektor 07

- v prípade asanácie exist. objektu na p.č. 20/2 sú prípustné hmotovo-priestorové zmeny na nový stavebný objem s tromi nadzemnými podlažiami so sedlovou strechou, ktorý bude rešpektovať spôsob súčasného zastavania parcely
- plochu terasy pred východným parterom budovy rozšíriť východným smerom a prepojiť vizuálne a komunikačne s plochou Radničného nám. v rámci jednotnej architektonickej a dizajnovkej koncepcie s kultúrnymi, spoločenskými a relaxačno-oddychovými hodnotami vrátane zelene, mobiliáru a povrchovej úpravy.

Sektor 10

- zachovať súčasný prevládajúci stav parcelácie a hmotovo-priestorové charakteristiky zástavby a mierku zástavby.

Pre všetky sektory OP NKP

- zachovať a rehabilitovať architektonický výraz nehnuteľností v blízkom okolí NKP

- vysoká (vzrastlá) zeleň v uličných interiéroch OP NKP nesmie zakrývať historickú architektúru ani výtvarné prvky architektúry Obecnéj radnice – reliéfy na južnej a západnej fasáde
- národné kultúrne pamiatky majú mať v území OP dominantné postavenie
- vzrastlá zeleň – stromy sú doplňujúcim prvkom prostredia a jej priebežná údržba a revitalizácia musia smerovať k udržaniu dominantného postavenia pamiatok
 - o do chránených pohľadov nemožno vysádzať novú vzrastlú (vysokú) zeleň
 - o zásadné zásahy do vzrastlej zelene v bezprostrednom okolí Požiarnej zbrojnice, Obecnéj radnice a Kostola ev.a.v. (p.č. 3129, 12, 20/2, 17, 16/1, 16/2) je nutné riešiť po posúdení Krajským pamiatkovým úradom Bratislava
- v celom území OP NKP pri stavebnej a inej činnosti kde sa predpokladá realizácia hĺbkových zemných prác, bude nutné vyžiadať si rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Bratislava o nevyhnutnosti vykonať archeologický výskum podľa §36 ods. 1 a §39 ods. 3 a 5 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a v zmysle zákona č. 50/1970 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Povinnosť sa nevzťahuje na bežné záhradkárске a poľnohospodárske práce, resp. na poľnohospodársky využívanú časť OP.

Taktiež je v celom území zóny potrebné rešpektovať podmienky ochrany potenciálnych archeologických nálezov a situácií v zmysle §36 a §40 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

1.4 Regulatívy vyplývajúce z ochranných pásiem a ďalšie limity

V riešenom území je nevyhnutné na základe platných právnych predpisov a rozhodnutí rešpektovať:

- ochranné pásma leteckej infraštruktúry
- ochranné pásmo meniarne Tomášikova (Kaštieľska)
- OP NKP Prievoz (popísané v kap. 1.3)
- ochranné pásmo cintorína Prievoz
- ochranné pásma technickej infraštruktúry vrátane nad rámec odporúčaného vymedzenia pásiem ochrany pre potrubia celomestského významu - vid'. záver tejto kapitoly
- rešpektovať požiadavku NDS, a.s. na zabezpečenie neobmedzeného prístupu k pozemkom, ktoré sú v Prioritnom infraštruktúrnom majetku štátu (PIM) pozdĺž telesa diaľnice D1.

Ochranné pásma leteckej infraštruktúry

Územie zóny sa nachádza:

- v OP Letiska M. R. Štefánika, Bratislava, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981, v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu č. 3755/2014/ROP-022-PO/36087 zo dňa 10.12.2014 o zmene ochranných pásiem Letiska M.R. Štefánika, Bratislava
- ornitologických ochranných pásmach letiska určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-68/87 zo dňa 29.05.1987
- ochranných pásmach leteckého pozemného zariadenia „Radar pre koncovú riadenú oblasť Letiska M. R. Štefánika Bratislava TAR LZIB (sektor A)“ určených rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 1908/313-638-OP/2007 zo dňa 27.04.2009.

Uvedené ochranné pásma sú znázornené v grafickej časti UPN Z (výkresy 2 Komplexný urbanistický návrh, 3 Doprava) a v záväznej grafickej časti vo výkrese č. 6 Regulácia územia a vyplývajú z nich pre riešené územie nasledovné obmedzenia:

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov), porastov a pod., ktoré je stanovené:

- ochranným pásmom šikmej prekážkovej roviny vzletového a pristávacieho priestoru letiska a ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru radaru v rozmedzí nadmorských výšok 156-172 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúce výšky stúpajú v sklone 1,43%/1:70/ v smere od letiska

- ochranným pásmom prechodovej plochy letiska a ochranným pásmom prechodovej plochy radaru v rozmedzí nadmorských výšok 156-172 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúce výšky stúpajú v sklone 1:8/12,5%/ v smere od predĺženej osi letiska
- ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny letiska a ochranným pásmom vodorovnej roviny radaru s výškovým obmedzením 172 m n. m. Bpv.

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek objekty bez súhlasu Dopravného úradu. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulatívom podlažnosti.

Realizácia objektov nad výšky určené ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika Bratislava a Radaru pre koncovú riadenú oblasť Letiska M. R. Štefánika Bratislava TAR LZIB (sektor A), bude možná len za predpokladu, že každý takýto objekt bude Dopravným úradom individuálne posúdený, a ak objekt neohrozí bezpečnosť leteckej prevádzky, nevzniknú žiadne prevádzkové obmedzenia a nedôjde ani k negatívnemu vplyvu na činnosť leteckých pozemných zariadení a na rozvoj letiska, môže Dopravný úrad takýto objekt povoliť.

Ďalšie obmedzenia, ktoré sú určené:

- ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN, kde vedenie VN a vyššie musí byť riešené podzemným káblom
- ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám, v ktorom povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s nereflexnou úpravou; externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod. musí byť riešené svetidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie alebo odpútanie pozornosti posádky lietadiel alebo podať klamlivú informáciu pre pilota; zakázané je použitie silných svetelných zdrojov a zariadení na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, ktoré by mohli ohroziť let lietadla
- vonkajším ornitologickým ochranným pásmom, kde je vylúčené vykonávať činnosti a zriaďovať stavby a prevádzky, ktoré by mohli zvýšiť výskyt vtáctva v okolí letiska; obmedzené je zriaďovanie poľnohospodárskych stavieb, napr. hydinární, kravínov, bažantníc, stredísk zberu a spracovania hmotného odpadu, voľných plôch a ďalších stavieb s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva.

V zmysle ustanovení §28 ods. 3 a §30 leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri:

- stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané, ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava, ornitologické ochranné pásma a ochranné pásma radaru pre koncovú riadenú oblasť Letiska M. R. Štefánika Bratislava TAR LZIB (sektor A),
- stavbách a zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona),
- stavbách a zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1 písm. b) leteckého zákona),
- zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačie stanice (§30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona),

- zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona).

Ochranné pásmo meniarne Tomášikova (Kaštieľska)

Rešpektovať OP meniarne Tomášikova (Kaštieľska), ktoré je vymedzené v rozsahu 10 m od fasády objektu, vid' aj grafická časť UPN Z.

Ochranné pásma technickej infraštruktúry

V území je nutné rešpektovať ochranné pásma vodohospodárskych vedení a zariadení, zariadení elektrizačnej sústavy, sústavy tepelných zariadení, telekomunikačných zariadení, ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení a plynovodov v rozsahoch stanovených príslušnou legislatívou.

Z hľadiska systémov technického vybavenia územia, vodné hospodárstvo je pásmo ochrany potrubí celomestského významu zadefinované nad rámec odporúčaného vymedzenia pásma (týka sa južnej časti zóny, vid' výkres č. 4a TI- vodné hospodárstvo) nasledovne:

- 5,0 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany pri verejnom vodovode DN 1200,
- 3,0 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany pri kanalizačnom zberači DN 4600/3400.

1.5 Regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Zásady a opatrenia v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy

Vzhľadom na prebiehajúcu klimatickú zmenu je povinnosť na území zóny pri stavebnej činnosti realizovať opatrenia v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy a to pri novostavbách objektov a primerane možnostiam aj pri rekonštrukcii a dostavbe existujúcich objektov ako aj tvorbe a rekonštrukcii verejných priestorov.

Verejné priestory, námestia, plochy verejnej zelene, parčíky

- skvalitňovať verejné priestory výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, areálov, uličných priestorov a parkovísk
- podporovať biodiverzitu vytváraním mestských/komunitných záhrad, menších plôch zelene a parčíkov s uplatnením trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trvalkovými záhonmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami
- vytvárať vhodnú mikroklimu pre chodcov a cyklistov prostredníctvom tieniacich prvkov, (vegetačné stiešky, pergoly), vyššieho podielu stromov s veľkou korunou, použitím priepustných povrchov a povrchov s vysokou odrazivosťou slnečného žiarenia a pod.
- uprednostňovať priepustné materiálov pri budovaní a rekonštrukcii povrchov
- zvyšovať podiel priepustných povrchov vo verejných priestoroch (mlatové povrchy, vodopriepustná dlažba)
- zachytávanie/záchyt zrážkovej vody v území prostredníctvom vsakovania a dažďových záhrad alebo odvádzaním do vsakovacích blokov, retenčných nádrží, akumulčných nádrží s následným využitím v území

Objekty

- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla
- využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály
- realizovať vertikálne zelené steny, fasády a vegetačné strechy a fasády
- realizovať-postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou a znížiť/zamedziť odtoku zrážkových vôd zo striech, terás a spevnených plôch v max. nožnej miere zadržať v území:
 - zachytávanie (retenčné /akumulačné nádrže a pod.) s následným využitím na polievanie

- pri novostavbách a pri rekonštrukciách existujúcich objektov uplatňovať riešenia pre hniezdenie vtákov a úkryt netopierov mestského prostredia a tiež pre ochranu vtáctva pred nárazmi.

Dopravné/uličné priestory

- realizovať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou a znížiť resp. zamedziť odtoku zrážkových vôd z povrchov ciest a parkovacích plôch do kanalizačného systému
 - zrážkovú vodu z ciest a parkovacích plôch odvádzať do vsaku resp. infiltračných pásov
 - využívať priepustné povrchy na parkoviskách – plastové rošty s trávnu výplňou alebo v kombinácii s dlažbou, zatrávňovaciu dlažbu s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd a pod.

Starostlivosť o zeleň

- prispôbiť výber drevín stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy
- využívať a budovať vodné prvky – retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka
- zabezpečiť prírode blízky menežment údržby zelene (redukcia kosenia na vhodných pozemkoch, ponechanie výšky trávnik do 10 cm - menšie preschýnanie pôdy počas letných horúčav)
- aplikovať záhradnícke technológie s úsporou vody (výsadba druhov vegetácie, vrátane drevín, s nízkymi nárokmi na zavlažovanie).

Pri realizácii nových projektov a pri rekonštrukčných prácach je potrebné dodržiavať princíp uplatňovania „prírode blízky riešenia“ s aplikáciou opatrení modro-zelenej infraštruktúry, napr.: zazeleňovanie striech a verejných priestranstiev, zvýšenie zachytu dažďovej vody, previazanie budovania dopravných projektov s prírodou, či rozširovanie mestskej zelene a podpora biodiverzity v území.

V následných etapách projektovej prípravy jednotlivých stavieb a súborov je nutné:

- v návrhoch sadovníckych úprav a budúcej výsadby uplatniť aktuálne odborné poznatky a postupy návrhu a zakladania výsadb drevín, starostlivosti o dreviny, zohľadniť požiadavky na vytvorenie dostatočne veľkého koreňového priestoru pre stromy (funkčné a technické riešenie výsadbových jám) pri rešpektovaní ochranných pásiem technickej infraštruktúry,
- v maximálnej miere aplikovať adaptačné opatrenia realizovateľné v urbanizovanom prostredí:
 - vegetačné steny a fasády, vegetačné strechy, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov,
 - vodozadržné opatrenia - dažďové záhrady, retenčné nádrže a využívanie akumulovanej zrážkovej vody na polievanie,
 - terénne modelácie s cieľom zachytiť a spomaliť zrážkovú vodu, prirodzené vsakovanie zrážkovej vody a účinné technické vodohospodárske opatrenia, vodopriepustné povrchy,
 - zamedzovať vytváraniu resp. nezväčšovať podiel nepriepustných plôch v zastavanom území a zvyšovať podiel plôch na infiltráciu dažďových vôd,
- zlepšovať vodnú bilanciú územia a posilniť charakter prírode blízkeho prostredia
- spevnené plochy, plochy parkovísk a hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť v maximálnej miere vodopriepustnými povrchmi a dopĺňať ich bodovou resp. líniovou vegetáciou.

Verejné plochy a plochy verejnej zelene:

- rešpektovať a v maximálnej miere zachovať súčasnú zeleň a začleniť ju do nových návrhov
- monokultúrne trávniky v miestach na to vhodných nahradiť viacdruhovým extenzívnym trávnikom alebo kvetinovou lúkou, pri výsadbách uprednostniť trvalky a druhy vegetácie, vrátane drevín, ktoré majú nízke nároky na zavlažovanie
- zamedziť vysychaniu pôdy pomocou postupov prírode blízkej údržby zelene - redukcia kosenia, výška trávnik do 10 cm, pokryv/mulčovanie pri záhonových výsadbách
- okolie existujúcich aj navrhovaných objektov občianskej vybavenosti a bývania budovať ako polyfunkčné priestory s prvkami prírode blízkej zelene - vegetačné spoločenstvá s extenzívnou údržbou znášajúce extrémne mestské prostredie

- zvyšovať podiel priepustných povrchov vo verejných priestoroch – príklady opatrení: mlatové povrchy na chodníkoch, dlažba so zatrávnenou škárou; na parkoviskách – plastové rošty s trávnu výplňou alebo kombinácia s dlažbou, zatrávňovacia dlažba s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd a pod.
- doplniť súčasné výsadby o overené a odolné dreviny a tým zvýšiť stabilitu plôch zelene
- skvalitniť štruktúru zelene v prospech kostrových drevín vhodných do mestského prostredia.

Zrážkové vody:

- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov ciest a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia - príklady opatrení: uprednostňovanie priepustných materiálov pri budovaní a rekonštrukcii povrchov, vyspádovanie do infiltračných pásov pozdĺž ciest, zachytávanie zrážkovej vody, budovanie vegetačných striech a fasád
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania - pomocou vsakovacích blokov, retenčných nádrží, akumuláčnych nádrží na zachytávanie zrážkovej vody, dažďových záhrad, umelo vytvorených mokradí.

Pri návrhu sadových úprav vrátane adaptačných opatrení na zmenu klímy je potrebné vychádzať z aktuálnych strategických dokumentov miestnej a národnej úrovne v platnom znení:

Stratégia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území MČ Bratislava-Ružinov (2020)

Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (KRI, 2016)

Stratégia adaptácie Slovenskej republiky na zmenu klímy (2018)

a rešpektovať :

Manuál verejných priestorov – Princípy a štandardy (MIB, 2022)

ÚPN BA, záväzná časť, kapitola 12.2. Adaptačné zásady a opatrenia

a príslušné platné STN.

Zásady a opatrenia v oblasti ochrany kvality vôd

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné použiť aktuálne platné návrhové intenzity dažďa vrátane súčiniteľov odtoku a aktuálne odporúčené postupy a požiadavky pre záchyt zrážok v súvislosti s prebiehajúcou klimatickou zmenou stanovené príslušným dotknutým orgánom štátnej správy.

Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a infiltračných schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení.

Pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku do vsaku je potrebné dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a Nariadenie vlády č. 269/2010 Z. z., s dôrazom na vody z povrchového odtoku otekajúce zo zastavených území, pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody.

Pri umiestňovaní otvorených vodných nádrží pre akumuláciu dažďových vôd je potrebné rešpektovať požiadavky na vodné stavby v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z.

Zásady a opatrenia v oblasti hluku

Územie zóny v okolí ul. Gagarinova a Mierová a čiastočne aj pozdĺž diaľnice D1 je vyššie zaťažené hlukom z dopravy, kde sa podľa Strategickej hlukovej mapy denné intervalové hladiny hluku pohybujú v rozmedzí od 55 dB do 65 dB, a v prípade umiestňovania nových objektov resp. rekonštrukcie existujúcich je nutné realizovať také stavebné opatrenia, aby bol vplyv hluku minimálny a zabezpečiť dodržiavanie vyhlášky MZ SR 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 a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.

Zásady a opatrenia v oblasti radónového rizika

Územie zóny je vyhodnotené ako územie s nízkym až stredným radónovým rizikom a preto pri umiestňovaní nových objektov je potrebné zahrnúť do projektovej dokumentácie stavby ozdravné protiradónové opatrenia týkajúce sa zníženia radiačnej záťaže obyvateľstva v zmysle platnej legislatívy.

1.6 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia**REGULATÍVY UMIESTNENIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA**

V riešenom území je nutné rešpektovať existujúce dopravné stavby – nadradený dopravný systém, založenú cestnú sieť, systém hromadnej dopravy obsluhujúci zónu aj okolie, existujúce pešie chodníky a prepojenia, navrhované rozšírenie a rekonštrukciu ul. Kaštieľska/Parková s trolejbusovou traťou a hlavnou cyklotrasou (okruh O5) vrátane navrhovanej meniarne Tomášikova (resp. Kaštieľska).

Pozdĺž telesa diaľnice D1 je nutné rešpektovať požiadavku NDS, a.s. na zabezpečenie neobmedzeného prístupu k pozemkom, ktoré sú v Prioritnom infraštruktúrnom majetku štátu (PIM), vid'. znázornenie výkres č. 6 Regulácia územia.

Navrhované cesty musia spĺňať požiadavky na min. šírku podľa navrhutej funkčnej triedy v súlade s príslušnou platnou STN. Minimálne šírky jazdných pruhov, odstavných pásov, chodníkov pre peších a cyklochodníkov sú stanovené v schematických rezoch uličným priestorom, vid'. výkres č. 6 Regulácia územia.

Navrhované cesty sú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. cestný zákon zatriedené ako miestne cesty a budú odovzdané do vlastníctva hl. mesta Bratislava ako správcovi miestnych ciest na území mesta Bratislava.

V riešení cyklodopravy je potrebné kvôli bezpečnosti navrhovať najmä hlavné cyklotrasy ako segregované cyklocestičky. Vedľajšie cyklotrasy navrhované v existujúcom uličnom koridore s predpokladanou nižšou intenzitou pohybu cyklistov môžu byť vzhľadom na nízku intenzitu pohybu vozidiel vedené v spoločnom dopravnom priestore.

Pri stavebnej činnosti v zóne:

- dopravné napojenia na cestnú sieť, pešie trasy, cyklistické trasy a statickú dopravu riešiť v súlade s aktuálne platnými právnymi predpismi, STN a TP na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete
- pri investičných zámeroch nad 200 PM zhodnotiť dopravné zaťaženie okolitej cestnej siete prostredníctvom dopravno-kapacitného posúdenia v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (05/2014)
- dopravné pripojenie pozemkov investičných zámerov je nutné riešiť jedným vjazdom max. šírky 6m a zachovať kontinuitu chodníkov v miestach vjazdov
- novo navrhované miestne cesty a chodníky, ktoré sú ich súčasťou, budú odovzdané do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy uzavretím budúcej Zmluvy resp. Dohody o prevode vlastníckeho práva. Súčasne aj stojiská, umiestňované v dopravnom priestore miestnych ciest, sú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších a predpisov a vyhlášky 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, ich súčasťou. V prípade prípustnej realizácie takýchto stojísk musia byť tieto stojiská verejné a odovzdané ako súčasť miestnych ciest do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy uzavretím budúcej Zmluvy resp. Dohody o prevode vlastníckeho práva. Takéto stojiská nie je možné započítať do nárokov statickej dopravy plánovaných investičných zámerov, okrem krátkodobých stojísk prislúchajúcich pre návštevy (10% z celkových nárokov)

- odstavovanie a parkovanie vozidiel zabezpečiť na vlastnom pozemku v počte odstavných miest podľa nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN so zohľadnením všetkých funkcií v objekte/objektoch
- zabezpečiť aj parkovacie plochy pre bicykle s počtom miest v rozsahu 15% kapacity parkoviska/hromadnej garáže pre motorové vozidlá
- parkovacie miesta, ktoré sú súčasťou dopravného priestoru cesty a nie sú samostatným parkoviskom s vlastným prízdom, musia byť verejne prístupné
- vytvárať podmienky pre alternatívne spôsoby dopravy hlavne so zameraním na elektrodopravu a s tým súvisiacu sieť nabíjajúcich staníc pre elektromobily alebo hybridné automobily.

Dopravné vybavenie územia vrátane plôch statickej dopravy navrhovať v súlade s ochranou ŽP vo všetkých jej zložkách, aplikovať vhodné adaptačné opatrenia (vodopriepustné povrchy, vodozadržné opatrenia, výsadba stromov, realizácia tieniacich prvkov, atď. – podrobnejšie vid' kapitola 1.3) a nezaberať plochy zelene. V prípade nutnosti záberu realizovať náhradné výsadby. Objekty HG citlivo zakomponovať do zástavby, a podľa možností realizovať vegetačné strechy a fasády a pod..

REGULATÍVY UMIESTNENIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA

V riešenom území je nutné rešpektovať jestvujúce technické vybavenie územia (existujúce objekty, koridory a trasy vedení technickej vybavenosti) vrátane OP zariadení a vedení technickej infraštruktúry v rozsahoch, ktoré stanovuje príslušná legislatíva:

- v prípade, že návrh novej zástavby vyvolá potrebu preloženia dotknutých vedení do náhradných trás, tieto je nutné umiestňovať vo verejných komunikáciách, resp. verejne prístupných koridoroch s dostatočnou šírkou a nosnosťou povrchu pre vozidlá prevádzky
- nové vodovodné potrubia je potrebné z hľadiska bezpečnej prevádzky zokruhovať
- pri novostavbách a v rámci zmien existujúcich stavieb umiestňovať nové transformačné stanice integrované do budov
- v okolí ul. Mierová napojiť v prípade disponibilnej kapacity novostavby s potrebou vykurovania na rozvody existujúceho teplovodu resp. podľa §21 ods.3 zákona 657/2004 Z.z. „nové objekty spotreby tepla s projektovanou ročnou spotrebou vyššou ako 30 MWh a dodávateľ na tomto vymedzenom území dodáva teplo z účinného centralizovaného zásobovania teplom, musí sa projektovaná ročná spotreba tepla prednostne pokryť od tohto dodávateľa, ak to umožňujú technické podmienky a inštalovaný výkon zariadení na výrobu tepla“
- ako ďalšie zdroje energie využívať alternatívne zdroje energie - slnečnú energiu, energiu zo zeme, vody a ovzdušia
- v následných etapách projektovej prípravy zdokumentovať nároky na pitnú vodu, množstvo splaškových a dažďových vôd v zmysle platných právnych predpisov, splaškové vody napojiť na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV, čo je podmienkou pre akýkoľvek rozvojový stavebný zámer.

Nakladanie s dažďovými vodami

- zrážkové vody riešiť mimo verejnú kanalizáciu - umožniť ich povrchový vsak alebo návrhom vhodných vodozadržných opatrení (akumulačné nádrže, jazierka,...) s následným využitím na zavlažovanie - v závislosti od hydrogeologických podmienok v danom území
- pri novostavbách a v rámci zmien existujúcich stavieb riešiť pôvodnú jednotnú kanalizáciu ako delenú na splaškovú a dažďové vody riešiť mimo verejnú kanalizáciu
- odvádzanie dažďových vôd zo striech budov riešiť retenciou
- pre odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch zvýšiť vodopriepustnosť povrchov alebo umožniť ich vsakovanie do terénu (vsakovacie pásy, prerušované alebo znížené obrubníky, akumulácia v terénnych depresiách,...)
- na umiestňovanie otvorených vodných plôch pre akumuláciu dažďových vôd sa vzťahujú požiadavky na vodné stavby v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z.

- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a infiltračných schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení
- pri návrhu nakladania s dažďovými vodami v maximálnej miere využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia a pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné použiť aktuálne odporúčaný výpočet a charakteristiku prívalovej zrážky stanovený dotknutým orgánom štátnej správy.

Vodozadržné opatrenia vid'. aj kap. 1.5 Zásady a opatrenia v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

Odpady

- pri nakladaní s odpadmi v riešenom území rešpektovať aktuálne VZN hl. m. SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi a súvisiace právne predpisy
- zavádzať moderné a ekologickejšie systémy zberu odpadu (napr. vertikálny systém zberu odpadu) najmä v územiach bytovej zástavby a v adekvátnej pešej dostupnosti.

1.7 Regulatívy umiestnenia reklamných stavieb

V zóne Prievoz-východ sa vzhľadom na obytný charakter územia môžu umiestňovať reklamné stavby len pozdĺž kompozičnej osi - ul. Gagarinova - okrem územia OP NKP Prievoz.

Na území OP NKP Prievoz je neprípustné umiestňovať akékoľvek reklamné stavby a zariadenia.

Pri umiestňovaní reklamných stavieb a zariadení je nutné rešpektovať (južná strana ul. Gagarinova):

- všetky reklamné stavby sa musia svojou veľkosťou a formou prispôbiť kompozícii fasády, tvaru budovy či priestoru, pričom do budovy nesmú staticky zasahovať; proporcie a tektonika fasády musia byť rešpektované, a okenné otvory a dôležité prvky fasády nesmú byť prekryté
- je neprípustné umiestňovať reklamné stavby ozvučené, s blikajúcim alebo meniacim sa svetlom alebo s inými vizuálne nevhodnými prostriedkami
- reklamné stavby a zariadenia nesmú brániť v rozhľadových poliach na križovatkách a dopravných uzloch, nesmú ohrozovať bezpečnosť premávky alebo obmedzovať peší a cyklistický pohyb
- je neprípustné umiestňovať reklamné stavby na chodníkoch a plochách zelene.

Na územiach kompozičných osí (južná strana ul. Gagarinova) je prípustné umiestňovať iba citylight, za súčasného splnenia podmienok:

- je umiestnený fasáde budovy, okrem objektov v území OP NKP Prievoz
- vzdialenosť medzi dvoma najbližšími citylightmi je najmenej 100 m; do uvedenej vzdialenosti sa nezapočítavajú citylighty na zastávkach MHD.

Typológiu a definície jednotlivých typov reklamných stavieb definuje nadradený UPN BA v platnom znení.

Citylight - samostatne stojaca reklamná stavba alebo spojená s inou stavbou, so súvislou statickou alebo mechanicky sa meniacou informačnou plochu veľkou v celkovej výmere do 3 m², umiestnenou spolu s umelým osvetlením v priehľadnej vitríne. Horná hrana citylightu je vo výške najviac 3 m od terénu. V prípade troch a viacerých informačných plôch osadených na jednej nosnej konštrukcii, sa jeho informačné plochy spočítavajú. V prípade dvojstranného citylightu sa informačná plocha nespočítava iba ak sú plochy umiestnené protiľahlo.

Reklamnými stavbami nie sú:

- vývesný štít, za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
 - plocha do 2 m²,
 - najviac 5 vývesných štítov na jednej budove
 - umiestnený v minimálnej výške 2,2 m nad úrovňou terénu (chodníka) a v maximálnej výške do 5 m nad úrovňou terénu (chodníka)

- označenie prevádzky, prevádzkarne alebo organizačnej zložky právnickej osoby priestorovým písmom na budove, ak výška písma je najviac 60 cm.

1.8 Regulatívy určenia nevyhnutného technického vybavenia stavieb

Nevyhnutné technické vybavenia stavieb sa stanovuje v zmysle §47 až §53 stavebného zákona, ktoré stanovujú všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb a stavby musia spĺňať požiadavky stanovené vo vyhláske MŽP SR č. 532/2002 Z.z. týkajúce sa nevyhnutnej vybavenosti stavieb.

UPN Z určuje nevyhnutnú vybavenosť stavieb v rozsahu:

- prístupová cestná a pešia plocha, vrátane zabezpečenia odstavných a parkovacích plôch
- napojenie na vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry minimálne v rozsahu:
 - zásobovanie pitnou vodou,
 - odvádzanie splaškovej a dažďovej vody, riešené ako delený systém
 - zásobovanie elektrickou energiou
- zabezpečený systém odvozu a likvidácie odpadu,
- zrealizovaný systém protipožiarnych opatrení – prístupové cesty a plochy, odstavné plochy a zásobovanie vodou na požiarne účely.

1.9 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Územný plán zóny neurčuje, na ktoré stavby sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

1.10 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Nestanovujú sa.

1.11 Verejnoprospešné stavby a asanácie v riešenom území

Na realizáciu stanovenej urbanistickej koncepcie v oblasti riešenia verejného dopravného vybavenia, verejných priestorov a budovania zariadení občianskej vybavenosti sa navrhujú nasledujúce verejnoprospešné stavby.

Tabuľka 2 Navrhované verejnoprospešné stavby - VPS

Ozn.	Názov	Charakteristika/Poznámka	Dotknuté parcely
Dopravné stavby a verejné priestory			
D1	rozšírenie ul. Kaštieľska/Parková vrátane trolejbusovej trasy a cyklotrasy O5	Úsek VPS podľa UPN BA: <i>D.27 Kaštieľska ul.- Parková ul. rekonštrukcia a predĺženie po Slovnaftskú ul., D56. výstavba trolejbusových tratí, D80. hlavné mestské trasy: ..., Ružinovská tangenta</i>	4075/84, 3184/19, 55/2, 3127/6, 170/1, 135/26, 3144/1, 172/1, 206/1, 206/50, 3144/2, 392, 384/1, 3138/2, 3138/1, 3142/1, 3145, 3142/1-5, 3233/3, 2286/9, 3233/2-6, 3231/25, 26, 27, 2286/7, 8, 2286/43, 2905/8, 2905/11, 2905/4, 3314/36, 3233/1, 3233/7
D2	meniareň Tomášikova	VPS podľa UPN BA: <i>D.75 meniareň Tomášikova</i>	36/5, 36/4, 33, 42
D3	obnova Radničného námestia	verejná plocha	3128/4, 3129, 19, 1361/34, 3236/18, 3127/27, 3126/3, 254/2
D4	ul. Brodná	miestna cesta	3130, 26/2, 25/2
D5	chodník Sladová		3133/1, 3133/2, 3133/14, 2576, 2577, 2578/2, 2559/2

D6	križovatka Farebná/Súľovská	prvok ukludnenia dopravy	3217, 3226/1, 3225/1
D7	križovatka Syslia/Súľovská	prvok ukludnenia dopravy	3231/1, 3231/22, 3231/18, 3217
D8	Mierová/Radničné nám.	prvok ukludnenia dopravy	3127/27, 3126/4, 3131/1
D9	križovatka Slivková/Súľovská	prvok ukludnenia dopravy	3217, 3221, 3222/1
D10	križ. Struková/Telocvičná	prvok ukludnenia dopravy	3132/1, 3216/5
D11	Križ. Šťastná/Telocvičná	prvok ukludnenia dopravy	3224, 3216/5
D12	križovatka Ľaliová/Telocvičná	prvok ukludnenia dopravy	3228, 3216/5
G1	HG Mierová – rekonštrukcia	hromadná garáž	206/64, 206/65-206/124
Občianska vybavenosť			
OV1	prístavba MŠ Šťastná	zariadenia školstva	2439/3
OV2	areál Konopná	zariadenie sociálnej starostlivosti	2691/, 2691/17, 2691/2, 2691/22, 2691/23, 2691/24, 2691/13

Potreba asanácie objektov sa nestanovuje.

Súčasťou záväznej časti UPN Z je aj grafická časť - výkresy:

6 Regulácia územia
Schéma verejnoprospešných stavieb

M 1:1000
bez mierky

2. Doložka civilnej ochrany

Oblasť Civilnej ochrany sa spracúva v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), zákona NRSR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov (zákon o civilnej ochrane), vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. 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 pri územnom konaní.

Potreba zabezpečovania záujmov CO

Predmetom je návrh zabezpečenia funkcie územia v oblastiach:

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

Zhodnotenie súčasného stavu riešeného územia

Lokalita Prievoz-východ je zahrnutá do „Plánu ochrany“ mestskej časti Bratislava – Ružinov. Jedná sa o lokalitu, ktorá je v súčasnosti prakticky zastavaná.

Obrázok 3 Prehľad úkrytov v zóne Prievoz



Zdroj: <https://ruzinov.maps.arcgis.com/>

V území sa nachádza 1 ochranná stavba typu odolný úkryt (kryt CO:

- Radničné námestie 4 (AXA) – kapacita 300 osôb.

Ďalej sa v zóne nachádza jednoduchý úkryt (JÚBS) určený pre žiakov:

- Šťastná 26 (MŠ Šťastná) – kapacita 100

a ďalšie jednotlivé ochranné stavby typu JÚBS (jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne) v existujúcich rodinných a bytových domoch s rôznymi kapacitami od 5 do 111 osôb.

Sklady materiálu CO ani iné zariadenia CO sa v riešenej lokalite nenachádzajú.

Kolektívna ochrana obyvateľstva územia zóny Prievoz je riešená v budovách poskytujúcich služby obyvateľstvu a prevažne prostredníctvom využitia existujúceho bytového fondu, v rámci ktorého boli vybrané priestory s vhodnými podmienkami po stránke kapacitnej a v súlade s technickými požiadavkami pre jednoduché úkryty budované svojpomocou s uplatnením ochranného súčiniteľa $K_{0.50}$ s využitím ochranných vlastností konkrétneho stavebného riešenia.

Hlavné zásady riešenia ukrytia obyvateľstva

- riešiť ukrytie 100 % predpokladaného počtu obyvateľstva,
- úkryty navrhovať do miest najväčšieho sústredenia osôb, ktorým treba zabezpečiť ukrytie v dochádzkovej vzdialenosti maximálne do 500 metrov,
- jednoduché úkryty budované svojpomocou riešiť úpravou vhodných priestorov v už existujúcich stavbách podľa spracovaného Plánu ukrytia v Mestskej časti Bratislava – Ružinov v čase vojny a vojnového stavu na pokyn miestnej samosprávy,
- právnické osoby a fyzické osoby ukrytie svojich zamestnancov a zverených osôb musia riešiť vo vlastných zariadeniach.

Požiadavky na jednoduché úkryty budované svojpomocne (JUBS)

- zabezpečenie ochrany pred radiačným zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
- minimalizácia množstva prác nevyhnutných na úpravu priestorov,
- statické a ochranné vlastnosti,
- vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom, filtračným a ventilačným zariadením,
- utesnenie.

Na jednoduché úkryty budované svojpomocne (JUBS) sa vyberajú vhodné podzemné a nadzemné priestory stavieb vybudované v stave bezpečnosti, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musia zabezpečovať čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu. Vhodné podzemné a nadzemné priestory stavieb vybrané pre JUBS možno považovať za ochranné stavby až po vykonaní špecifických úprav, ktoré sú potrebné na pripravenosť stavieb plniť účel, na ktorý boli vybudované.

Koncepcia zabezpečovania zariadení CO v jednotlivých oblastiach

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

V riešenom území sú objekty, ktoré sú vhodné 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

Najvhodnejšími objektmi k dvojúčelovému využitiu na ochranné stavby sú objekty s podzemným podlažím a technickým zázemím s vhodnou disponibilnou plochou a kapacitou VZT zariadení.

Vzhľadom na značnú zastavanosť územia a dobré pokrytie územia ochrannými stavbami nie je potrebný návrh ďalších objektov. Pre všetky druhy úkrytov je spádové územie v dochádzkovej/dobehovej vzdialenosti 500 m.

Technické podmienky pre prípadné nové zariadenia civilnej ochrany budú riešené v ďalších stupňoch PD konkrétnych objektov a ich technického vybavenia.

c. hospodárenia s materiálom civilnej ochrany

Túto oblasť zabezpečujú povinne 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

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.

Požiadavky na zabezpečenie úloh civilnej ochrany obyvateľstva

Pre zabezpečenie úloh civilnej ochrany obyvateľstva je potrebné z hľadiska územnotechnických podmienok dodržať koncepčné zásady ukrytia obyvateľstva s využitím existujúcich stavieb vybraných a zapracovaných v Pláne ukrytia Mestskej časti Bratislava – Ružinov a nových stavieb potenciálne situovaných v riešenom území zóny Prievoz. Dobeňová vzdialenosť 500 m musí vyhovovať pre potreby obyvateľstva v existujúcich i navrhnutých objektoch.

Základné požiadavky na zabezpečenie úloh civilnej ochrany obyvateľstva v riešenej zóne Prievoz resp. v MČ Bratislava-Ružinov:

- ukrytie obyvateľstva riešiť na 100 % v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocou,
- ukrytie zamestnancov právnických osôb, fyzických osôb riešiť vlastnou starostlivosťou v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- budovanie zariadení CO riešiť v súčinnosti s odborom krízového riadenia OU v Bratislave,
- postupne vyradovať z Plánu ukrytia MČ Bratislava-Ružinov nevhodné stavby a tým symetricky upravovať kapacitu ukrytia v existujúcich a v rozvojových obytných územiach,
- v prípade príjmu evakuovaných osôb v čase vojny a vojnového stavu plánovať jednoduché úkryty budované svojpomocou aj pre tieto evakuované osoby s využitím priestorovej rezervy podľa uvedených technických parametrov,
- po realizácii potenciálnych nových rodinných domov a bytových domov v riešenom území zóny Prievoz vyhotoviť určovací list jednoduchého úkrytu budovaného svojpomocne na každý vybraný priestor,
- v Pláne ukrytia MČ Bratislava-Ružinov 1x ročne vykonávať všetky zmeny týkajúce sa nárastu alebo poklesu úkrytovej kapacity v MČ Bratislava-Ružinov.

Vysvetlivky pojmov

Odolné úkryty sú odolné stavby na ochranu proti vonkajšiemu statickému a dynamickému zaťaženiu so zabezpečenou dodávkou filtrovaného vzduchu pre ukrývané osoby s podmienkami na dlhodobý pobyt ukrývaných osôb, a to najmenej na 5 dní.

Plynotesné úkryty zabezpečujú plynutesnosť stavby so zabezpečenou dodávkou filtrovaného vzduchu pre ukrývané osoby s podmienkami na krátkodobý pobyt ukrývaných osôb, a to najmenej na 2 dni.

Na **jednoduché úkryty budované svojpomocne (JÚBS)** sa vyberajú vhodné podzemné alebo nadzemné priestory stavieb vybudované v stave bezpečnosti, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musia zabezpečovať čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu.

Návrh riešenia

Územný plán zóny PRIEVOZ–východ

Záväzná časť

Dátum: 09/2024