

# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY NOBELOVA

## ZÁVÄZNÁ ČASŤ



APRÍL 2023



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



SPRACOVATEĽ  
AŽ PROJEKT s.r.o.  
[www.azprojekt.sk](http://www.azprojekt.sk)

# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY NOBELOVA

## ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY  
NOBELOVA  
schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva  
mestskej časti Bratislava-Nové Mesto  
č. 04/19 zo dňa 4.4.2023

Mgr. Matúš Čupka  
*starosta*

### OBSTARÁVATEĽ

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto  
Junácka 1, 832 91, Bratislava  
[www.banm.sk](http://www.banm.sk)

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD      Ing. arch. Marek Adamczak (RČ 361)

### SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o.  
Bezručova 5, 811 09 Bratislava  
[www.azprojekt.sk](http://www.azprojekt.sk)

### RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus

Ing. arch. Juraj Krumpolec, Ing. Mária Krumpolcová,  
Ing. Vojtech Krumpolec, Ing. arch. Kristína Košťálová

Doprava

Ing. Ladislav Benček

Technická infraštruktúra

Ing. Vojtech Krumpolec, Ing. Alžbeta Derevencová

Zeleň

Ing. Zuzana Hudeková, PhD.

Grafické spracovanie

Ing. arch. Juraj Krumpolec, Ing. arch. Kristína Košťálová,  
Ing. arch. Romana Hajduková, Ing. Katarína Macková,  
Ing. Olena Lemak

*Dokument neprešiel jazykovou úpravou.*

# OBSAH

1	REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB	5
1.1	Regulatívy priestorového usporiadania	5
1.2	Regulatívy funkčného využívania	7
1.3	Environmentálne regulatívy	16
2	REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	20
2.1	Regulatívy umiestnenia dopravného vybavenia	20
2.2	Regulatívy umiestnenia technického vybavenia	22
3	REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH, URBÁNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK	25
3.1	Riešené územie	25
3.2	Zastavovacie podmienky pre urbanistické bloky	30
3.3	Zastavovacie podmienky pre uličné priestory	70
4	URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB	71
4.1	Všeobecné regulatívy	71
4.2	Regulatívy občianskej vybavenosti	71
5	REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB	73
6	URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY	73
7	POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV	73
7.1	Nové pozemky pre VPS	74
7.2	Nové rozvojové pozemky	75
8	POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE	76
8.1	Pozemky na verejnoprospešné stavby v riešenom zastavanom území obce	76
8.2	Pozemky na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce	76
9	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	77
10	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	78
11	DEFINÍCIE POJMOV	78

## GRAFICKÁ ČASŤ – ZÁVÄZNÁ ČASŤ<sup>1</sup>

- |   |  |          |
|---|--|----------|
| 5 | Výkres priestorovej a funkčnej regulácie na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho a regulovaného stavu  | M 1:1000 |
| 6 | Výkres vymedzenia regulovaných priestorov, určenia zastavovacích podmienok vrátane pozemkov na verejnoprospešné stavby | M 1:1000 |

---

<sup>1</sup> Podkladové mapy používané v grafickej časti a schémach:

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, 2021



# 1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb stanovujú základné záväzné limity a spôsoby využitia a usporiadania jednotlivých častí riešeného územia a rozsah možných intervencií v riešenom území vo väzbe na ekologické a environmentálne podmienky. Hranica riešeného územia zóny je vymedzená v grafickej časti a smernej textovej časti.

## 1.1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

### 1.1.1 REGULAČNÉ CELKY

Riešené územie sa pre potreby regulácie člení bezo zvyšku na regulačné celky v dvoch polohách (úrovniah):

1. urbanistické sektory,
2. urbanistické bloky a uličné priestory.

Regulačné celky sú vyznačené v grafickej časti, pričom urbanistické bloky a uličné priestory, sú v záväznej časti určené zoznamom dotknutých pozemkov. Vymedzenie urbanistických sektorov vychádza z vymedzenia funkčných plôch v záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „Územný plán Bratislavy“ alebo „ÚPN BA“). Každý urbanistický sektor zahŕňa minimálne jeden alebo viacero ucelených urbanistických blokov:

- a) sektor I.1 zahŕňa bloky A, B, C,
- b) sektor I.2 zahŕňa blok D,
- c) sektor I.3 zahŕňa bloky E, F,
- d) sektor I.4 zahŕňa blok G,
- e) sektor I.5 zahŕňa blok V,
- f) sektor II.1 zahŕňa blok H,
- g) sektor II.2 zahŕňa bloky I, J, K,
- h) sektor II.3 zahŕňa blok L,
- i) sektor III.1 zahŕňa blok M,
- j) sektor III.2 zahŕňa blok N,
- k) sektor III.3 zahŕňa bloky O, P, R.

### 1.1.2 URBÁNNE PRIESTORY

Urbánne priestory v riešenom území sa na základe všeobecnej dostupnosti priestorov pre verejnosť delia na:

1. verejné priestory,
2. poloverejné priestory,
3. neverejné priestory.

### 1.1.2.1 Prehľad verejných priestorov

Verejné priestory sú vyznačené v záväznej grafickej časti nasledovne:

1. Uličné priestory:
  - a. Uličný priestor Nobelova 1, 2, 3, 4
  - b. Uličný priestor Nová ulica (návrh),
  - c. Uličný priestor Odborárska,
  - d. Uličný priestor Podniková,
  - e. Uličný priestor Staré ihrisko (návrh).
  - f. Uličný priestor Trojdomy,
2. Verejné priestory ako súčasť urbanistického bloku (vyznačené v grafickej časti ako minimálne požiadavky na rozsah verejných priestorov v urbanistickom bloku):
  - a. Park Nobelova,
  - b. Park pri priecestí,
  - c. Park pri železnici,
  - d. Park Podniková (návrh),
  - e. Park pri akumuláčnom jazierku (návrh),
  - f. Park Pri stanici (návrh),
  - g. Ostatné vyznačené verejné priestory v rámci urbanistického bloku.

### 1.1.2.2 Zásady tvorby verejných priestorov

Verejné priestory musia v území vytvárať priestorovo a vizuálne spojený, bezbariérový systém. Verejné priestory zabezpečujú z územno-technického hľadiska obsluhu a dostupnosť územia (prístup k jednotlivým pozemkom a stavbám) a priestupnosť územia (najmä pre pohyb chodcov a cyklistov). Verejné priestory musia podľa typu spĺňať požiadavky bezbariérovosti.<sup>2</sup> Prístup verejnosti nesmie byť vo verejných priestoroch obmedzený oplotením alebo akoukoľvek inou fyzickou bariérou.

Pri tvorbe verejných priestorov je potrebné dbať na estetické a efektívne usporiadanie prvkov tvoriacich uličný priestor a zabezpečiť:

1. preferenciu chodcov a cyklistov pred ostatnými druhmi dopravy minimálne v rozsahu:
  - a. doplnenie a rozšírenie chodníkov (Odborárska, Nobelova),
  - b. doplnenie peších prechodov cez miestne komunikácie,
  - c. doplnenie samostatnej cyklistickej komunikácie na Odborárskej ulici (s alternatívnym návrhom prepojenia na Račiansku ulicu),
2. vybudovanie plnohodnotných zastávok MHD na Odborárskej a Nobelovej ulici,<sup>3</sup>
3. vytvorenie dostatočných rozptylových plôch a nástupných predpriestorov pred budovami občianskej vybavenosti,
4. doplniť stromoradia a aleje v rámci uličných priestorov,
5. redukciu reklamných stavieb s propagačnými alebo reklamnými informáciami,
6. lokalizáciu vertikálnych systémov zberu komunálneho odpadu (KO),
7. usporiadanie parkovacích miest na teréne s doplnením stromoradií.

<sup>2</sup> podľa § 57 a § 58 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

<sup>3</sup> Nobelova ulica nie je súčasťou VYKOS (zmeny a doplnky č. 1 ÚPN BA). Územný plán Bratislavy teda neuvažuje s umiestnením zastávok MHD na tejto ulici. Ponechanie zastávok MHD na tejto ulici vyplýva z dopravného riešenia zóny.

### 1.1.3 URBANISTICKÁ KOMPOZÍCIA

Je potrebné rešpektovať základný kompozičný systém zóny, t. j. kľúčové prvky existujúceho a navrhovaného urbanistického usporiadania. Zároveň je potrebné v čo najväčšej miere rešpektovať založený pôdorys existujúcej obytnej zástavby a zachovať jej mierku. Pri jednotlivých zásahoch v rámci zóny je potrebné brať v úvahu kultúrno-historický kontext vývoja zóny s cieľom zachovania hodnotných prvkov pripomínajúcich pôvodný industriálny charakter zóny.

#### 1.1.3.1 Ťažiskové priestory

1. ťažiskový priestor Nobelova (s centrálnym charakterom riešeného územia zóny),
2. ťažiskový priestor Športový park a Nová ulica (návrh),

#### 1.1.3.2 Kompozično-prevádzkové osi

1. hlavná kompozično-prevádzková os Odborárska ulica,
2. hlavná kompozično-prevádzková os Nobelova ulica,
3. vedľajšia kompozično-prevádzková os Nobelova 2 (slúžiaca ako prepojenie medzi 2 ťažiskovými priestormi zóny),
4. vedľajšia kompozično-prevádzková os Nová ulica (návrh),
5. vedľajšia kompozično-prevádzková os Pri stanici (návrh).

#### 1.1.3.3 Dominanty

1. výšková dominanta – bývalý vodojem
2. priestorové dominanty – plochy parkov a parkovo upravených plôch:
  - a. existujúce: Park Nobelova, Park pri priecestí, Park Podniková, Park pri železnici, vnútrobloky Trojdomov,
  - b. navrhované: Športový park, Park pri akumuláčnom jazierku, Park Pri stanici.

## 1.2 REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb v zóne sa pre jednotlivé regulačné celky určujú rámcovo prostredníctvom regulačných listov.<sup>4</sup> Východiskom regulačných listov sú regulácie funkčného využitia plôch Územného plánu Bratislavy (viď nasledujúca tabuľka), ktoré sa pre účely územného plánu zóny spresňujú alebo adresnejšie limitujú. Z hľadiska prípustnosti umiestnenia konkrétnych funkcií sa v regulačnom liste stanovuje prevládajúce, prípustné a neprípustné funkčné využitie.

Tabuľka 1 Prehľad regulačných listov (ÚPN-Z) a východiskovej regulácie Územného plánu Bratislavy

Regulačné listy (ÚPN-Z)	Regulácia funkčného využitia plôch ÚPN BA
<b>B1</b> Plocha bytových domov	101 Viacpodlažná zástavba obytného územia
<b>O1</b> Plocha mestskej vybavenosti	201 OV celomestského a nadmestského významu
<b>O2</b> Plocha zonálnej vybavenosti	202 Občianska vybavenosť lokálneho významu
<b>R1</b> Plocha športu a voľného času	401 Šport, telovýchova a voľný čas
<b>X2</b> Plocha zmiešaných služieb a distribúcie	502 Zmieš. úz. obchodu a služ. výrobných a nevýrobných
<b>D2</b> Plocha železničnej dopravy	702 Železničná doprava
<b>V1</b> Vodná plocha	901 Vodné plochy a toky

<sup>4</sup> Priradené v kapitole č. 3 (zastavovacie podmienky).

Regulačné listy (ÚPN-Z)		Regulácia funkčného využitia plôch ÚPN BA	
<b>Z1</b>	<b>Mestský park</b>	1110	Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy
<b>UP</b>	<b>Uličný priestor</b>		Námestia a ostatné komunikačné plochy

## REGULAČNÉ LISTY (ÚPN-Z)

Funkčné využitie uvedené v regulačných listoch je v prípade, že ide o pozemné stavby, vyjadrené:<sup>5</sup>

1. určením druhov stavieb (kód), ktoré funkčné využitie reprezentujú alebo
2. inej stavebnej formy funkčného využitia (napr. integrované zariadenie).

V prípade, ak konkrétny druh pozemnej stavby nie je pre funkčné využitie stanovený, uvádza sa v regulačnom liste „bez konkretizácie“, pričom aj v tomto prípade platí nasledujúca veta. Konečná prípustnosť alebo neprípustnosť umiestnenia konkrétnych pozemných stavieb na zastavateľný pozemok podľa druhu stavby a jej účelového využitia je určená pre každý regulačný celok samostatne v zastavovacích podmienkach regulačných celkov v kapitole č. 3.

---

<sup>5</sup> Inžinierske stavby a nezastavateľné plochy sa ďalej nešpecifikujú.



## B1 – PLOCHA BYTOVÝCH DOMOV

Základná charakteristika a parametre
<p>Plocha slúžiaca pre bývanie v bytových domoch a k nim prislúchajúcich nevyhnutných zariadení občianskeho vybavenia, voľného času, prvkov zelenej a vodnej infraštruktúry, dopravného a technického vybavenia, zariadení statickej dopravy a zariadení požiarnej ochrany a civilnej obrany.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby bloku.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.</p>

Funkčné využitie		Druh PS / st. forma
Prevládajúce funkčné využitie	viacpodlažné bytové domy	BDV
Prípustné funkčné využitie	bytové domy do 4 nadzemných podlaží	BDM
	zariadenia drobných prevádzok služieb	integr. zariadenie
	zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území	integr. zariadenie
	solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu	OO, OZ, OU, OK, OA, OC
	stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc	integr. zariadenie
	zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier	bez konkretizácie
	zariadenia telovýchovy a voľného času	-
	vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene	-
	zeleň líniová a plošná, zeleň pozemkov obytných budov	-
	zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia	bez konkretizácie
	zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností <sup>6</sup>	-
Neprípustné funkčné využitie	rodinné domy	BR
	stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia	bez konkretizácie
	stavby na individuálnu rekreáciu	RI
	areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby	HV, HP
	skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory	HS
	ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu	DA
	tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu	-
	zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných	-
	stavby a zariadenia nesúvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie
	zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí	bez konkretizácie

<sup>6</sup> Ide o otvorené alebo uzatvorené stojiská s odpadovými nádobami alebo veľkokapacitné úložiská pre triedený zber komunálneho odpadu, ktoré slúžia pre účely konkrétnej časti riešeného územia.

## O1 – PLOCHA MESTSKEJ VYBAVENOSTI

Základná charakteristika a parametre
<p>Plocha slúžiaca pre umiestňovanie stavby alebo súboru stavieb občianskej vybavenosti celomestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa druhu stavby. Súčasťou bloku sú prvky zelenej a vodnej infraštruktúry, dopravného a technického vybavenia, zariadení statickej dopravy a zariadení požiarnej ochrany a civilnej obrany.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby bloku.</p>

Funkčné využitie		Druh PS / st. forma
Prevládajúce funkčné využitie	zariadenia administratívy, správy a riadenia	OA
	zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov	OC
	zariadenia kultúry a zábavy	OK
	zariadenia obchodu a služieb	integr. zariadenie
	zariadenia verejného stravovania	integr. zariadenie
	zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti	OZ
	zariadenia školstva, vedy a výskumu	OS
Prípustné funkčné využitie	bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch bloku	BD, integr. zariadenie
	integrované zariadenia občianskej vybavenosti	bez konkretizácie
	ubytovacie zariadenia cestovného ruchu	integr. zariadenie
	účelové zariadenia verejnej a štátnej správy	OA
	vedecko-technické a technologické parky	OS
	areály voľného času a multifunkčné zariadenia	bez konkretizácie
	zariadenia športu, telovýchovy a voľného času	bez konkretizácie
	verejný park alebo parkovo upravená plocha zelene, vyhradená zeleň občianskej vybavenosti	-
	vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene	-
	zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia	bez konkretizácie
	zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností	-
Neprípustné funkčné využitie	rodinné domy	BR
	autokempingy	OUK
	stavby na individuálnu rekreáciu	RI
	zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb	bez konkretizácie
	areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby	HV, HP
	skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory	HS
	tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu	-
	zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných	-
	stavby a zariadenia nesúvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie
	zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí	bez konkretizácie

## O2 – PLOCHA ZONÁLNEJ VYBAVENOSTI

Základná charakteristika a parametre
<p>Plocha slúžiaca pre umiestňovanie stavieb občianskej vybavenosti zonálneho významu predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou bloku sú prvky zelenej a vodnej infraštruktúry, dopravného a technického vybavenia, zariadení statickej dopravy a zariadení požiarnej ochrany a civilnej obrany.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby bloku.</p>

Funkčné využitie		Druh PS / st. forma
Prevládajúce funkčné využitie	zariadenia školstva	OS
	zariadenia administratívy, správy a riadenia	OA
	zariadenia kultúry	OK
	zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti	OZ
	zariadenia verejného stravovania	integr. zariadenie
	zariadenia cirkví	integr. zariadenie
	zariadenia obchodu a služieb	integr. zariadenie
Prípustné funkčné využitie	bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch bloku	BDM, BX, integr. zariadenie
	integrované zariadenia občianskej vybavenosti	bez konkretizácie
	vedecko-technické a technologické parky	bez konkretizácie
	ubytovacie zariadenia cestovného ruchu	integr. zariadenie
	účelové zariadenia verejnej a štátnej správy	bez konkretizácie
	zariadenia športu, telovýchovy a voľného času	RS
	vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene	-
	vyhradená zeleň občianskej vybavenosti	-
	zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia	bez konkretizácie
	zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností	-
Neprípustné funkčné využitie	bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	BDV
	bývanie v rodinných domoch	BR
	autokempingy	OUK
	stavby na individuálnu rekreáciu	RI
	zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie	bez konkretizácie
	areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby	HV, HP
	skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory	HS
	tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu	-
	zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných	-
	stavby a zariadenia nesúvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie
	zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí	bez konkretizácie

## R1 – PLOCHA ŠPORTU A VOĽNÉHO ČASU

### Základná charakteristika a parametre

Plocha slúžiaca pre umiestňovanie krytých budov pre šport, nekrytých športových ihrísk a špecifických zariadení športu pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou bloku sú prvky zelenej a vodnej infraštruktúry, dopravného a technického vybavenia, zariadení statickej dopravy a zariadení požiarnej ochrany a civilnej obrany.

Funkčné využitie		Druh PS / st. forma
Prevládajúce funkčné využitie	kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času	RS
Prípustné funkčné využitie	zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z bloku	OO, OK, OUH, OZ, OS
	špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodného, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné	bez konkretizácie
	verejný park alebo parkovo upravená plocha zelene	-
	vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene	-
	zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia	bez konkretizácie
Neprípustné funkčné využitie	byty v objektoch funkcie – služobné byty	integr. zariadenie
	bývanie	BD, BR, BX
	areálové zariadenia občianskej vybavenosti	bez konkretizácie
	stavby na individuálnu rekreáciu	RI
	skladové areály, distribučné centrá a logistické parky	HS
	zariadenia a areály výroby	HV
	tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu	-
	zariadenia odpadového hospodárstva	-
	stavby a zariadenia nesúvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie



## X2 – PLOCHA ZMIEŠANÝCH SLUŽIEB A DISTRIBÚCIE

### Základná charakteristika a parametre

Plocha slúžiaca pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou bloku sú prvky zelenej a vodnej infraštruktúry, dopravného a technického vybavenia, zariadení statickej dopravy a zariadení požiarnej ochrany a civilnej obrany.

Funkčné využitie		Druh PS / st. forma
Prevládajúce funkčné využitie	zariadenia obchodu	OO, OA
	zariadenia výrobných a nevýrobných služieb	OO, HS, HVL, HVS
Prípustné funkčné využitie	výstavné a predvážacie priestory	bez konkretizácie
	zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na prevládajúce/prípustné funkcie	bez konkretizácie
	zariadenia veľkoobchodu	HS
	skladové areály, distribučné centrá a logistické parky	HS
	verejný park alebo parkovo upravená plocha zelene	-
	vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene	-
	zariadenia na zber odpadov	-
	zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia	bez konkretizácie
Neprípustné funkčné využitie	byty v objektoch určených pre inú funkciu	integr. zariadenie
	rodinné domy a bytové domy	BR, BD
	areálové zariadenia občianskej vybavenosti	bez konkretizácie
	stavby na individuálnu rekreáciu	RI
	areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia	HVT, HP
	tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu	-
	zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov	-
	stavby a zariadenia nesúvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie

## D2 – PLOCHA ŽELEZNIČNEJ DOPRAVY

Základná charakteristika a parametre
Plocha slúžiaca pre umiestňovanie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku železničnej dopravy

Funkčné využitie		Druh PS / st. forma
Prevládajúce funkčné využitie	A – stanice a zastávky osobnej dopravy	DS
	B – stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá	DS, DH
Prípustné funkčné využitie	zariadenia administratívny súvisiace s dopravnou funkciou	OA
	A – zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s dopravnou funkciou	OO
	B – zariadenia vybavenosti pre obsluhu prevádzok	bez konkretizácie
	B – sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s dopravnou funkciou	HS
	zeleň líniová a plošná	-
	parkoviská a garáže	DG
	zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia	-
	B – zariadenia na separovaný zber odpadu	-
Neprípustné funkčné využitie	byty v objektoch funkcie – služobné byty	integr. zariadenie
	stavby a zariadenia nesúvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie

## V1 – VODNÁ PLOCHA

Základná charakteristika a parametre
Plocha slúžiaca pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na ekostabilizačné, krajinné, rekreačné účely.

Funkčné využitie		Druh PS / st. forma
Prevládajúce funkčné využitie	vodné plochy a toky ako výrazné krajinné prvky	-
	vodné plochy a vodné toky na vodohospodárske využitie ako zdroje vody, recipienty, na odvádzanie prívalových vôd a povodňových prietokov	-
Prípustné funkčné využitie	plávajúce drobné zariadenia občianskej vybavenosti zakotvené, vyviazané	bez konkretizácie
	plávajúce stravovacie zariadenia cestovného ruchu zakotvené, vyviazané	bez konkretizácie
	plávajúce ubytovacie zariadenia zakotvené, vyviazané	bez konkretizácie
	vodné športy a rekreácia	-
	plávajúce zariadenia pre rekreáciu zakotvené, vyviazané	bez konkretizácie
	stavby a zariadenia slúžiace na protipovodňovú ochranu	-
	plávajúce zariadenia na pristávanie plavidiel – prístavné potóny	-
	prístavné móla	-
	zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia	-
Neprípustné funkčné využitie	zariadenia na chov rýb, rybárstvo	-
	zariadenia na ťažbu štrkov a pieskov	-
	stavby a zariadenia slúžiace pre ochranu a využívanie vodných zdrojov	-
	zariadenia pre vodnú dopravu a hydroenergetické využitie	-
	zariadenia pre správu tokov	-
	stavby a zariadenia nesúvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie

## Z1 – MESTSKÝ PARK

Základná charakteristika a parametre
Plocha slúžiaca ako mestský park s plochami sadovnícky upravenej zelene s prevažne nezastavateľnými pozemkami.

Funkčné využitie		Druh PS / st. forma
Prevládajúce funkčné využitie	lesoparkové úpravy	-
	parky	-
	sadovnícka plošná a líniová zeleň	-
Prípustné funkčné využitie	drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie
	vodné plochy	-
	ihriská a hracie plochy	-
	pobytové lúky	-
	náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy	-
	zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia	-
Neprípustné funkčné využitie	parkinggaráže nad terénom	DG
	stavby a zariadenia nesúvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie

## UP – ULIČNÝ PRIESTOR

Základná charakteristika a parametre
Uličný priestor je určený z prevádzkového hľadiska na zabezpečenie primárnej obsluhy riešeného územia (dopravnej a technickej), dostupnosti urbanistických blokov a priestupnosti územia. Uličný priestor zároveň zabezpečuje v zóne kultúrno-spoločenskú, environmentálnu, ekologickú, estetickú a oddychovo-rekreačnú funkciu, slúži pre slobodné zhromažďovanie a voľný pohyb obyvateľov. Uličné priestory sú reprezentované najmä prvkami zelenej a vodnej infraštruktúry, dopravného a technického vybavenia a zariadení statickej dopravy.

Funkčné využitie		Druh PS / st. forma
Prevládajúce funkčné využitie	zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu zóny	bez konkretizácie
	zeleň uličných a dopravných priestorov (izolačná a hygienická a zeleň)	-
	vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene	-
Prípustné funkčné využitie	zariadenia telovýchovy a voľného času	-
	zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností	-
Neprípustné funkčné využitie	všetky pozemné stavby okrem stavieb špecifikovaných v kapitole 3.1.2	
	zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných	-
	stavby a zariadenia nesúvisiace s prevládajúcimi/prípustnými funkciami	bez konkretizácie
	zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí	bez konkretizácie

## 1.3 ENVIRONMENTÁLNE REGULATÍVY

### 1.3.1 REGULATÍVY ZELENE

#### 1.3.1.1 Strategický koncept zelene v riešenom území:

1. Zabezpečiť tvorbu zelenej infraštruktúry, pod ktorou sa rozumie sieť prírodných a poloprírodných prvkov, plôch zelene a vodných ekosystémov, ktoré poskytujú ekosystémové služby pre spoločnosť, podporujú biodiverzitu v zastavanom území, ponúkajú prírode blízke riešenia problémov zastavaného územia a zabezpečujú prepojenie zastavaného územia s okolitou krajinou.
2. Uplatňovať metodicky odporúčané štandardy plôch zelene podľa metodickej príručky – Štandardy minimálnej vybavenosti obcí.<sup>7</sup>
3. Podčiarkovať „genius loci“ – industriálny charakter zóny.
4. Rešpektovať a zachovať významné prírodné prvky, ktoré spolutvoria krajinný obraz riešeného územia a zabezpečujú hygienickú a mikroklimatickú funkciu územia:
  - a. Park Nobelova,
  - b. Parčík pri železnici a pri priecestí,
  - c. Park Podniková.
5. Z hľadiska rozvíjania plôch a prvkov zelenej infraštruktúry zabezpečiť vytvorenie nových verejných parkov:
  - a. Športový park,
  - b. Park pri akumuláčnom jazierku,
  - c. Park Pri stanici.

#### 1.3.1.2 Požiadavky na verejnú zeleň

##### VEREJNÁ ZELEŇ – VŠEOBECNÉ POŽIADAVKY

1. Obnoviť a revitalizovať verejnú zeleň (vrátane alejí a vnútroblokov) so zohľadnením meniacich sa klimatických podmienok a ochrany biodiverzity.
  - a. Revitalizovať existujúce plochy verejnej zelene vrátane obnovy dožívajúcich, silne poškodených a/alebo prehustených výsadiel drevín.
  - b. Riešiť postupnú obnovu zelene ako prírode blízke spoločenstvo so zameraním na podporu biodiverzity.
2. Zachovať a vytvárať osobitý fenomén živých plotov z vhodných drevín, ktoré esteticky dotvárajú prostredie a majú pozitívny vplyv pre ochranu biodiverzity (poskytujú útočisko a potravu, ako aj napomáhajú migrácii malých druhov fauny).
3. Realizovať premenu vybraných trávnatých plôch na kvitnúce lúky.
4. Podporiť rekreačnú funkciu plôch zelene doplnením vhodnými prvkami drobných stavieb verejných priestorov a prvkov mestského interiéru, dodávajúcim vnútroblokovým priestorom funkčnosť a podporujúce tvorbu komunity ako aj sociálnych väzieb.
5. Zeleň pri vodných a mokraďových plochách riešiť ako vodnú, vlhkomilnú a brehovú prírodu blízku vegetáciu prestriedané s trávnyimi porastami.

---

<sup>7</sup> Štandardy minimálnej vybavenosti obcí (MDVRR SR 2010)



6. Neumožňuje sa umiestňovanie verejnej zelene vo forme nadzemných kvetináčov, ktoré majú bariérový efekt.

#### **ZELEŇ OBYTNÝCH PRIESTOROV**

1. Revitalizovať zeleň obytných priestorov s ohľadom na rekreačnú funkciu parkovo upravených plôch obytných priestorov.
2. Vo vnútroblokoch obytnej zástavby realizovať výsadbu podľa estetického pôsobenia počas ročných období (farba a doba kvitnutia, farba jesenného sfarbenia listov pod), čím sa podčiarkne jarný, letný a jesenný efekt, ako jednotlivé monotónne plochy verejnej zelene dostanú nové ideové stvárnenie.
3. Uplatňovať vertikálnu zeleň na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a pod. v maximálnej možnej miere využívať nektarodajné druhy rastlín vhodné pre včely a iné opeľovače.

#### **ZELEŇ ULIČNÝCH A DOPRAVNÝCH PRIESTOROV (IZOLAČNÁ A HYGIENICKÁ A ZELEŇ)**

1. Realizovať viacetážovú (viacvrstvovú) hygienickú a izolačnú zeleň v rámci uličných priestorov a dopravných koridorov, čím sa zabezpečí nielen optické oddelenie ale aj sa prispeje k zníženiu hluku a prašnosti v obytnom území.
2. Realizovať rekonštrukciu ako aj výsadbu nových stromoradií. Izolačnú zeleň obnoviť s cieľom zmeny druhovej štruktúry.
3. V uličných priestoroch, na parkoviskách a pri miestnych komunikáciách zabezpečiť pre výsadbu stromov dostatočný priestor pre rozvoj koreňových sústav a ochranu pred nadmerným zhutnením pôdneho substrátu.
4. Úbytok zelene kompenzovať výsadbou vhodných druhov stromov, krov a bylín pri zachovaní STN 736110/Z1.
5. V rámci parkovacích plôch realizovať výsadbu stromoradií s frekvenciou výsadby v rozsahu min. 1 strom na 3-4 parkovacie miesta.

##### **1.3.1.3 Požiadavky na vyhradenú zeleň**

1. V areáloch občianskej vybavenosti realizovať hygienickú a izolačnú zeleň od dopravných koridorov (železnica, miestna komunikácia), čím sa zabezpečí optické oddelenie a prispeje sa k zníženiu hluku a prašnosti.
2. V adekvátnom rozsahu aplikovať regulatívy pre verejnú zeleň.

#### **1.3.2 REGULATÍVY PRE ZABEZPEČENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA**

##### **1.3.2.1 Požiadavky pre sanáciu environmentálnych záťaží**

Vzhľadom na prítomnosť rozsiahlych environmentálnych záťaží na okraji riešeného územia zóny s predpokladom výskytu aj v rámci samotnej zóny a zároveň chýbajúcich informácií o stave znečistenia riešeného územia sa pred umiestnením každej novostavby alebo prístavby budovy vyžaduje:

1. Realizovať geologický prieskum alebo iný potrebný prieskum, ktorého cieľom je overenie prítomnosti environmentálnej záťaže na pozemkoch stavby a stavbou dotknutých pozemkoch a zabezpečiť zhodnotenie potenciálneho rizika na ľudské zdravie a životné prostredie.

2. V prípade identifikácie environmentálnej záťaže je nutné postupovať v zmysle pokynov kompetentného subjektu<sup>8</sup> a realizovať sanáciu environmentálnej záťaže minimálne na pozemkoch stavby a zabezpečiť tieto pozemky pred ďalším znečistením.

Vzhľadom na očakávanú prítomnosť kontaminovanej pôdy sa vyžaduje nakladanie s takýmito zemi-  
nami v zmysle platnej legislatívy.

#### 1.3.2.2 Požiadavky pre zachovanie kvality vôd

1. Pri umiestňovaní, realizácii (výstavba) a užívaní stavieb nesmie dochádzať k zhoršeniu (znečis-  
teniu) kvality podzemných a povrchových vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách  
v znení neskorších predpisov.
2. Pre zistenie aktuálneho stavu znečistenia podzemných vôd sa odporúča inštalácia monitoro-  
vacích zariadení v rámci riešeného územia.

#### 1.3.2.3 Požiadavky pre zníženie hlukovej záťaže

1. V blízkosti pozemných komunikácií (Nobelova a Odborárska ulica) a v ochranných pásmach  
železničných dráh<sup>9</sup> je nevyhnutné zabezpečiť ochranu pred negatívnymi účinkami dopravy  
podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hod-  
notách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vib-  
rácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov (ďalej „vyhláška MZ SR“).
2. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu nega-  
tívnych účinkov dopravy a realizovať potrebné (napr. protihlukové) opatrenia tak, aby zabez-  
pečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa uvedenej vyhlášky MZ  
SR. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných dráh nebude možné uplatňovať  
požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase  
realizácie známe.
3. Pre budovy, ktoré sú lokalizované v blízkosti zdrojov hluku v zmysle bodu 1, je nevyhnutné  
zabezpečiť:
  - a. vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k pozemnej komunikácii a/alebo dráhe (a do-  
prave na nich s tým, že je potrebné vychádzať z maximálneho možného zaťaženia  
uvedených dopravných sietí),
  - b. posúdenie adekvátnosti a dostatočnosti opatrení navrhovaných hlukovou štúdiou  
Regionálnym úradom verejného zdravotníctva vo vzťahu k druhu stavby a jej lokalizá-  
cii,
  - c. následné zahrnutie výsledkov hlukovej štúdie do protihlukových opatrení stavieb tak,  
aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prí-  
pustnými hodnotami ustanovenými uvedenou vyhláškou MZ SR.
4. Pre zistenie aktuálneho stavu hlukovej záťaže sa odporúča inštalácia monitorovacích zaria-  
dení v rámci riešeného územia.

---

<sup>8</sup> najmä dotknuté orgány štátnej správy: MŽP SR (sekcia geológie a prírodných zdrojov), ŠGÚDŠ, RÚVZ, SIŽP a Okresný úrad  
životného prostredia

<sup>9</sup> V prípade železničnej vlečky vo vlastníctve Istrochem Reality, a. s. je nutné vyžiadať si ich stanovisko.

#### 1.3.2.4 Požiadavky pre zlepšenie kvality ovzdušia

1. Všetky zdroje znečistenia ovzdušia v riešenom území musia spĺňať platné emisné limity a podmienky rozptylu emisií stanovené vyhláškou MŽP SR č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší, a zároveň musia byť dodržané podmienky ustanovené vyhláškou MŽP SR č. 244/2016 Z. z. o kvalite ovzdušia.
2. Pre zistenie aktuálneho stavu znečistenia ovzdušia sa odporúča inštalácia monitorovacích zariadení v rámci riešeného územia.

### 1.3.3 REGULATÍVY Z HĽADISKA ADAPTÁCIE NA NEPRIAZNIVÉ DÔSLEDKY ZMENY KLÍMY

V zmysle Metodického usmernenia MDVRR SR odboru územného plánovania k zabezpečeniu plnenia uznesenia vlády SR č. 148/2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy<sup>10</sup> uplatňovať pri ďalšej urbanizácii riešeného územia, ako aj v rámci širších vzťahov opatrenia, navrhnuté kapitole 8. 3 „Sídlné prostredie“. Pre riešené územie je potrebné uplatňovať osobitne nasledovné regulatívy a opatrenia.

#### **ZABEZPEČENIE RETENČNEJ KAPACITY ÚZEMIA A OCHRANA PRED PRÍVALOVÝMI ZRÁŽKAMI**

Regulatívy a opatrenia na zvýšenie retenčnej kapacity riešeného územia a ochranu pred prívalovými zrážkami:

1. formou zachytenia využiť zrážkovú vodu z povrchového odtoku zo spevnených plôch a zo striech priamo na danom mieste:
  - a. vyspádovaním nepriepustných spevnených plôch do plôch zelene,
  - b. na vhodných lokalitách, ako aj centrálnych verejných priestranstvách vytváraním otvorených vodných prvkov (jazierka, fontány) s využitím zrážkovej vody,
2. uplatňovať strešnú zeleň,
3. využívať plne priepustné a polopriepustné povrchy na verejných priestranstvách a parkoviskách v súlade s prevládajúcou funkciou priestoru (na základe vyhodnotenia hydrogeologických pomerov a vhodnosti vsakovania).

#### **PRISPÔSOBENIE SA NEGATÍVNYM PREJAVOM ZMENY KLÍMY**

Regulatívy a opatrenia na prispôsobenie sa negatívnym prejavom zmeny klímy (zvýšenie teplôt, víchrice a iné extrémne počasie):

1. koncipovať urbanistickú štruktúru, usporiadanie budov a hmotovo-priestorové riešenie budov tak, aby umožňovali lepšiu cirkuláciu vzduchu,
2. zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam.

---

<sup>10</sup> uznesenie vlády SR č. 148/2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy

## 2 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Napojenie stavieb musí byť navrhnuté v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., 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. Všetky parametre dopravných stavieb musia byť riešené a realizované v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi.

### 2.1 REGULATÍVY UMIESTNENIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA<sup>11</sup>

Záväzné regulatívy verejného dopravného vybavenia rešpektujú zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a šírkové usporiadanie miestnych komunikácií v súlade s platnou STN 73 6110.

#### 2.1.1 KOMUNIKAČNÝ SYSTÉM

1. rešpektovať založený komunikačný systém a vedenie nadradených dopravných trás,
2. rešpektovať a realizovať navrhované strategické mimoúrovňové prepojenie Račianska-Vajnorská v predĺžení Odborárskej ulice (komunikáciu funkčnej triedy C1 kategórie MO8,5/40) vrátane pešej a cyklistickej komunikácie a rozšírenia križovatky Nobelova-Odborárska o nové odbočovacie pruhy,
3. vybudovať miestne komunikácie funkčnej triedy C3 v lokalite Pri stanici a Pri Istrocheme v zmysle dopravnej koncepcie,
4. vybudovať upokojenú miestnu komunikáciu na ulici Trojdomy,
5. dopravné pripojenia na cestnú sieť riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných komunikácií a ich následným pripojením na cesty a miestne komunikácie vyššieho dopravného významu v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi.

#### 2.1.2 HROMADNÁ DOPRAVA

1. rešpektovať existujúci systém hromadnej dopravy zóny súvisiaci s autobusovou dopravou v riešenom území a električkovou a železničnou dopravou v rámci širších vzťahov (okrajový systém HD železničnej dopravy (žst. Bratislava Predmestie) zabezpečujúci prímestské dopravné väzby,
2. zabezpečiť vybudovanie navrhovaných autobusových zastávok HD na Nobelovej a Odborárskej ulici (polohu zastávok hromadnej dopravy riešiť v pešej dostupnosti zastavaných ťažiskových území).

<sup>11</sup> V texte sa používa pojem „miestna komunikácia“ ako synonymum k pojmu „miestna cesta“ v zmysle aktuálneho znenia § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon). To isté platí aj v prípade pojmu „účelová komunikácia“, čo je synonymum pojmu „účelová cesta“ v zmysle § 1 ods. 2 písm. d) uvedeného zákona.



### 2.1.3 CYKLISTICKÁ A PEŠIA NEMOTOROVÁ DOPRAVA

1. vybudovať okružnú cyklotrasu O6 funkčnej triedy D2 a šírky 3 m, vedenú paralelne s obslužnou komunikáciou na Odborárskej ulici (cyklotrasa O6 prepája Račiansku cykloradiálu R13 a Vajnorskú cykloradiálu R14) v segregovanom usporiadaní voči vedeniu motorovej i pešej dopravy, vrátane vybudovania nadchodu cez železničnú trať (smer Račianska) do času, kým nebude vybudovaný podjazd pod železničnú trať vrátane cyklokomunikácie (viď predĺženie Odborárskej ulice),
2. riešiť doplnkové trasy s lokálnym významom – charakterizované nižšou intenzitou pohybu cyklistov a sú vedené po existujúcich komunikáciách, v spoločnom priestore s chodcami, prípadne s motorovou dopravou na komunikáciách s nízkou intenzitou pohybu vozidiel,
3. rešpektovať založenú a dobudovať novonavrhovanú sieť pozdĺžnych, priečnych a diagonálnych peších chodníkov a prepojení v úrovni nemotoristických komunikácií skupiny D (funkčná trieda D1, D3) v zmysle prirodzených smerov pohybu, vychádzajúcich zo vzájomných väzieb základných urbanistických prvkov (zastávky HD, vybavenosť, bývanie, rekreácia a pod.).

### 2.1.4 STATICKÁ DOPRAVA

Pre saturovanie potrieb verejnej statickej dopravy riešiť:

1. hromadnú garáž Odborárska,
2. hromadnú garáž Pri stanici,
3. potenciálne podzemné hromadné garáže v lokalite Pri Istrocheme,
4. v celom riešenom území usporiadanie a doplnenie parkovacích miest na teréne s rešpektovaním požiadaviek na umiestňovanie zelene statickej dopravy.

### 2.1.5 ŽELEZNIČNÁ DOPRAVA

1. Všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové.

### 2.1.6 OCHRANNÉ PÁSMA DOPRAVNÝCH ZARIADENÍ

V riešenom území je nevyhnutné na základe platných právnych predpisov a rozhodnutí Dopravného úradu rešpektovať ochranné pásma dopravných zariadení v rozsahu:

1. ochranné pásma dráhy,
2. ochranné pásma letiska M. R. Štefánika.

Súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> viď pododdiel 1.3.2.3

## 2.2 REGULATÍVY UMIESTNENIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA

1. Stavba sa podľa druhu a potreby napája na zdroj pitnej vody, prípadne úžitkovej vody a vody na hasenie požiarov, na potrebné energie, zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd a na telekomunikačnú sieť.
2. Podľa potreby a v zmysle návrhu je v riešenom území potrebné zabezpečiť realizáciu vyvolaných prekládok dotknutých inžinierskych sietí.
3. Ak to nie je technicky vylúčené, vyžaduje sa umiestňovanie inžinierskych sietí do spoločných podzemných kolektorov alebo rýh, vrátane inštalácie protikoreňových fólií, čím sa vytvorí väčší priestor pre výsadbu drevín.
4. Je nevyhnutné rešpektovať existujúce vedenia a zariadenia technického vybavenia riešeného územia a všetky ich ochranné a bezpečnostné pásma v zmysle platných právnych predpisov. Uvedené ochranné pásma predstavujú verejne prístupný priestor (umožňujúci vjazd servisných vozidiel).
5. Nové a rekonštruované verejné vodohospodárske siete (vrátane ochranných pásiem) umiestňovať do verejných komunikácií alebo verejne prístupných koridorov o minimálnej šírke 6 m s povrchom únosným pre vjazd servisných vozidiel.
6. Zohľadniť pri umiestňovaní stavieb budov kapacitné možnosti a skutočný stav a vek existujúcich verejných vodovodov a verejných kanalizácií a realizovať ich prípadné rekonštrukcie alebo zvýšenie ich kapacitných možností v úzkej spolupráci s vlastníkom a prevádzkovateľom verejných sietí.
7. Rešpektovať platné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarom.

### 2.2.1 ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU

1. Verejné vodovody musia byť vybudované tak, aby bola zabezpečená nepretržitá dodávka pitnej vody pre všetkých obyvateľov uvedenej zóny.
2. Rešpektovať trasované nadradené výtlačné potrubia DN1200 a DN800, ktoré zásobujú vodajemy Podkolibské, Vtáčnik, Koziarka a Krasňany, ktoré sú navzájom prepojené horizontálne potrubím DN 1200.
3. Novostavby budov napojiť na existujúcu vodovodnú sieť novými vodovodnými prípojkami.
4. Nové vodovodné potrubia je potrebné z hľadiska bezpečnej prevádzky zokruhovať.
5. Nové verejné vodovodné potrubia navrhovať DN 100 a DN 150, situovať vo verejných komunikáciách s priestorovým usporiadaním, únosnosť povrchu komunikácií musí umožniť vjazd servisných vozidiel pre prípadnú údržbu VH sietí:
  - a. Lokalita Pri stanici, ulica Staré ihrisko,
  - b. Nová ulica,
  - c. Lokalita Pri stanici - Preložka vodovodu (kvôli HG Pri stanici).
6. Zvýšené nároky na zabezpečenie požiarnej vody je potrebné riešiť individuálne pre jednotlivé stavby (požiarne nádrže, samostatné požiarne systémy). Situovanie, počet hydrantov na nových vodovodných potrubíach riešiť v zmysle platnej STN 92 04 00 Požiarne bezpečnosť stavieb, Zásobovanie vodou na hasenie požiarov.

### 2.2.2 ODVÁDZANIE ODPADOVÝCH A DAŽĎOVÝCH VÔD

Odvádzanie odpadových a dažďových vôd je nevyhnutné riešiť ako delený systém.

### 2.2.2.1 Odvádzanie odpadových vôd

1. Verejné kanalizácie musia byť vybudované tak, aby negatívne neovplyvnili životné prostredie a aby bola zabezpečená dostatočná prevádzková kapacita pre nepretržité odvádzanie a čistenie odpadových vôd od všetkých obyvateľov a zo všetkých objektov občianskej vybavenosti.
2. Rešpektovať existujúci systém odvádzania odpadových vôd patriaci do povodia zberača C - DN 800, 1200, 1000 a 1400, s jednotnou sústavou odvádzania odpadových vôd, Odpadové vody sú odvádzané gravitačnými uličnými stokami DN200-DN400.
3. Riešiť napojenie na kanalizačnú sieť v území zóny jestvujúcimi kanalizačnými prípojkami pre stavby so zmenou funkcie alebo novými kanalizačnými prípojkami pre novostavby budov (DN300). Nová zástavba v riešenom území je podmienená napojením do verejnej splaškovej kanalizácie a následnou likvidáciou splaškových odpadových vôd v ČOV.
4. Pri zmenách dokončených stavieb riešiť pôvodnú jednotnú kanalizáciu ako delenú na splaškovú a dažďovú a podľa hydrogeologických možností dažďovú vodu nechať vsakovať v rámci pozemku stavby.
5. Pri napojení jednotlivých objektov je potrebné využiť v čo najvyššej možnej miere jestvujúce kanalizačné prípojky, ak vyhovujú kvalitatívne aj kapacitne.
6. V lokalite Pri stanici riešiť preložku úseku zberača C (vyplýva z ÚPN BA).
7. V lokalite Pri stanici, Staré ihrisko riešiť umiestnenie nového kanalizačného potrubia.

### 2.2.2.2 Odvádzanie dažďových vôd

Pri nakladaní s dažďovými vodami je pre určenie odtokového množstva dažďových vôd nevyhnutné postupovať podľa záväzných požiadaviek štátnej vodnej správy. Podmienkou odvedenia prebytočnej dažďovej vody do podzemného vsaku je vyhodnotenie hydrogeologických pomerov lokality.<sup>13</sup> Na umiestňovanie otvorených vodných nádrží pre akumuláciu dažďových vôd sa vzťahujú požiadavky na vodné stavby v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z.

Odvádzanie dažďových vôd zo striech budov riešiť retenciou a to nasledovne:

1. akumuláciou v malých vodných plochách/nádržiach (napr. akumulačné jazierko v lokalite Pri stanici a v lokalite Pri Istrocheme),
2. akumuláciou v lokálnych podzemných alebo nadzemných uzatvorených zásobníkoch s ich následným využitím (napr. zavlažovanie územia),
3. odvádzaním do upraveného terénu (zasakovacie pásy, depresie, terasy a pod.) pre následné umožnenie ich povrchového vsaku.

Odvádzanie dažďových vôd z miestnych komunikácií a spevnených plôch riešiť zvýšením vodopriepustnosti povrchov alebo retenciou zrážkových vôd nasledovne:

1. cez znížené, alebo prerušené obrubníky a zo spevnených plôch do upraveného terénu vytvorením zasakovacích pásov, depresií, terás a pod. (pre následné umožnenie ich vsaku),
2. akumuláciou v nadzemných otvorených depresiách, akumulačných nádržiach alebo suchých poldroch lokálneho charakteru,
3. do vodopriepustného povrchu parkovísk.

---

<sup>13</sup> podrobné hydrogeologické a inžiniersko-geologické posúdenie (projekt geologickej úlohy), vrátane zohľadnenia aj výsledkov z monitoringu environmentálnych záťaží (v záujme eliminácie vyluhovania znečisťujúcich látok a šírenia znečistenia)

V prípade odvádzania dažďových vôd z pozemných komunikácií a parkovísk (v závislosti od miery znečistenia) do podzemných vôd (vsakovaním) je nevyhnutné, aby bolo použité účinné prečistenie vsakovaných vôd (v odlučovačoch ropných látok) a výstupná dosiahnutá hodnota bola v ukazovateli NEL menšia ako  $0,1 \text{ mg.l}^{-1}$ .

### 2.2.3 ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

1. Rešpektovať existujúci systém zásobovania územia elektrickou energiou z 22 kV liniek.
2. Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich vedení v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov.

Pre účely novostavieb, prístavieb a nadstavieb v riešenom území je potrebné:

3. umiestňovať nové transformačné stanice integrované do budov,
4. vybudovať nové VN elektrické vedenie v Novej ulici a trafostanicu (TS Šport),
5. vybudovať nové VN elektrické vedenie v ulici Staré ihrisko a trafostanicu (TS Pri stanici).

### 2.2.4 ZÁSOBOVANIE PLYNOM

1. Rešpektovať existujúci systém zásobovania plynom – distribučná sieť STL a NTL.
2. Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich vedení v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov.
3. Napojiť navrhovanú novostavbu Športového hotela na rozvod plynu.

### 2.2.5 ZÁSOBOVANIE TEPLOM

1. Integrovať CZT do HG Odborárska.
2. Riešiť primárny a sekundárne rozvody teplovodu na uliciach Odborárska, Staré ihrisko a Lokality Pri stanici, vrátane navrhovaných OST.
3. Riešiť primárny a sekundárne rozvody teplovodu – na Novej ulici, vrátane navrhovaných OST.
4. Napojiť všetky novostavby s potrebou vykurovania na rozvody teplovodu.

### 2.2.6 STAVBY ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKÁCIÍ<sup>14</sup>

1. V riešenom území nie je možné umiestňovať samostatne stojace telekomunikačné stožiare.
2. Umiestňovanie telekomunikačných stožiarov (základňová stanica, anténa a pod.) v zóne je možné len ako súčasť existujúcich alebo navrhovaných stavieb. Umiestnenie stožiaru nesmie znížiť kvalitu životného prostredia a urbanisticko-architektonické a estetické hodnoty verejných priestorov a stavieb.
3. Stožiar umiestnený na streche nesmie presiahnuť svojou výškou prevažujúcu okolitú výškovú hladinu budov o viac ako 3 m. Je potrebné dbať na estetiku a kvalitný dizajn telekomunikačných stožiarov s vylúčením rušivých vizuálnych prvkov v strešnej krajine.

---

<sup>14</sup> §43a ods. 3 písm. h) stavebného zákona

## 2.2.7 STAVBY ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA

1. Pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Programu odpadového hospodárstva a VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2017 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy.
2. Umiestňovanie stavieb na zber odpadu je nevyhnutné realizovať v súlade s miestnymi podmienkami a v súlade s požiadavkami prevádzkovateľa zabezpečujúceho zber odpadu.
3. Vertikálne systémy zberu komunálnych odpadov je potrebné umiestňovať v optimálnej pešej dostupnosti.
4. V riešenom území je taktiež možné umiestňovanie stojísk na zber biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu (BRKO), najmä pre účely využitia obyvateľmi bytových budov a rovnako v adekvátnej pešej dostupnosti pre užívateľov týchto zariadení.

## 3 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH, URBÁNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch v riešenom území, urbánných priestorov a zastavovacie podmienky sú stanovené celkovo pre celé riešené územie a detailne pre regulačné celky v zmysle urbanistického členenia. Regulatívy a zastavovacie podmienky sú zároveň vyobrazené v záväznej grafickej časti. Umiestňovanie stavieb musí byť v súlade s § 4 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.

### 3.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE

#### 3.1.1 UMIESTNENIE STAVBY NA POZEMKU A URČENIE POLOHY STAVBY NA POZEMKU

Umiestnenie nadzemnej časti stavby a určenie jej polohy na pozemku sa reguluje v záväznej grafickej časti stanovením:

1. uličnej čiary,
2. stavebnej čiary,<sup>15</sup>
3. zastavateľných pozemkov,
4. základných rozmerov a vzájomných odstupov zastavateľných pozemkov.<sup>16</sup>

Výška zastavania zastavateľných pozemkov v urbanistickom bloku sa reguluje v záväznej grafickej časti stanovením:

1. maximálneho počtu nadzemných podlaží,

---

<sup>15</sup> Rešpektovanie stavebnej čiary je rovnako nutné aj v prípade zmien dokončenej stavby (nadstavba alebo prístavba), ktorá prekračuje stavebnú čiaru.

<sup>16</sup> pomocou kót v záväznej grafickej časti

2. maximálnej výšky zástavby vo vzťahu k príľahlej úrovni terénu.

Umiestnenie podzemnej časti stavby ani počet a výška podzemných podlaží sa nereguluje. Umiestnenie stavieb musí spĺňať minimálne požiadavky na odstupové vzdialenosti stanovené § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

### 3.1.1.1 Umiestňovanie stavieb s ohľadom na uličnú čiaru

1. Stavby sa umiestňujú v súlade s uličnou čiarou.
2. Budovy nesmú byť umiestnené na pozemkoch uličných priestorov okrem budov rozmerovo primeraných a priamo súvisiacich s charakterom verejných priestorov (viď odsek č. 3.1.2).
3. Priestor medzi uličnou a stavebnou čiarou sa spravidla záhradne upravuje alebo využíva pre činnosti súvisiace s nadväzujúcim verejným priestorom, a to v súlade s jeho charakterom. Plocha zelene musí v tomto priestore tvoriť min. polovicu výmery.
4. V priestore medzi uličnou a stavebnou čiarou je možné umiestňovať len stavby, ktoré tvoria súčasť záhradnej úpravy a úpravy parteru, podzemné stavby, stavby pripojení na technickú a dopravnú infraštruktúru a časti stavieb podľa nasledovného pododseku č. 3.1.1.2.

### 3.1.1.2 Umiestňovanie stavieb s ohľadom na stavebnú čiaru

1. Nadzemné časti budov sa umiestňujú v súlade so stavebnou čiarou.
2. Stavebnú čiaru môžu výnimočne presiahnuť nasledovné prvky stavby:
  - a. do vzdialenosti 0,3 m základy, sokle, obklady fasád, stavebné prvky, ktoré architektonicky členia priečelie, zariadenia a prvky a dodatočné zateplenie budovy;
  - b. korunná rímsa a strecha do vzdialenosti 1 m,
  - c. reklamné stavby,
  - d. arkiere a vykonzolované časti vyšších podlaží do vzdialenosti 1 m a balkóny, pevné markízy a zastrešenie vstupov do vzdialenosti 1,5 m pred stavebnou čiarou za predpokladu, že sú vzdialené minimálne 2,5 m od susednej stavby; tieto prvky môžu v súčte tvoriť najviac jednu tretinu plochy fasády príľahlej k príslušnej stavebnej čiare a zároveň nesmú prekročiť uličnú čiaru,
  - e. vstupné časti stavieb do vzdialenosti 3 m s výškou jedného podlažia za predpokladu, že zároveň neprekročia uličnú čiaru a nepresiahnu (presahom) 15 m<sup>2</sup> zastavanej plochy,
  - f. podzemné časti stavieb, ak zároveň neprekročia uličnú čiaru,
  - g. nadzemné stavby a časti stavieb do výšky 1,2 m od upraveného terénu, ak neprekročia zároveň uličnú čiaru (zábradlia sa do výšky nezapočítavajú); predpísanú maximálnu výšku možno lokálne presiahnuť až do výšky 1,8 m, ak vyplýva väčšia výška z umiestnenia vo svahu.
3. Prvky pred stavebnou čiarou nesmú zasahovať do prejazdneho a priechodného priestoru komunikácie a nesmú zúžiť šírku príľahlého chodníka na menej ako 1,5 m.

### 3.1.2 ŠPECIFICKÉ PODMIENKY PRE UMIESTŇOVANIE REKLAMNÝCH STAVIEB, DROBNÝCH STAVIEB A PRVKOV MESTSKÉHO INTERIÉRU

Reklamné stavby,<sup>17</sup> drobné stavby<sup>18</sup> a prvky mestského interiéru sa v grafickej časti vzhľadom na mierku riešenia a potrebu určitej flexibility pri ich umiestňovaní nevyznačujú.

#### 3.1.2.1 Všeobecné minimálne požiadavky pre umiestňovanie reklamných stavieb, drobných stavieb a prvkov mestského interiéru

Reklamné stavby, drobné stavby a prvky mestského interiéru musia pri umiestňovaní:

1. rešpektovať urbanistickú kompozíciu a uličnú čiaru,
2. spĺňať v nevyhnutnej miere požiadavky bezbariérovosti a nesmú neprimerane brániť alebo zamedzovať dostupnosti a prístupnosti územia, brániť pohybu chodcov a cyklistov alebo všeobecnému užívaniu verejných priestorov,
3. rešpektovať koncepciu zelene,
4. spĺňať vyššie estetické kritériá na prvky vo verejnom priestore, t. j. musia mať (najmä v centrálnych a ťažiskových polohách) reprezentatívny a podľa možností jednotný dizajn.

#### 3.1.2.2 Umiestňovanie drobných stavieb a prvkov mestského interiéru

V urbánnych priestoroch, okrem miestnych a účelových komunikácií, je možné umiestňovať s ohľadom na pešie trasy a cyklotrasy len také drobné stavby a prvky mestského interiéru, ktoré bezprostredne súvisia so spôsobom využitia a charakterom dotknutého urbánneho priestoru alebo s funkciou alebo potrebou dopravného alebo technického zabezpečenia príslušných budov, a to najmä:

1. **prvky mestského interiéru**, ktoré zlepšujú pobytový charakter a estetickú hodnotu priestorov, zvýrazňujú ich kultúrno-spoločenský význam alebo sa viažu na kultúrno-historický odkaz a identitu lokality a to:
  - a. mestský mobiliár (lavičky, osvetlenie, stojany, navigačný/informačný systém a pod.),
  - b. umelecké diela, pomníky a iné architektonické prvky (napr. fontány) oživujúce verejný priestor, umiestniteľné v ťažiskových priestoroch, na kompozičných osiach alebo nárožiach,
  - c. voľnočasové prvky (napr. detské ihriská, fitness zariadenia, vonkajší stolný tenis, vonkajšie spoločenské hry, altánky, hudobné nástroje, mini amfiteáter, letné kino a pod.) umiestniteľné napr. v priestoroch parkov, obytných vnútroblokov a pod.,<sup>19</sup>
2. **drobné stavby verejného priestoru**, ktoré priamo súvisia s účelom a charakterom urbánneho priestoru alebo funkciou príslušných okolitých budov:
  - a. drobné stavby verejnej občianskej vybavenosti (napr. vonkajšie terasy, stánky, verejné toalety),
  - b. drobné stavby verejnej dopravnej vybavenosti (napr. zastávky MHD, zariadenia pre vodičov MHD, výjazdy alebo východy z podzemnej garáže),

<sup>17</sup> § 43 ods. 2 stavebného zákona

<sup>18</sup> § 139b ods. 7 stavebného zákona

<sup>19</sup> voľnočasové prvky je nutné umiestňovať v dostatočnej pietnej vzdialenosti od pomníkov alebo pamätníkov

- c. drobné stavby verejnej technickej vybavenosti (napr. vertikálne systémy zberu komunálneho odpadu a zariadenia zberu biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu).

### 3.1.2.3 Problematika fyzických bariér

V riešenom území nie je možné umiestňovať a je nutné odstrániť také fyzické bariéry (drobné stavby, oplotenia, rampy, nadzemné kvetináče a pod.), ktoré:

1. zamedzujú dopravnej dostupnosti a priestupnosti územia, prerušujú existujúce alebo navrhované vnútorné a vonkajšie dopravné prepojenia a väzby zóny (napr. pešie a cyklistické trasy),
2. znižujú urbanistickú, architektonickú a estetickú hodnotu urbánnych priestorov,
3. zabraňujú všeobecnému užívaniu dotknutých priestorov verejnosťou.

### 3.1.2.4 Umiestňovanie reklamných stavieb

1. V riešenom území sa neumožňuje umiestňovanie reklamných stavieb šíriacich reklamné a propagačné informácie, nesmú byť ani súčasťou oplotenia.
2. V riešenom území je možné umiestňovať len maloplošné reklamné stavby (s informačnou plochou menšou ako 3 m<sup>2</sup>), ktoré slúžia pre navigáciu a orientáciu. Reklamné zariadenie umiestnené na budove môže reprezentovať len názov zariadenia alebo prevádzky, pričom musí byť prispôbené architektúre budovy (t. j. nesmie rušiť základné členenie priečelia a jeho významné detaily).<sup>20</sup>

### 3.1.2.5 Umiestňovanie oplotenia

1. Oplotenie (vrátane živých plotov) nie je možné umiestňovať v uličných priestoroch a celkovo ani vo verejných priestoroch. Oplotenie je možné umiestniť len v rámci poloverejných a neverejných priestorov.
2. Výška oplotenia pre poloverejné priestory od príľahlého upraveného terénu je stanovená max. 1,5 m (optimálne do 1 m).<sup>21</sup> Výška oplotenia pre neverejné priestory je od príľahlého upraveného terénu stanovená max. 1,8 m.
3. V riešenom území sa vyžaduje riešiť oplotenie ako priehľadné, zabezpečujúce vizuálny kontakt s priestorom vymedzeným za oplotením; nepovoľuje sa umiestňovať plný, nepriehľadný plot. Výška nepriehľadného sokla oplotenia je max. 50 cm. V prípade nutnosti umiestnenia oplotenia, odporúča sa preferovať živé zelené ploty.

## 3.1.3 INTENZITA ZASTAVANIA

### URBANISTICKÉ BLOKY

Intenzita zastavania urbanistického bloku ako celku sa reguluje stanovením:

1. maximálneho indexu zastavaných plôch,
2. maximálneho indexu podlažných plôch,
3. maximálneho koeficientu stavebného objemu,

<sup>20</sup> v zmysle § 55 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002

<sup>21</sup> Maximálna výška oplotenia sa vzťahuje k úrovni, z ktorej človek prevažne vníma priestor.



4. minimálneho koeficientu zelene.

#### **ULIČNÉ PRIESTORY**

Intenzita zastavania uličných priestorov ako celku sa reguluje stanovením:

1. minimálneho koeficientu zelene.

### **3.1.4 PRÍPUSTNOSŤ A NEPRÍPUSTNOSŤ ZASTAVANIA PODĽA DRUHU STAVIEB A ICH ÚČELOVÉHO VYUŽITIA**

Pre urbanistické bloky a uličné priestory (vrátane dotknutých pozemkov) sa určujú podrobné limity zastavania podľa druhu stavby (pozemnej alebo inžinierskej) stanovením:

1. kódu druhu pozemnej stavby v záväznej grafickej časti pre vybrané zastavateľné pozemky v rámci urbanistického bloku, určujúceho prípustnosť ich zastavania konkrétnym druhom stavieb,<sup>22</sup>
2. zoznamu v záväznej textovej časti, určujúcim prípustnosť a neprípustnosť zastavania urbanistického bloku konkrétnym druhom stavby.

### **3.1.5 PRÍPUSTNOSŤ ARCHITEKTONICKÉHO RIEŠENIA STAVIEB**

#### **3.1.5.1 Zastrešenie budov**

##### **TYP STRECHY**

Pre jestvujúce stavby je potrebné rešpektovať pôvodný typ strechy. Maximálny uhol šikmej strechy je 45°, maximálna výška šikmej strechy je 7,5 m.

##### **UMIESTŇOVANIE FOTOVOLTAICKÝCH ZARIADENÍ (FVZ) A OSTATNÝCH TECHNICKÝCH ZARIADENÍ NA STRECHE**

Na streche je možné umiestniť FVZ ako krytinu alebo ako prídavné zariadenie (v ucelenej forme) tak, aby nepôsobilo rušivo z pohľadu z uličného priestoru a esteticky dopĺňalo architektonický vzhľad budovy. Obdobná požiadavka sa vzťahuje na ostatné technické vybavenie budov, umiestnené na streche.

##### **STREŠNÁ ZELEŇ**

Uplatňovať strešnú zeleň:

1. na všetkých strechách novostavieb budov so sklonom do 20°,
2. pri rekonštrukciách budov so strechou so sklonom do 20° (podľa statického posúdenia stavby).

Strešná zeleň sa uplatňuje v rozsahu adekvátnom pre zabezpečenie nevyhnutných stavebnotechnických požiadaviek na stavbu a technických zariadení budov umiestnených na streche.

---

<sup>22</sup> Ide o striktné stanovenie limitu podľa druhu stavby pre konkrétne zastavateľné pozemky s cieľom stabilizácie alebo rozvoja konkrétnej funkcie.

### 3.1.5.2 Fasády budov

#### FAREBNOSŤ FASÁD

Z hľadiska farebnosti fasád je potrebné pre pôvodné budovy postavené v 20. storočí pri stavebných úpravách, udržiavacích prácach alebo rekonštrukcii rešpektovať, resp. čo najvernejšie sa priblížiť farebnosti a výrazu budovy v zmysle pôvodného architektonického návrhu.

Budovy s rušivým farebným alebo geometrickým stvárnením fasády, ktorá esteticky neladí s celkovou architektúrou budovy, je potrebné prehodnotiť a dodať ich fasáde striedmejší výraz. Nové nadstavby, prístavby a novostavby je potrebné z hľadiska farebnosti a architektonického výrazu fasád navrhovať a realizovať moderne, tvaroslovím citlivo a decentne nadväzujúc na pôvodnú stavbu aj s ohľadom na okolitú zástavbu a s cieľom zlepšenia estetiky verejného priestoru.

#### UMIESTŇOVANIE FOTOVOLTAICKÝCH ZARIADENÍ (FVZ) A OSTATNÝCH TECHNICKÝCH ZARIADENÍ NA FASÁDE

Na fasáde existujúcich budov nie je možné umiestniť FVZ ani iné technické vybavenie budovy ako samostatné prídavné zariadenie. V prípade novostavieb môže byť FVZ alebo iné technické vybavenie budovy umiestnené na fasáde budovy len tak, aby nepôsobilo rušivo ale bolo súčasťou architektonického riešenia fasády a esteticky ju dopĺňalo.

#### ODHLUČNENIE FASÁD

Vzhľadom na zvýšené hlukové pomery v riešenom území (najmä na uliciach Nobelova a Odborárska, ako aj v blízkosti železničnej trate) a s cieľom ochrany zdravia pred hlukom, infrazvukom a vibráciami sa vyžaduje zabezpečiť elimináciu alebo zníženie šírenia hluku a ďalších rušivých faktorov z vonkajšieho prostredia (pre dotknuté budovy v riešenom území) na prípustné hodnoty požadované vyhláškou,<sup>23</sup> najmä prostredníctvom inštalácie zvukovej izolácie vo fasádach budov, zvukotesných výplní otvorov a zabezpečenia akustickej pohody pri vetraní.

### 3.1.6 OCHRANA PAMIATOK

1. pri ochrane NKP rešpektovať ustanovenia zákona o ochrane pamiatkového fondu,
2. spôsob ochrany archeologických nálezov a nálezísk určí KPÚ BA v prípade jednotlivých stavieb na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie.

## 3.2 ZASTAVOVACIE PODMIENKY PRE URBANISTICKÉ BLOKY

Urbanistické bloky sú vymedzené na podklade katastrálnej mapy v záväznej grafickej časti a zoznamom parcelných čísel dotknutých pozemkov v tejto kapitole.<sup>24</sup> Pre urbanistické bloky sa určujú zastavovacie podmienky v nasledovnom rozsahu:

1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU:
  - a. Urbanistický sektor, v ktorom sa urbanistický blok nachádza,

<sup>23</sup> Vyhláška 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 v znení neskorších predpisov

<sup>24</sup> V prípade, že zoznam parcelných čísel vzhľadom na priebežné zmeny v katastri nehnuteľností nie je aktuálny, platí grafické vymedzenie regulačných celkov v záväznej grafickej časti.

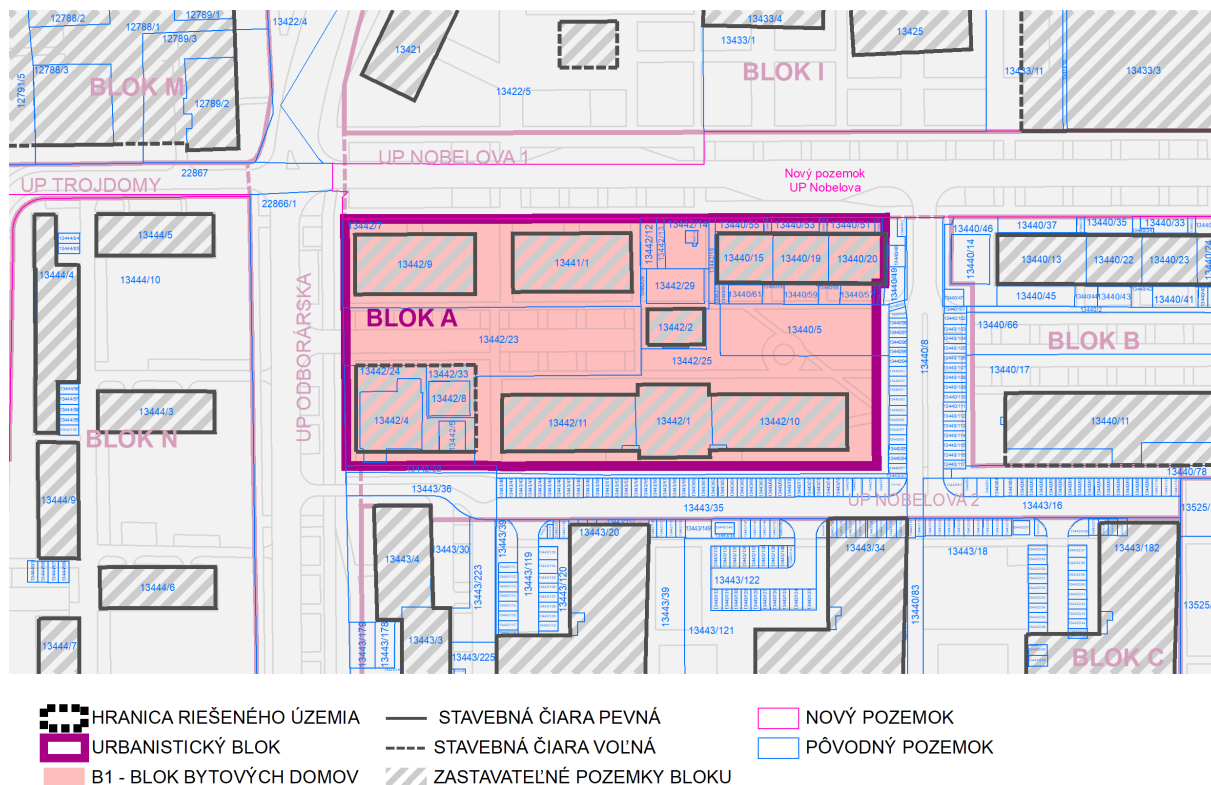
- b. Vymedzenie hraníc urbanistického bloku,
  - c. Prevládajúci spôsob zástavby,
  - d. Výmera bloku v m<sup>2</sup>,
  - e. Intenzita zastavania bloku s uvedením regulovaného stavu.
2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB:
- a. Regulačný list (ÚPN-Z) stanovujúci rámec funkčného využívania bloku,
  - b. Podrobné limity pre pozemné stavby podľa druhu stavby a jej účelového využitia, ktoré konkretizujú prípustné a neprípustné druhy pozemných stavieb umiestniteľných v dotknutom bloku.<sup>25</sup> Špecifikovaním prípustných a neprípustných stavieb sa limituje rámcový rozsah regulačného listu.
3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ<sup>26</sup>
4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV BLOKU

---

<sup>25</sup> Podrobné limity pre pozemné stavby zužujú rámcový rozsah funkčného využitia a druhov stavieb, stanovený v regulačných listoch. Umiestnenie pozemnej stavby limituje aj prípadné určenie konkrétneho druhu stavby v záväznej grafickej časti pre zastavateľné pozemky.

<sup>26</sup> Rozsiahlou prístavbou sa rozumie, že výsledná stavba má viac ako dvojnásobok svojej pôvodnej zastavanej plochy. Rozsiahlou nadstavbou sa rozumie zvýšenie budovy o viac ako jedno nadzemné podlažie.

## URBANISTICKÝ BLOK A



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	I.1			
Vymedzenie hraníc bloku	UP Odborárska, UP Nobelova 1, UP Nobelova 2			
Spôsob zástavby bloku	otvorená líniová zástavba, zástavba solitérov			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	8914			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient stavebného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,42	2,53	8,21	0,36

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	101 OBYTNÉ ÚZEMIA – viacpodlažná zástavba obytného územia
Regulačný list (ÚPN-Z)	B1 – PLOCHA BYTOVÝCH DOMOV

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
BDV	Bytový dom viacpodlažný	BR	Rodinný dom
BDM	Bytový dom malopodlažný	BX	Ostatná budova na bývanie
OU	Budova ubytovacieho zariadenia	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
OO	Budova pre obchod a služby	RS	Krytá budova pre šport
OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít	HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
		DA	Autoservis, čerpacia stanica

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	DS      Dopravná stanica
	DGR    Radová garáž
	DGS    Samostatná garáž

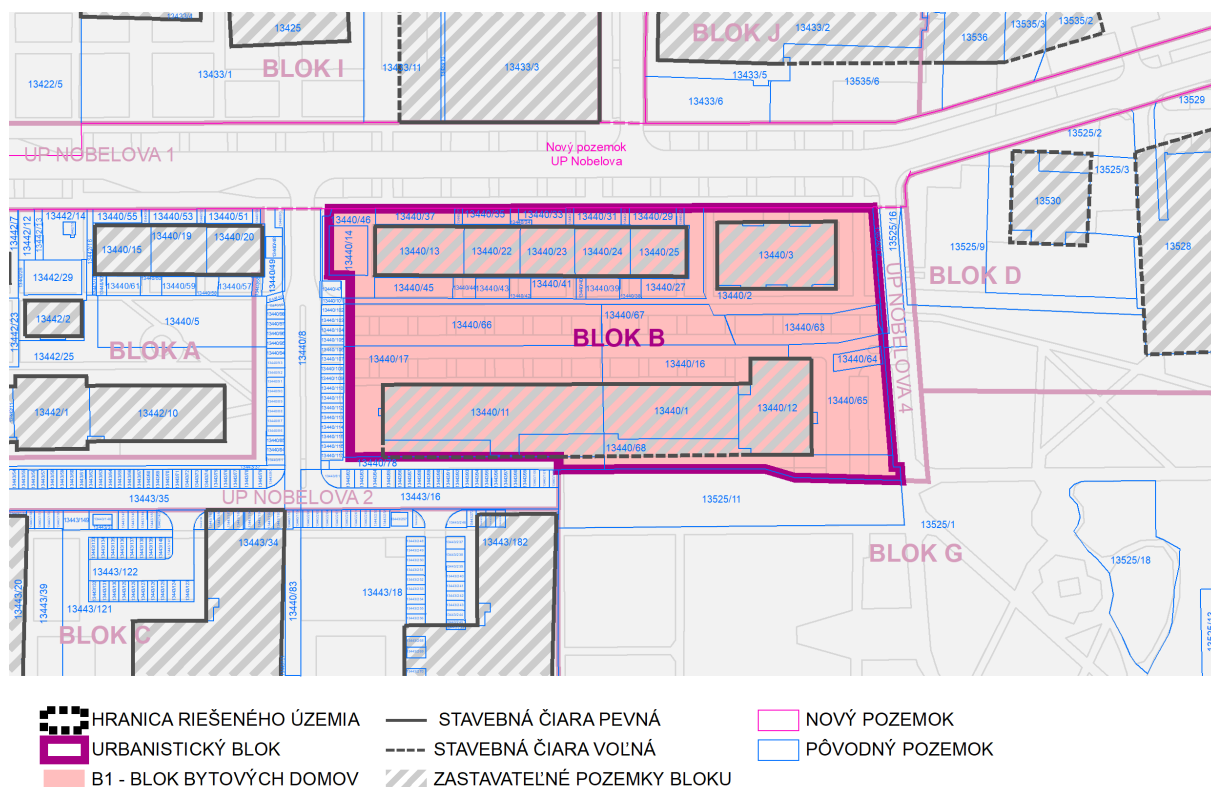
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. podzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.
- V prípade stavebnej intervencie týkajúcej sa stavieb trafostaníc (9005, 10767) a krytu (9004) je nutné realizovať ich integráciu do jedného stavebného celku.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13440/5 (544 m<sup>2</sup>), 13440/15, 13440/19, 13440/20 (199 m<sup>2</sup>), 13440/49 (2 m<sup>2</sup>), 13440/50 (8 m<sup>2</sup>), 13440/51 (47 m<sup>2</sup>), 13440/52 (8 m<sup>2</sup>), 13440/53 (46 m<sup>2</sup>), 13440/54 (7 m<sup>2</sup>), 13440/55 (45 m<sup>2</sup>), 13440/56 (2 m<sup>2</sup>), 13440/57, 13440/58, 13440/59, 13440/60, 13440/61, 13440/62, 13441/1, 13442/1, 13442/2, 13442/4, 13442/5, 13442/7 (821 m<sup>2</sup>), 13442/8, 13442/9, 13442/10, 13442/11, 13442/12 (57 m<sup>2</sup>), 13442/13 (27 m<sup>2</sup>), 13442/14 (140 m<sup>2</sup>), 13442/15, 13442/16 (34 m<sup>2</sup>), 13442/17, 13442/23 (1270 m<sup>2</sup>), 13442/24 (364 m<sup>2</sup>), 13442/25 (1473 m<sup>2</sup>), 13442/28, 13442/29, 13442/33

## URBANISTICKÝ BLOK B



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	I.1			
Vymedzenie hraníc bloku	UP Nobelova 1, UP Nobelova 4, Blok G, UP Nobelova 2			
Spôsob zástavby bloku	otvorená líniová zástavba			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	9407			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient stavebného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,41	2,58	8,44	0,27

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	101 OBYTNÉ ÚZEMIA – viacpodlažná zástavba obytného územia
Regulačný list (ÚPN-Z)	B1 – PLOCHA BYTOVÝCH DOMOV

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
BDV	Bytový dom viacpodlažný	BR	Rodinný dom
OU	Budova ubytovacieho zariadenia	BX	Ostatná budova na bývanie
OO	Budova pre obchod a služby	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	RS	Krytá budova pre šport
OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
		HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
		DA	Autoservis, čerpacia stanica

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Nepripustné stavby
	DS     Dopravná stanica
	DGR   Radová garáž
	DGS   Samostatná garáž

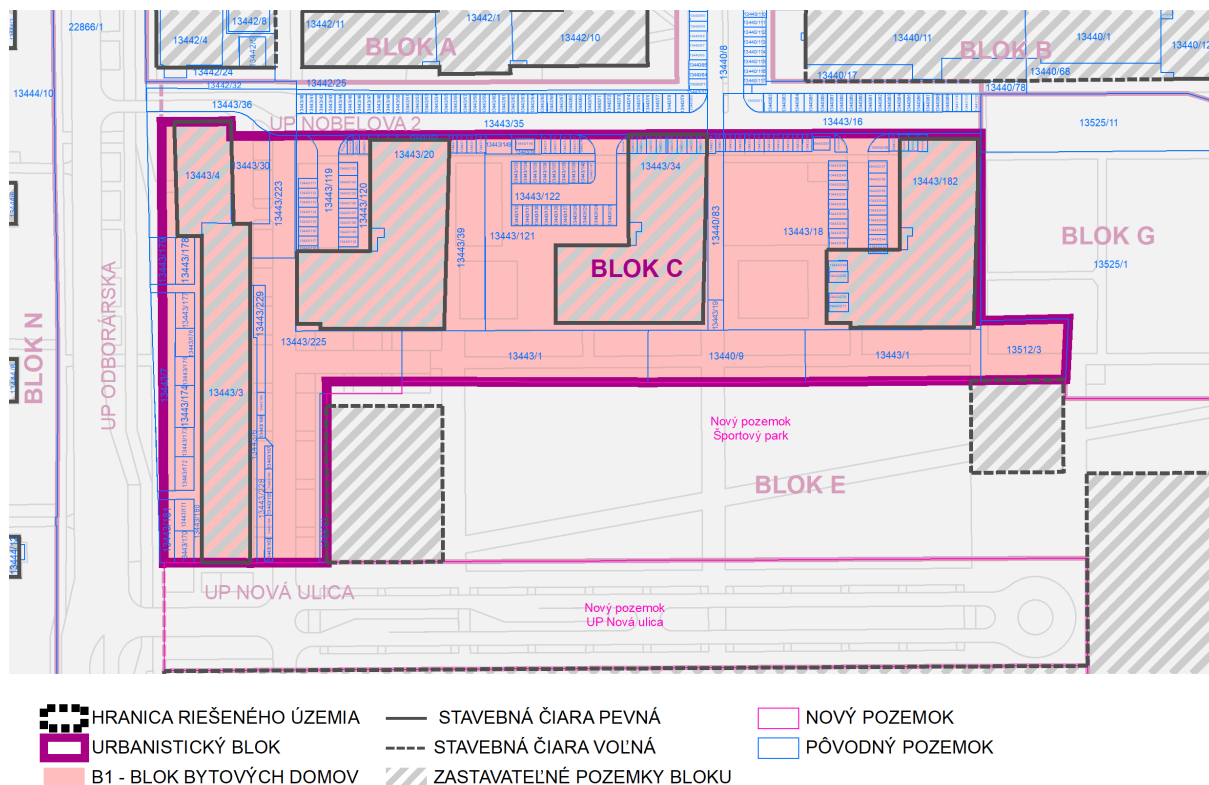
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. podzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13440/1, 13440/2 (862 m<sup>2</sup>), 13440/3, 13440/11, 13440/12, 13440/13, 13440/14, 13440/16, 13440/17 (1069 m<sup>2</sup>), 13440/22, 13440/23, 13440/24, 13440/25, 13440/27 (160 m<sup>2</sup>), 13440/28 (9 m<sup>2</sup>), 13440/29 (56 m<sup>2</sup>), 13440/30 (9 m<sup>2</sup>), 13440/31 (55 m<sup>2</sup>), 13440/32 (9 m<sup>2</sup>), 13440/33 (49 m<sup>2</sup>), 13440/34 (13 m<sup>2</sup>), 13440/35 (53 m<sup>2</sup>), 13440/36 (8 m<sup>2</sup>), 13440/37 (84 m<sup>2</sup>), 13440/38, 13440/39, 13440/40, 13440/41, 13440/42, 13440/43, 13440/44, 13440/45, 13440/46 (115 m<sup>2</sup>), 13440/63, 13440/64, 13440/65, 13440/66 (713 m<sup>2</sup>), 13440/67, 13440/68, 13440/78 (40 m<sup>2</sup>)

## URBANISTICKÝ BLOK C



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	I.1			
Vymedzenie hraníc bloku	UP Odborárska, UP Nobelova 2, Blok G, Blok E, UP Nová ulica			
Spôsob zástavby bloku	líniová zástavba (UP Odborárska), otvorená blokovaná zástavba (UP Nobelova 2)			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	16072			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient staviteľného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,35	2,38	7,14	0,18

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	101 OBYTNÉ ÚZEMIA – viacpodlažná zástavba obytného územia
Regulačný list (ÚPN-Z)	B1 – PLOCHA BYTOVÝCH DOMOV

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
BDV Bytový dom viacpodlažný	BR Rodinný dom
BDM Bytový dom malopodlažný	BX Ostatná budova na bývanie
OO Budova pre obchod a služby	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
OK Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	RS Krytá budova pre šport
	HV Priemyselná budova, nádrž, silo
	HS Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DA Autoservis, čerpacia stanica



Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Nepripustné stavby
	DS      Dopravná stanica
	DGR    Radová garáž
	DGS    Samostatná garáž

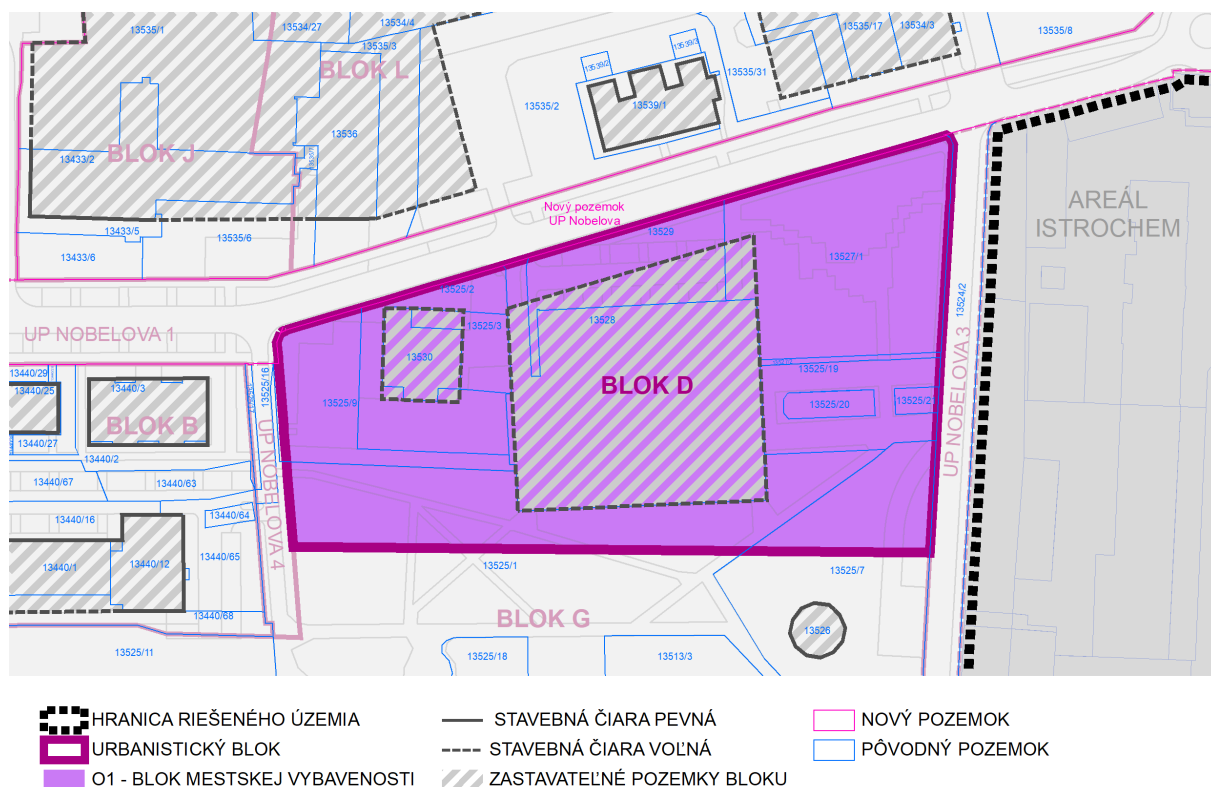
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. podzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13440/9, 13440/83, 13440/118, 13440/119, 13443/1 (612 m<sup>2</sup>), 13443/1 (856 m<sup>2</sup>), 13443/1 (75 m<sup>2</sup>), 13443/3, 13443/4, 13443/6 (125 m<sup>2</sup>), 13443/7 (164 m<sup>2</sup>), 13443/18, 13443/19, 13443/20, 13443/30 (339 m<sup>2</sup>), 13443/34, 13443/38, 13443/39, 13443/103, 13443/104, 13443/105, 13443/106, 13443/107, 13443/108, 13443/109, 13443/110, 13443/111, 13443/112, 13443/113, 13443/114, 13443/115, 13443/116, 13443/117, 13443/118, 13443/119, 13443/120, 13443/121, 13443/122, 13443/123, 13443/124, 13443/125, 13443/126, 13443/127, 13443/128, 13443/129, 13443/130, 13443/131, 13443/132, 13443/133, 13443/134, 13443/135, 13443/136, 13443/137, 13443/138, 13443/139, 13443/140, 13443/141, 13443/143, 13443/144, 13443/145, 13443/146, 13443/147, 13443/149, 13443/150, 13443/151, 13443/152, 13443/153, 13443/154, 13443/155, 13443/156, 13443/157, 13443/158, 13443/159, 13443/163, 13443/164, 13443/165, 13443/166, 13443/167, 13443/168, 13443/169, 13443/170, 13443/171, 13443/172, 13443/173, 13443/174, 13443/175, 13443/176, 13443/177, 13443/178, 13443/179 (42 m<sup>2</sup>), 13443/180 (202 m<sup>2</sup>), 13443/181 (47 m<sup>2</sup>), 13443/182, 13443/183, 13443/184, 13443/185, 13443/186, 13443/187, 13443/188, 13443/189, 13443/190, 13443/191, 13443/192, 13443/193, 13443/194, 13443/195, 13443/196, 13443/223, 13443/224, 13443/225 (1259 m<sup>2</sup>), 13443/228 (68 m<sup>2</sup>), 13443/229, 13443/230, 13443/231, 13443/232, 13443/233, 13443/234, 13443/235, 13443/236, 13443/237, 13443/238, 13443/239, 13443/240, 13443/241, 13443/242, 13443/243, 13443/244, 13443/245, 13443/246, 13443/247, 13443/248, 13443/249, 13443/250, 13443/251, 13443/252, 13443/253, 13443/254, 13443/255, 13443/256, 13443/257, 13443/258, 13443/259, 13443/260, 13443/261, 13443/262, 13443/263, 13443/264, 13443/265, 13443/266, 13443/267, 13443/268, 13443/269, 13443/270, 13443/271, 13443/272, 13512/3 (351 m<sup>2</sup>)

## URBANISTICKÝ BLOK D



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	I.2			
Vymedzenie hraníc bloku	UP Nobelova 1, UP Nobelova 3, Blok G, UP Nobelova 4			
Spôsob zástavby bloku	zástavba solitérov			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	14063			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient stavby objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,28	1,55	6,87	0,45

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	201 ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
Regulačný list (ÚPN-Z)	O1 – PLOCHA MESTSKEJ VYBAVENOSTI

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu	BR	Rodinný dom
OO	Budova pre obchod a služby	BX	Ostatná budova na bývanie
OOS	Budova verejného stravovania (reštaurácia, bar a pod.)	OUK	Hromadné ubytovanie (kemp)
OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum	RS	Krytá budova pre šport
OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít	HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
OUH	Hotel, motel, penzión	HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
BD	Bytový dom	DA	Autoservis, čerpacia stanica
DGH	Hromadná garáž	DS	Dopravná stanica
		DGR	Radová garáž
		DGS	Samostatná garáž

### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. podzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13525/1 (2326 m<sup>2</sup>), 13525/2 (964 m<sup>2</sup>), 13525/3, 13525/7 (832 m<sup>2</sup>), 13525/9 (919 m<sup>2</sup>), 13525/19, 13525/20, 13525/21, 13527/1 (2711 m<sup>2</sup>), 13527/2, 13528 (3434 m<sup>2</sup>), 13529 (1068 m<sup>2</sup>), 13530

Urbanistický sektor	I.3			
Vymedzenie hraníc bloku	Blok C, Blok G, hranica RÚ, Blok E, UP Nová ulica			
Spôsob zástavby bloku	zástavba solitérov			
Výmera bloku (m²)	15134			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastava- ných plôch	Max. index podlaž- ných plôch	Max. koeficient sta- vebného objemu	Min. koeficient ze- lene
Regulovaný stav	0,33	0,77	3,44	0,40

Regulácia ÚPN BA	401 ÚZEMIA ŠPORTU – šport, telovýchova a voľný čas
Regulačný list (ÚPN-Z)	<b>R1 – PLOCHA ŠPORTU A VOĽNÉHO ČASU</b>

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
RS	Krytá budova pre šport	BD	Bytový dom
OUH	Hotel, motel, penzión	BR	Rodinný dom
OO	Budova pre obchod a služby	BX	Ostatná budova na bývanie
OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	OUB	Ubytovňa
OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia	OUK	Hromadné ubytovanie (kemp)
DGH	Hromadná garáž	OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu
OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum	OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít
		RI	Stavba na individuálnu rekreáciu

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	HV Priemyselná budova, nádrž, silo
	HS Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DA Autoservis, čerpacia stanica
	DS Dopravná stanica
	DGR Radová garáž
	DGS Samostatná garáž

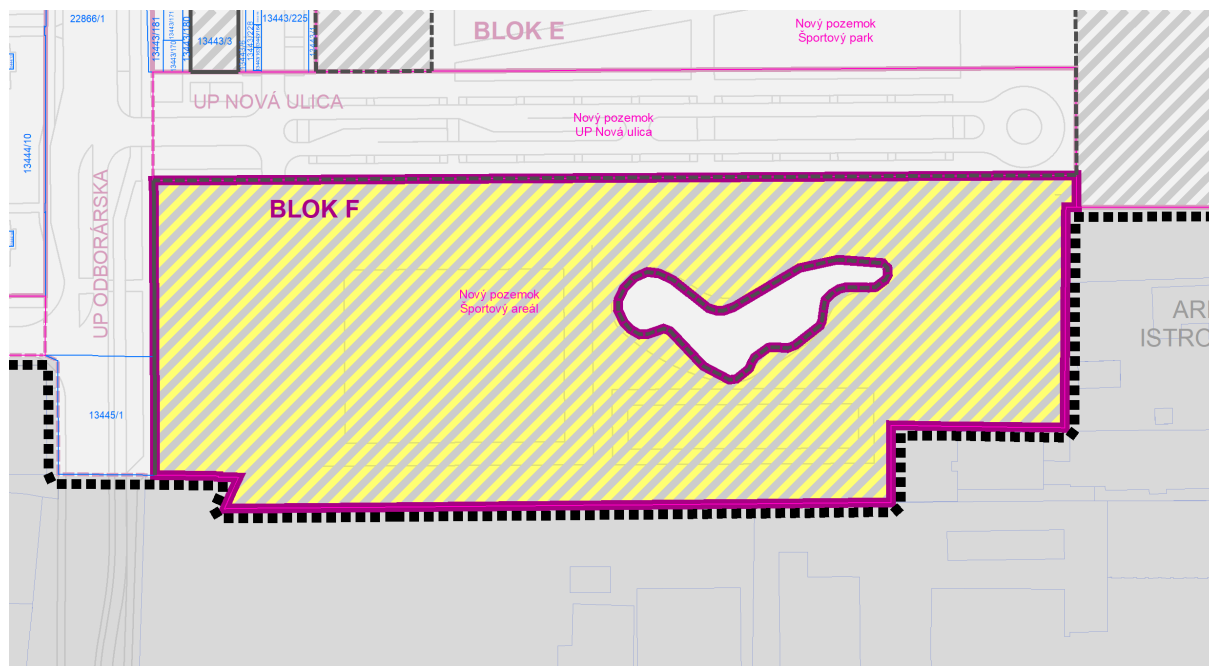
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba (okrem Parkového pavilónu č. 100008), ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. podzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13443/225 (61 m<sup>2</sup>), NP Športový park

## URBANISTICKÝ BLOK F



	HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA		STAVEBNÁ ČIARA PEVNÁ		NOVÝ POZEMOK
	URBANISTICKÝ BLOK		STAVEBNÁ ČIARA VOLNÁ		PŮVODNÝ POZEMOK
	R1 - BLOK ŠPORTU A VOĽNÉHO ČASU		ZASTAVATEĽNÉ POZEMKY BLOKU		

### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	I.3			
Vymedzenie hraníc bloku	UP, Nová ulica, Blok E, hranica RÚ, UP Odborárska, Blok V			
Spôsob zástavby bloku	monobloková zástavba, zástavba solitérov			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	18142			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavacích plôch	Max. index podlažných plôch	Max. koeficient staviteľného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,46	1,40	5,48	0,22

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	401 ÚZEMIA ŠPORTU – šport, telovýchova a voľný čas
Regulačný list (ÚPN-Z)	R1 – PLOCHA ŠPORTU A VOĽNÉHO ČASU

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
RS	Krytá budova pre šport	BD	Bytový dom
OUH	Hotel, motel, penzión	BR	Rodinný dom
OO	Budova pre obchod a služby	BX	Ostatná budova na bývanie
OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	OUB	Ubytovňa
OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia	OUK	Hromadné ubytovanie (kemp)
DGH	Hromadná garáž	OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu
		OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
		OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	HV Priemyselná budova, nádrž, silo
	HS Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DA Autoservis, čerpacia stanica
	DS Dopravná stanica
	DGR Radová garáž
	DGS Samostatná garáž

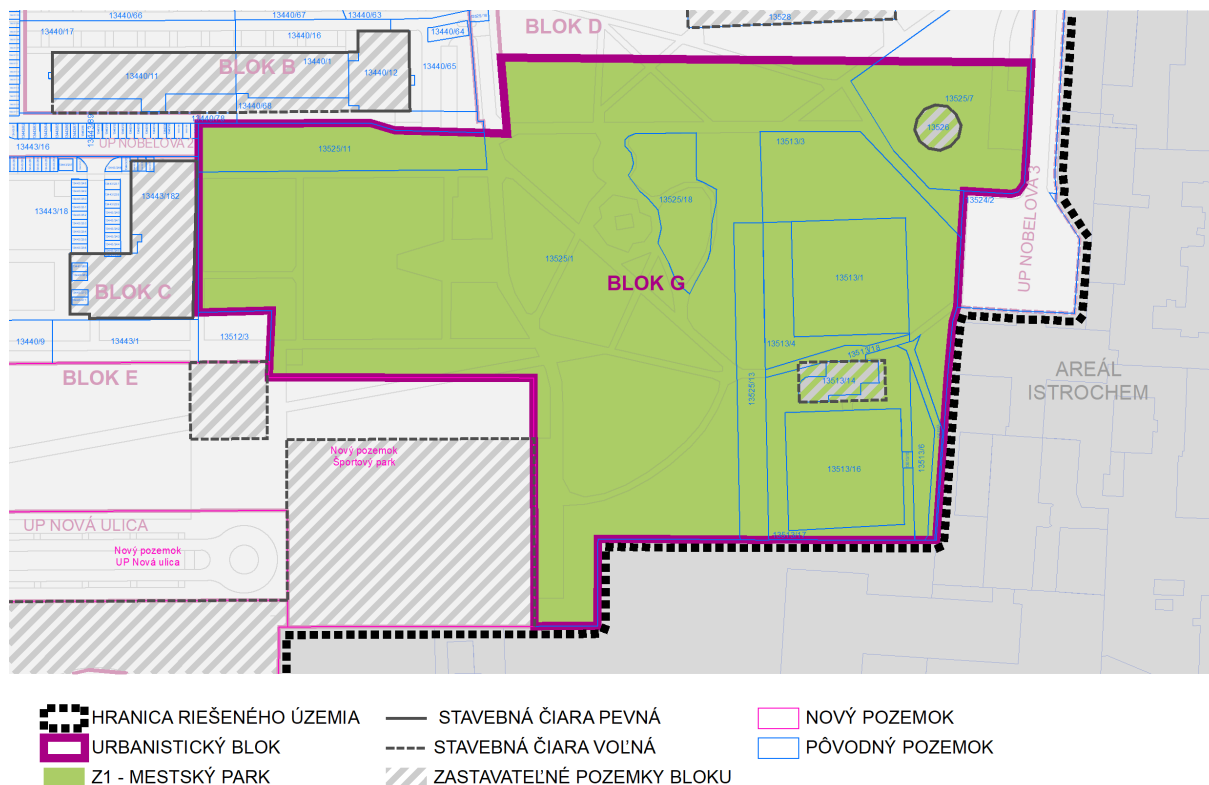
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. podzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Pre novostavby, rozsiahle prístavby alebo nadstavby je nutné preukázať dopravno-kapacitným posúdením vhodnosť resp. spôsob ich napojenia na nadradený komunikačný systém.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.
- Novostavba na rohu Odborárskej a Novej ulice si vyžaduje asanáciu radových garáží. Realizácia novostavby je podmienená integráciou existujúceho zariadenia CZT pri zachovaní bezpečnostných a stavebnotechnických požiadaviek CZT.
- Realizácia akumuláčného jazierka je podmienená zhodnotením vplyvu znečistenia spodných vôd na kvalitu vody v akumuláčnom jazierku a prípadného negatívneho vplyvu na zdravie obyvateľov.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

NP Športový areál (18132 m<sup>2</sup>)

## URBANISTICKÝ BLOK G



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	I.4			
Vymedzenie hraníc bloku	Blok B, UP Nobelova 4, Blok D, UP Nobelova 3, hr. RÚ, Blok E, Blok C, UP Nobelova 2,			
Spôsob zástavby bloku	zástavba solitérov			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	28873			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania plôch	Max. index podlažných plôch	Max. koeficient stavebného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,02	0,07	0,28	0,70

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	1110 ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy
Regulačný list (ÚPN-Z)	Z1 – MESTSKÝ PARK

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
OA Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu. <sup>27</sup>	BD Bytový dom
RS Krytá budova pre šport <sup>27</sup>	BR Rodinný dom
	BX Ostatná budova na bývanie
	OU Budova ubytovacieho zariadenia
	OO Budova pre obchod a služby
	OK Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu

<sup>27</sup> v rozsahu platného stavebného povolenia



Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	OS Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
	OZ Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
	OC Budova na vykonávanie náboženských aktivít
	OCK Krematórium, cintorín
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	HV Priemyselná budova, nádrž, silo
	HS Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DA Autoservis, čerpacia stanica
	DS Dopravná stanica
	DG Garáž, kryté parkovisko

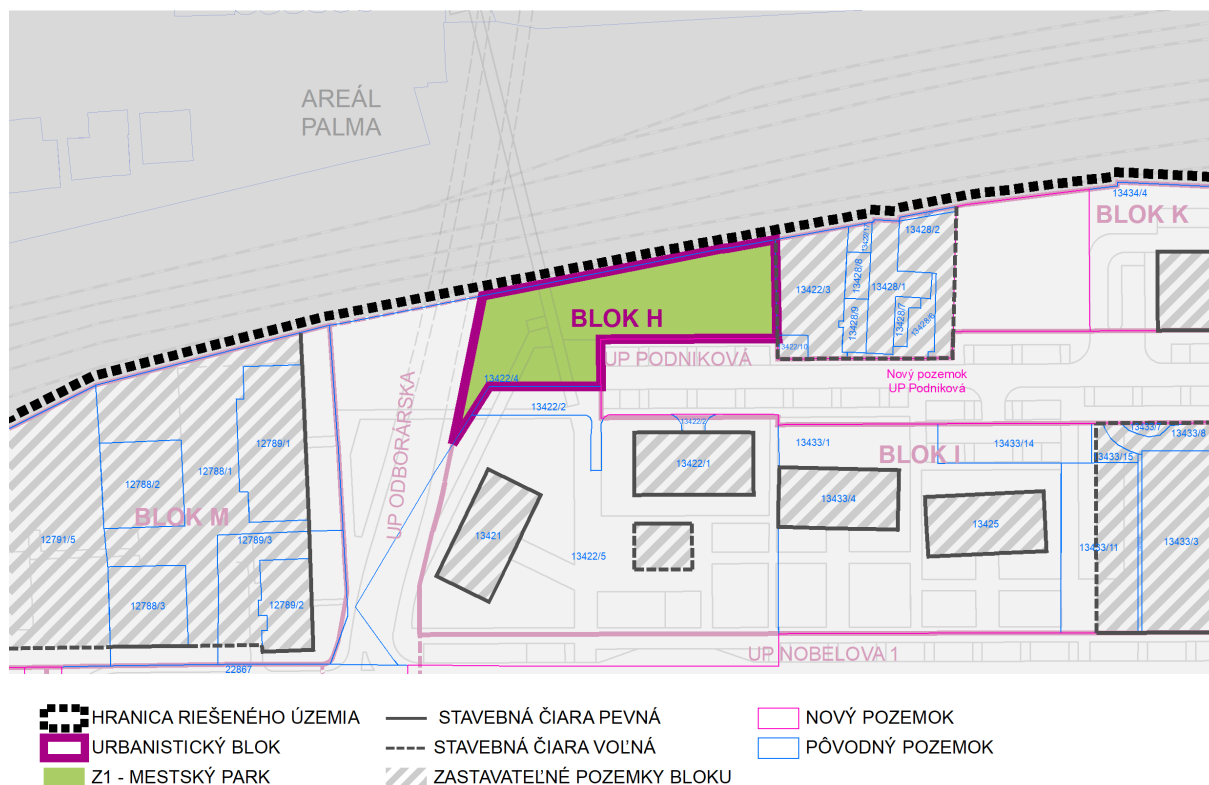
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

-

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13513/1, 13513/2, 13513/3, 13513/4, 13513/6, 13513/14, 13513/15, 13513/16, 13513/17, 13513/18, 13525/1 (17181 m²), 13525/7 (1663 m²), 13525/11, 13525/13, 13525/18, 13526

## URBANISTICKÝ BLOK H



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	II.1			
Vymedzenie hraníc bloku	hranica RÚ, Blok K, UP Podniková, Blok I, UP Odborárska			
Spôsob zástavby bloku	zástavba solitérov			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	1905			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania plôch	Max. index podlažných plôch	Max. koeficient stavebného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,00	0,00	0,00	0,80

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	1110 ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy
Regulačný list (ÚPN-Z)	Z1 – MESTSKÝ PARK

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
-	BD Bytový dom
-	BR Rodinný dom
-	BX Ostatná budova na bývanie
-	OU Budova ubytovacieho zariadenia
-	OA Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu
-	OS Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
-	OZ Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
-	OC Budova na vykonávanie náboženských aktivít

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	OCK Krematórium, cintorín
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	HV Priemyselná budova, nádrž, silo
	HS Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DA Autoservis, čerpacia stanica
	DS Dopravná stanica
	DG Garáž, kryté parkovisko

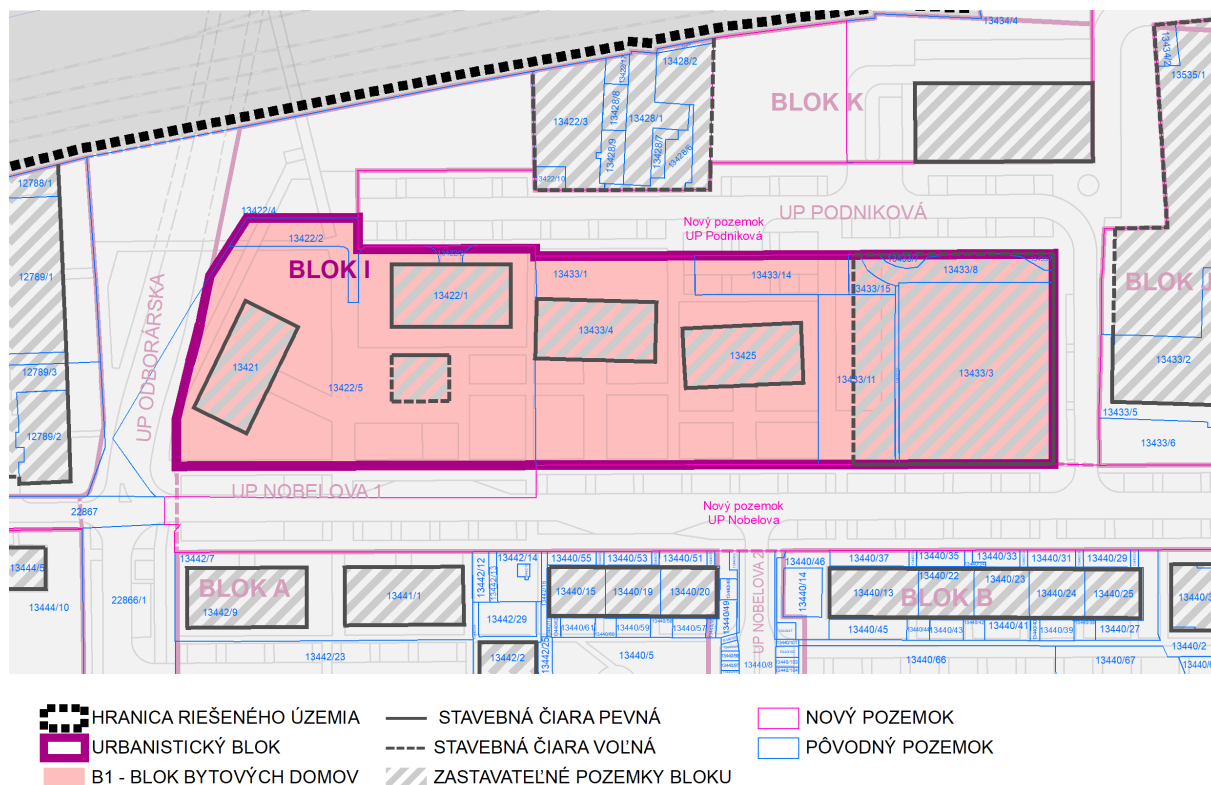
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

-

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13422/4 (1905 m<sup>2</sup>)

## URBANISTICKÝ BLOK I



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	II.2			
Vymedzenie hraníc bloku	Blok H, UP Podniková, UP Nobelova 1, UP Odborárska			
Spôsob zástavby bloku	zástavba solitérov			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	12600			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient stavebného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,34	1,55	5,18	0,37

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	101 OBYTNÉ ÚZEMIA – viacpodlažná zástavba obytného územia
Regulačný list (ÚPN-Z)	B1 – PLOCHA BYTOVÝCH DOMOV

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
BDV	Bytový dom viacpodlažný	BR	Rodinný dom
OO	Budova pre obchod a služby	BX	Ostatná budova na bývanie
OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia	RS	Krytá budova pre šport
OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
DGH	Hromadná garáž	HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
		DA	Autoservis, čerpacia stanica

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	DS     Dopravná stanica
	DGR   Radová garáž
	DGS   Samostatná garáž

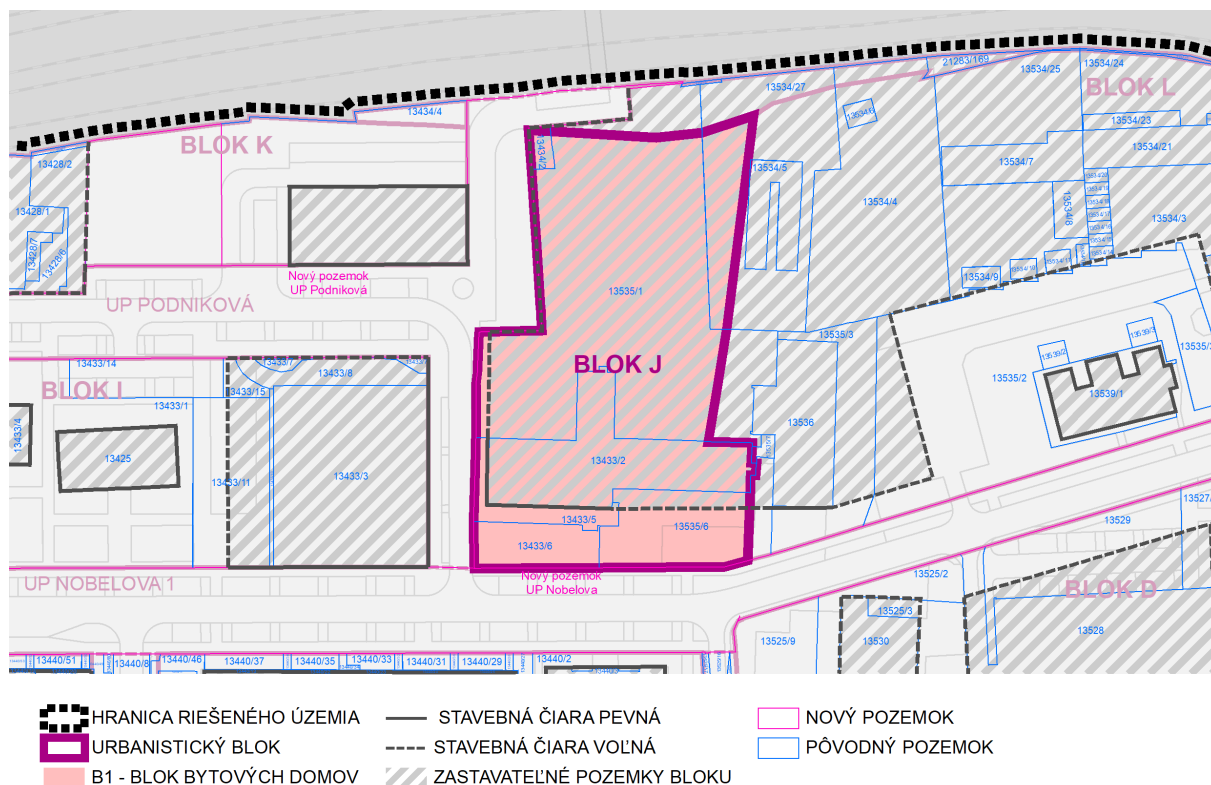
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- a) Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba (okrem KC Nobelova č. 9010), ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. nadzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- b) Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba (okrem KC Nobelova č. 9010) musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13421, 13422/1, 13422/2 (299 m<sup>2</sup>), 13422/5 (3997 m<sup>2</sup>), 13425, 13433/1 (2702 m<sup>2</sup>), 13433/3, 13433/4, 13433/7 (61 m<sup>2</sup>), 13433/8 (290 m<sup>2</sup>), 13433/10 (47 m<sup>2</sup>), 13433/11 (882 m<sup>2</sup>), 13433/14 (411 m<sup>2</sup>), 13433/15 (75 m<sup>2</sup>)

## URBANISTICKÝ BLOK J



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	II.2			
Vymedzenie hraníc bloku	UP Podniková, Blok Z, Blok L, UP Nobelova 1			
Spôsob zástavby bloku	otvorená blokovaná zástavba			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	6880			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient stavebného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,38	1,19	4,64	0,10

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	101 OBYTNÉ ÚZEMIA – viacpodlažná zástavba obytného územia
Regulačný list (ÚPN-Z)	B1 – PLOCHA BYTOVÝCH DOMOV

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
BDV	Bytový dom viacpodlažný	BR	Rodinný dom
BDM	Bytový dom malopodlažný	BX	Ostatná budova na bývanie
OU	Budova ubytovacieho zariadenia	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
OO	Budova pre obchod a služby	RS	Krytá budova pre šport
OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
DGH	Hromadná garáž	HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
		DA	Autoservis, čerpacia stanica

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	DS      Dopravná stanica
	DGR    Radová garáž
	DGS    Samostatná garáž

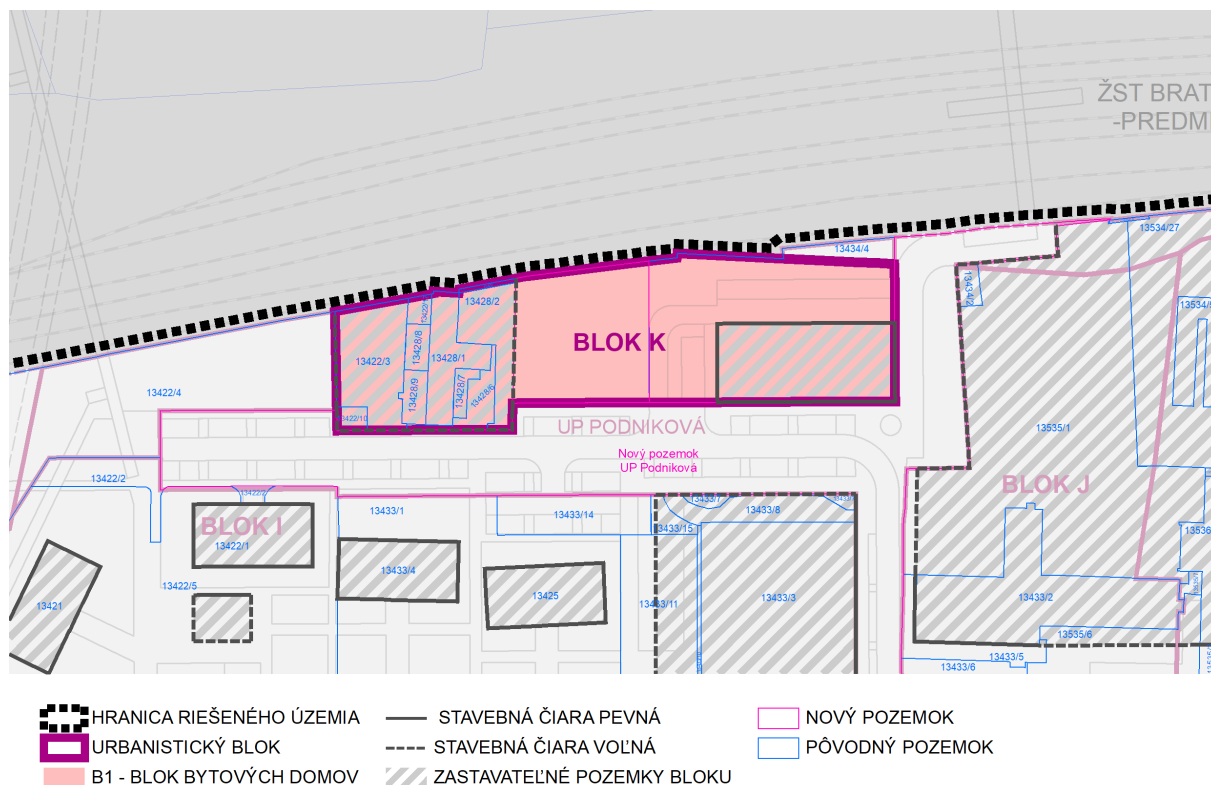
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- a) Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. nadzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- b) Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13433/2, 13433/5, 13433/6, 13434/2 (59 m<sup>2</sup>), 13534/27 (467 m<sup>2</sup>), 13535/1 (3798 m<sup>2</sup>), 13535/6 (730 m<sup>2</sup>)

## URBANISTICKÝ BLOK K



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	II.2			
Vymedzenie hraníc bloku	hranica RÚ, Blok Z, , UP Podniková, Blok H			
Spôsob zástavby bloku	zástavba solitérov			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	5212			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient staviteľného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,39	1,86	6,17	0,40

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	101 OBYTNÉ ÚZEMIA – viacpodlažná zástavba obytného územia
Regulačný list (ÚPN-Z)	B1 – PLOCHA BYTOVÝCH DOMOV

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
OO	Budova pre obchod a služby	BR	Rodinný dom
OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	BX	Ostatná budova na bývanie
OUH	Hotel, motel, penzión	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
DGH	Hromadná garáž	RS	Krytá budova pre šport
		HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
		HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
		DA	Autoservis, čerpacia stanica



Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Nepripustné stavby
	DS     Dopravná stanica
	DGR   Radová garáž
	DGS   Samostatná garáž
	OUB   Ubytovňa

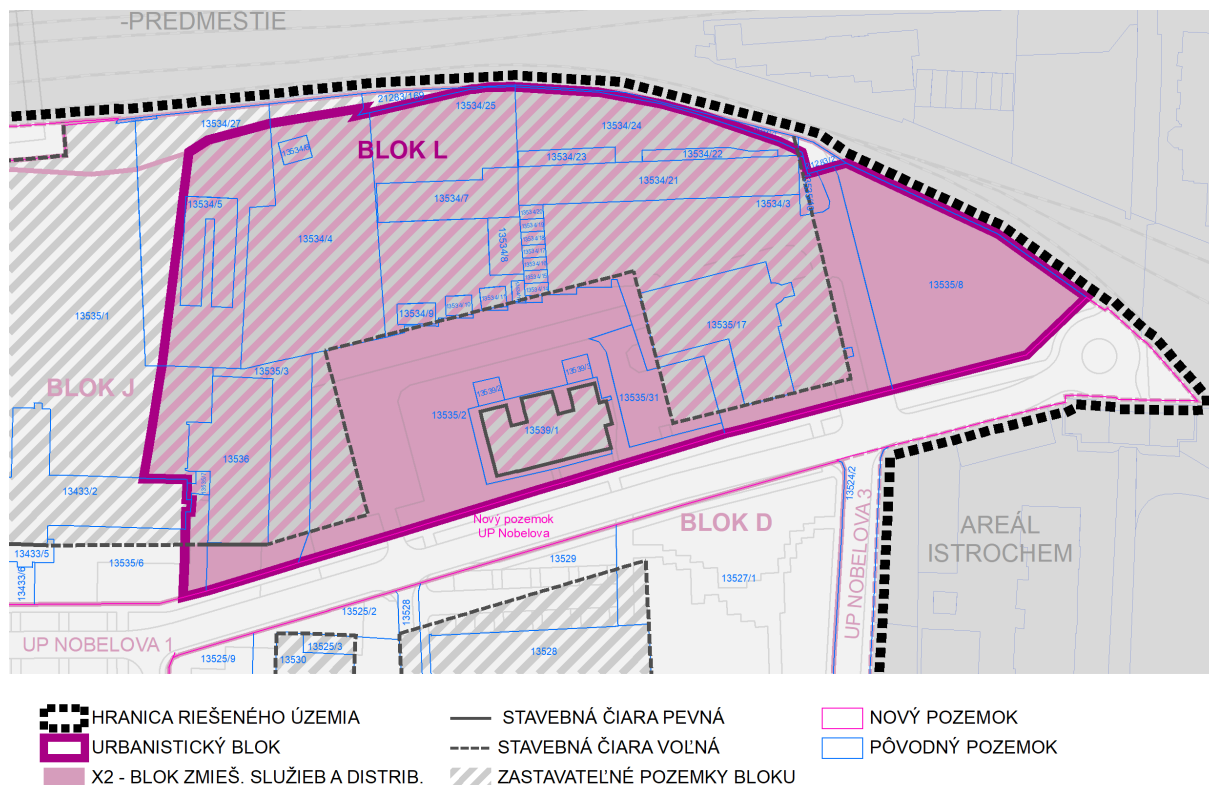
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. nadzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

NP Park Podniková, 13422/3, 13422/10, 13422/17, 13428/1, 13428/2, 13428/6, 13428/7, 13428/8, 13428/9, 13429, 13434/4 (2376 m<sup>2</sup>)

## URBANISTICKÝ BLOK L



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	II.3			
Vymedzenie hraníc bloku	Blok J, Blok Z, hranica RÚ, UP Nobelova 1			
Spôsob zástavby bloku	zástavba solitérov, monobloková zástavba			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	19794			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavacích plôch	Max. index podlažných plôch	Max. koeficient stavebného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,39	0,9	3,94	0,26

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	502 ZMIEŠANÉ ÚZEMIA – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
Regulačný list (ÚPN-Z)	X2 – PLOCHA ZMIEŠANÝCH SLUŽIEB

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
OA Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu	BD Bytový dom
OO Budova pre obchod a služby	BR Rodinný dom
KP Kultúrna pamiatka (nebytová budova)	BX Ostatná budova na bývanie
HS Sklad, budova pre logistiku a distribúciu	OU Budova ubytovacieho zariadenia
DA Autoservis, čerpacia stanica	OK Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu
DS Dopravná stanica	OS Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
DGH Hromadná garáž	OZ Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
	OC Budova na vykonávanie náboženských aktivít

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	RS Krytá budova pre šport
	HVT Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou životné prostredie (nadmerným hlukom, infrazvukom, vibráciami, zápachom a pod.)
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DGR Radová garáž
	DGS Samostatná garáž

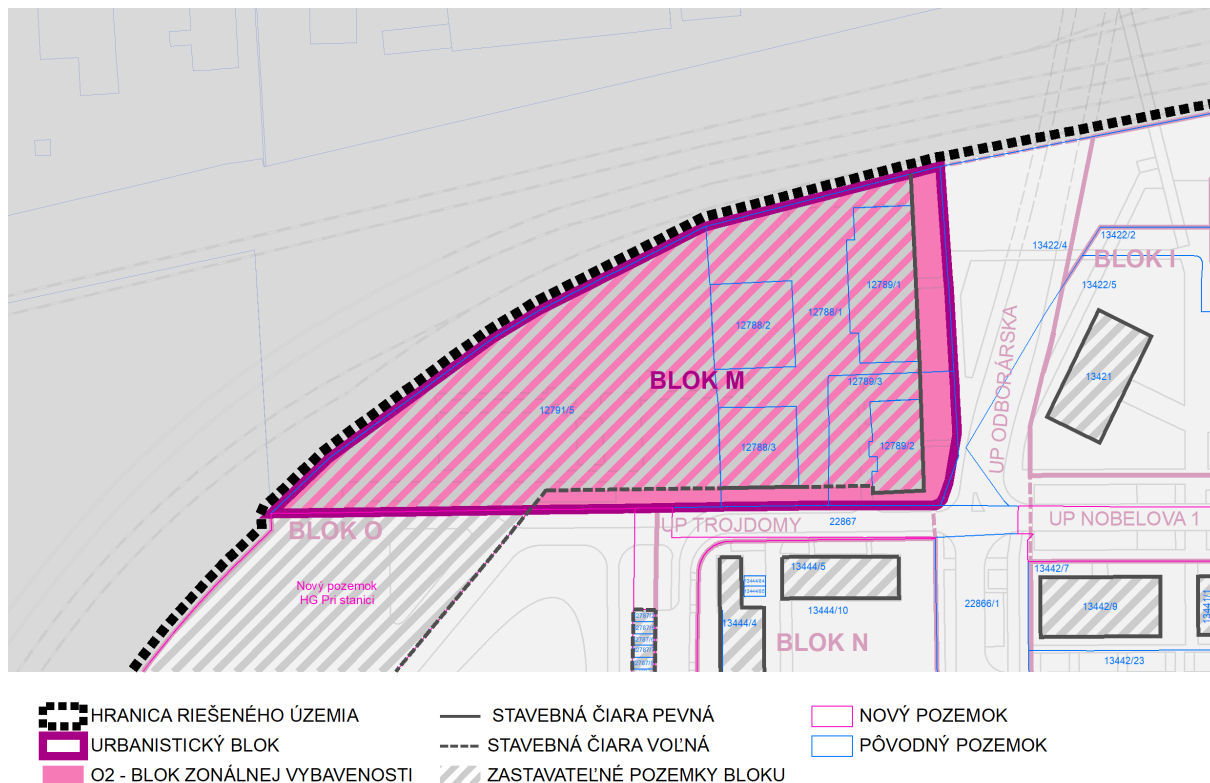
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. podzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Pre novostavby, rozsiahle prístavby alebo nadstavby je nutné preukázať dopravno-kapacitným posúdením vhodnosť resp. spôsob ich napojenia na nadradený komunikačný systém.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13534/3 (2867 m<sup>2</sup>), 13534/4 (1913 m<sup>2</sup>), 13534/5, 13534/6, 13534/7, 13534/8, 13534/9, 13534/10, 13534/11, 13534/12, 13534/14, 13534/15, 13534/16, 13534/17, 13534/18, 13534/19, 13534/20, 13534/21, 13534/22, 13534/23, 13534/24, 13534/25, 13534/27 (886 m<sup>2</sup>), 13535/1 (367 m<sup>2</sup>), 13535/2 (3380 m<sup>2</sup>), 13535/3, 13535/6 (148 m<sup>2</sup>), 13535/7, 13535/8 (2016 m<sup>2</sup>), 13535/10, 13535/17, 13535/18, 13535/31, 13536, 13539/1, 13539/2, 13539/3

## URBANISTICKÝ BLOK M



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	III.1			
Vymedzenie hraníc bloku	hranica RÚ, UP Odborárska, UP Trojdomy, Blok O			
Spôsob zástavby bloku	pavilónová zástavba, otvorená blokovaná zástavba			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	9765			
Intenzita zástavby bloku	Max. index zastavovacích plôch	Max. index podlažných plôch	Max. koeficient zastavovacieho objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,35	0,73	3,42	0,43

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	202 ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI – občianska vybavenosť lokálneho významu
Regulačný list (ÚPN-Z)	O2 – PLOCHA ZONÁLNEJ VYBAVENOSTI

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
BDM	Bytový dom malopodlažný	BDV	Bytový dom viacpodlažný
BX	Ostatná budova na bývanie	BR	Rodinný dom
OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu	OU	Budova ubytovacieho zariadenia
OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu	OUK	Hromadné ubytovanie (kemp)
OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum	OO	Budova pre obchod a služby
OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia	OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít
RS	Krytá budova pre šport	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
DG	Garáž, kryté parkovisko	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
		HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
		DA	Autoservis, čerpacia stanica
		DS	Dopravná stanica

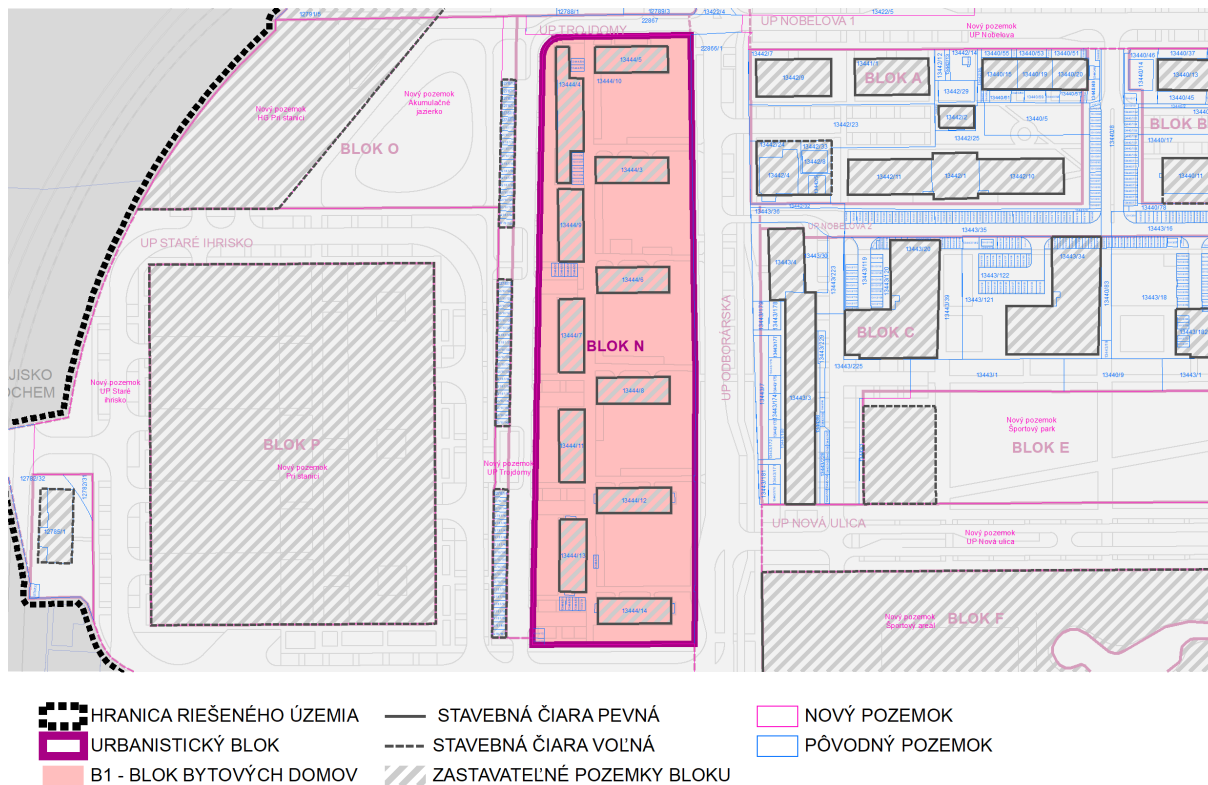
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. nadzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

12788/1, 12788/2, 12788/3, 12789/1, 12789/2, 12789/3 (796 m<sup>2</sup>), 12791/5

## URBANISTICKÝ BLOK N



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	III.2			
Vymedzenie hraníc bloku	UP Trojdomy, UP Odborárska, UP Staré ihrisko			
Spôsob zástavby bloku	otvorená blokovaná zástavba			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	16413			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient staviteľného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,23	0,46	2,16	0,45

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	101 OBYTNÉ ÚZEMIA – viacpodlažná zástavba obytného územia
Regulačný list (ÚPN-Z)	B1 – PLOCHA BYTOVÝCH DOMOV

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
BDM Bytový dom malopodlažný	BR Rodinný dom
	BX Ostatná budova na bývanie
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	RS Krytá budova pre šport
	HV Priemyselná budova, nádrž, silo
	HS Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DA Autoservis, čerpacia stanica

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	DS     Dopravná stanica
	DGR   Radová garáž
	DGS   Samostatná garáž

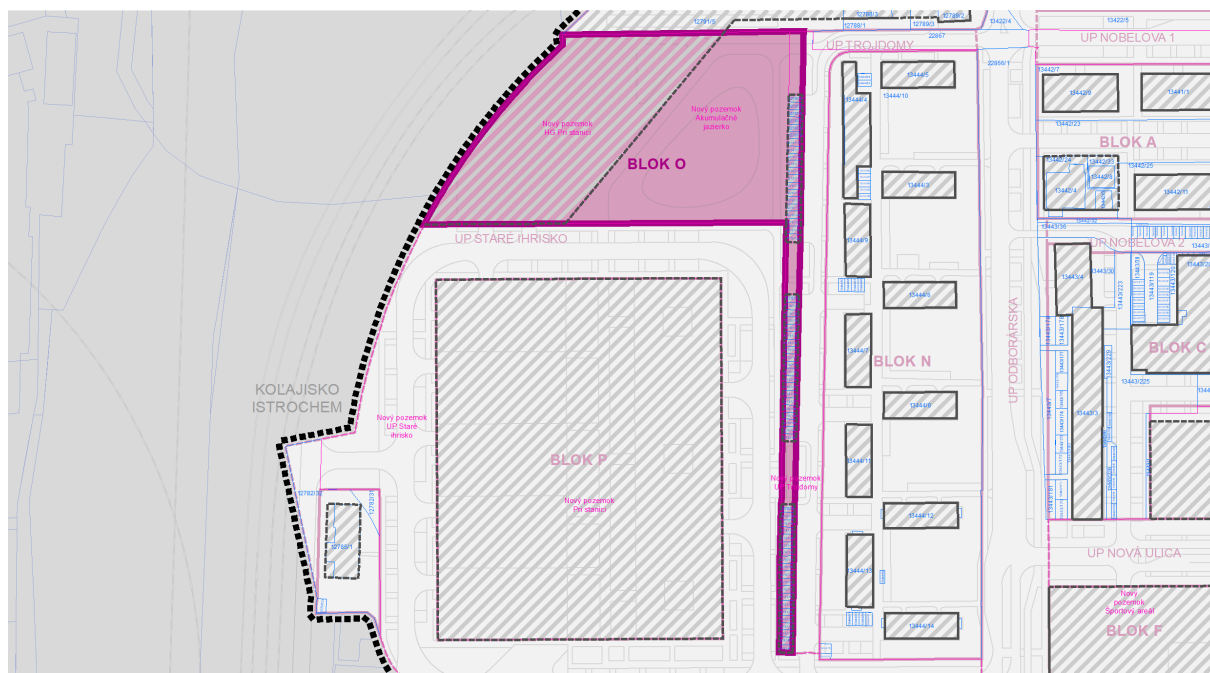
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- a) Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. nadzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13444/3, 13444/4, 13444/5, 13444/6, 13444/7, 13444/8, 13444/9, 13444/10 (12395 m<sup>2</sup>), 13444/11, 13444/12, 13444/13, 13444/14, 13444/15 (20 m<sup>2</sup>), 13444/16 (12 m<sup>2</sup>), 13444/84, 13444/85, 13444/86, 13444/87, 13444/88, 13444/89, 13444/90, 13444/91, 13444/92, 13444/93, 13444/96, 13444/97, 13444/98, 13444/99, 13444/100, 13444/101

## URBANISTICKÝ BLOK O



	HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA		STAVEBNÁ ČIARA PEVNÁ		NOVÝ POZEMOK
	URBANISTICKÝ BLOK		STAVEBNÁ ČIARA VOĽNÁ		PŮVODNÝ POZEMOK
	X2 - BLOK ZMIEŠ. SLUŽIEB A DISTRIB.		ZASTAVATEĽNÉ POZEMKY BLOKU		

### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	III.3			
Vymedzenie hraníc bloku	Blok M, UP Trojdomy, UP Staré ihrisko, hranica RÚ			
Spôsob zástavby bloku	monobloková zástavba			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	11315			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient stavebného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,38	0,95	2,8	0,25

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	502 ZMIEŠANÉ ÚZEMIA – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
Regulačný list (ÚPN-Z)	X2 – PLOCHA ZMIEŠANÝCH SLUŽIEB

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu	BD	Bytový dom
OO	Budova pre obchod a služby	BR	Rodinný dom
HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu	BX	Ostatná budova na bývanie
DA	Autoservis, čerpacia stanica	OU	Budova ubytovacieho zariadenia
DS	Dopravná stanica	OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu
DH	Depo	OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
DGH	Hromadná garáž	OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
		OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít



Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	RS Krytá budova pre šport
	HVT Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou životné prostredie (nadmerným hlukom, infrazvukom, vibráciami, zápachom a pod.)
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DGR Radová garáž
	DGS Samostatná garáž

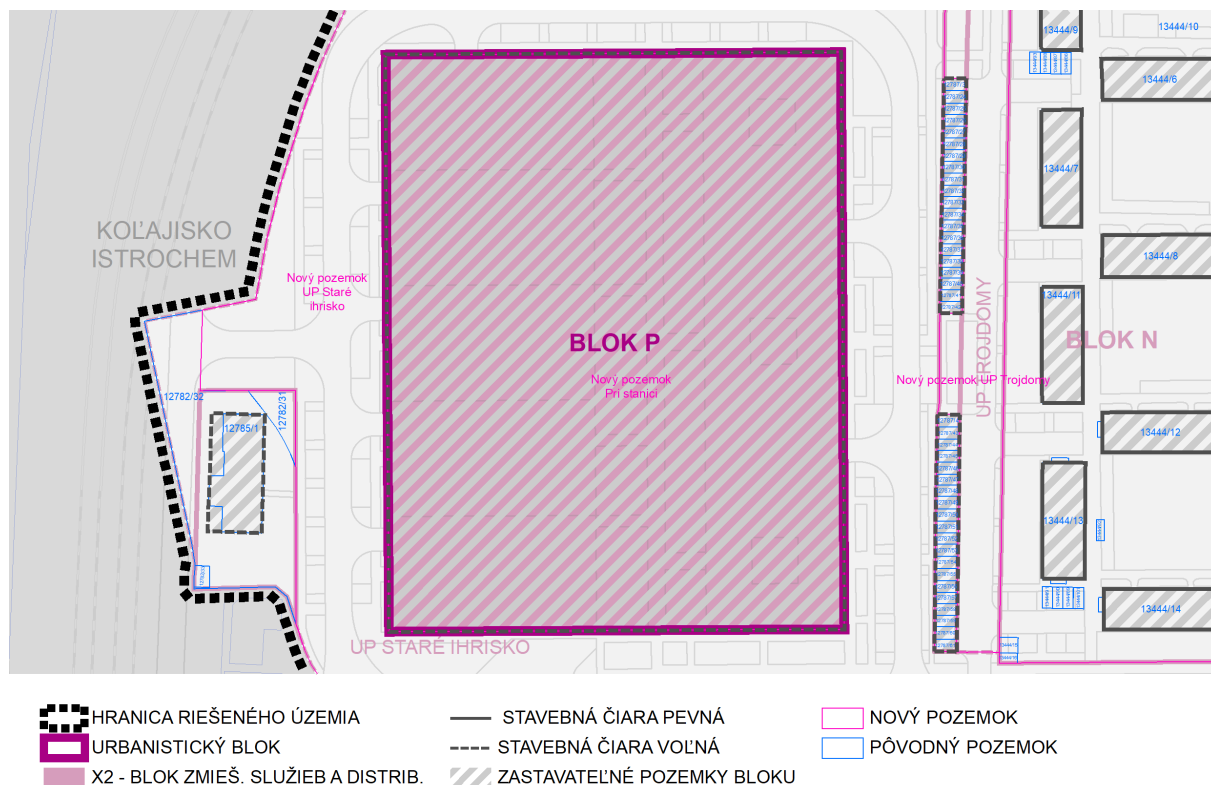
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. nadzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.
- Realizácia akumuláčného jazierka je podmienená zhodnotením vplyvu znečistenia spodných vôd na kvalitu vody v akumuláčnom jazierku a prípadného negatívneho vplyvu na zdravie obyvateľov.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

NP Akumulačné jazierko, NP HG Pri stanici, NP UP Trojdomy (435 m<sup>2</sup>), 12787/2, 12787/3, 12787/4, 12787/5, 12787/6, 12787/7, 12787/8, 12787/9, 12787/10, 12787/11, 12787/12, 12787/13, 12787/14, 12787/15, 12787/16, 12787/17, 12787/18, 12787/19, 12787/20, 12787/21, 12787/22, 12787/23, 12787/24, 12787/25, 12787/26, 12787/27, 12787/28, 12787/29, 12787/30, 12787/31, 12787/32, 12787/33, 12787/34, 12787/35, 12787/36, 12787/37, 12787/38, 12787/39, 12787/40, 12787/41, 12787/42, 12787/43, 12787/44, 12787/45, 12787/46, 12787/47, 12787/48, 12787/49, 12787/50, 12787/51, 12787/52, 12787/53, 12787/54, 12787/55, 12787/56, 12787/57, 12787/58, 12787/59, 12787/60, 12787/61

## URBANISTICKÝ BLOK P



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	III.3			
Vymedzenie hraníc bloku	UP Staré ihrisko			
Spôsob zástavby bloku	monobloková zástavba			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	17775			
Intenzita zástavby bloku	Max. index zastavovacích plôch	Max. index podlažných plôch	Max. koeficient staviteľného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,40	0,80	3,60	0,25

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	502 ZMIEŠANÉ ÚZEMIA – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
Regulačný list (ÚPN-Z)	X2 – PLOCHA ZMIEŠANÝCH SLUŽIEB

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu	BD	Bytový dom
OO	Budova pre obchod a služby	BR	Rodinný dom
HVL	Budova výroby nezaťažujúca životné prostredie	BX	Ostatná budova na bývanie
HVS	Stavebný dvor	OU	Budova ubytovacieho zariadenia
HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu	OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu
DA	Autoservis, čerpacia stanica	OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
DGH	Hromadná garáž	OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
		OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Nepripustné stavby
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	RS Krytá budova pre šport
	HVT Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou životné prostredie (nadmerným hlukom, infrazvukom, vibráciami, zápachom a pod.)
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DGR Radová garáž
	DGS Samostatná garáž

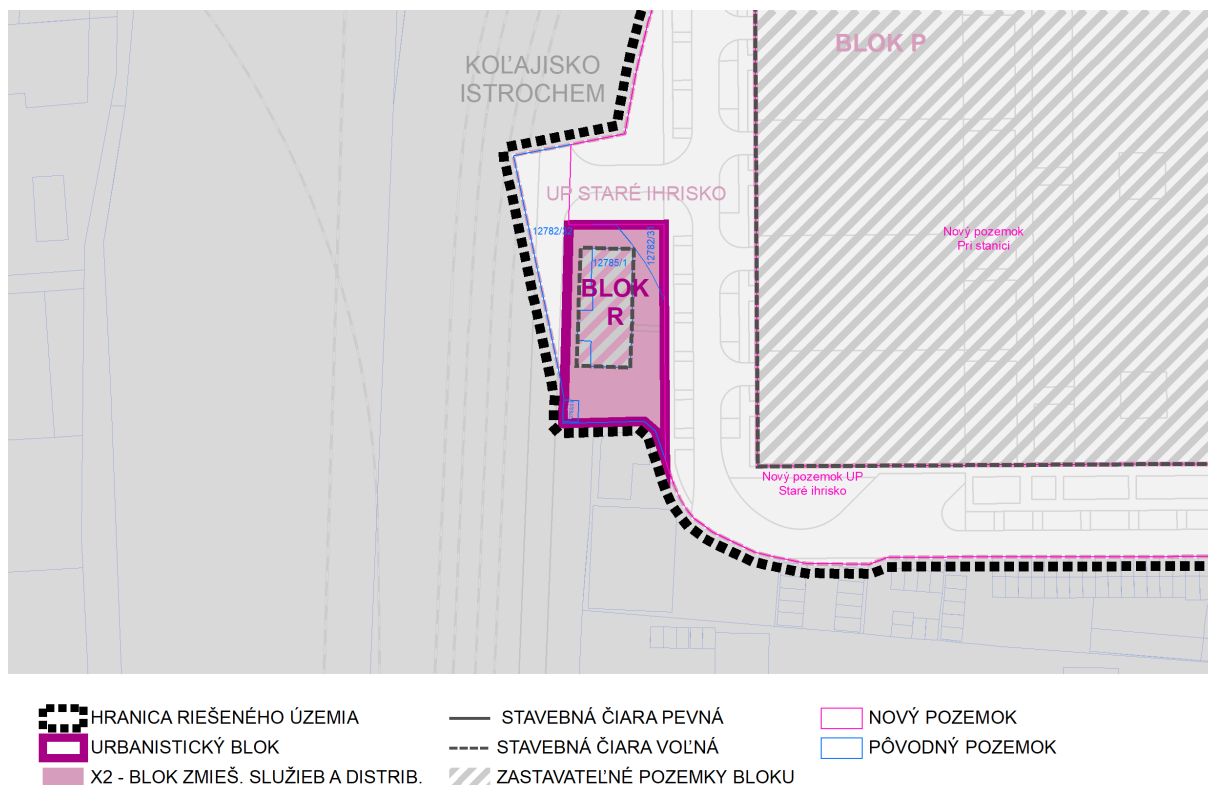
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. podzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.
- Pre novostavby, rozsiahle prístavby alebo nadstavby je nutné preukázať dopravno-kapacitným posúdením vhodnosť resp. spôsob ich napojenia na nadradený komunikačný systém.
- Každá novostavba alebo rozsiahla prístavba musí geologickým prieskumom vylúčiť prítomnosť environmentálnej záťaže na pozemku v zmysle oddielu 1.3.2.

### 1. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

NP Pri stanici

## URBANISTICKÝ BLOK R



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	III.3			
Vymedzenie hraníc bloku	UP Staré ihrisko, hranica RÚ			
Spôsob zástavby bloku	zástavba solitérov			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	1333			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavacích plôch	Max. index podlažných plôch	Max. koeficient stavebného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,33	0,65	2,91	0,30

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	502 ZMIEŠANÉ ÚZEMIA – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
Regulačný list (ÚPN-Z)	X2 – PLOCHA ZMIEŠANÝCH SLUŽIEB

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Nepripustné stavby
OA Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu	BD Bytový dom
OO Budova pre obchod a služby	BR Rodinný dom
HS Sklad, budova pre logistiku a distribúciu	BX Ostatná budova na bývanie
DA Autoservis, čerpacia stanica	OU Budova ubytovacieho zariadenia
DS Dopravná stanica	OK Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu
	OS Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
	OZ Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
	OC Budova na vykonávanie náboženských aktivít

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	RS Krytá budova pre šport
	HVT Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou životné prostredie (nadmerným hlukom, infrazvukom, vibráciami, zápachom a pod.)
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DGR Radová garáž
	DGS Samostatná garáž

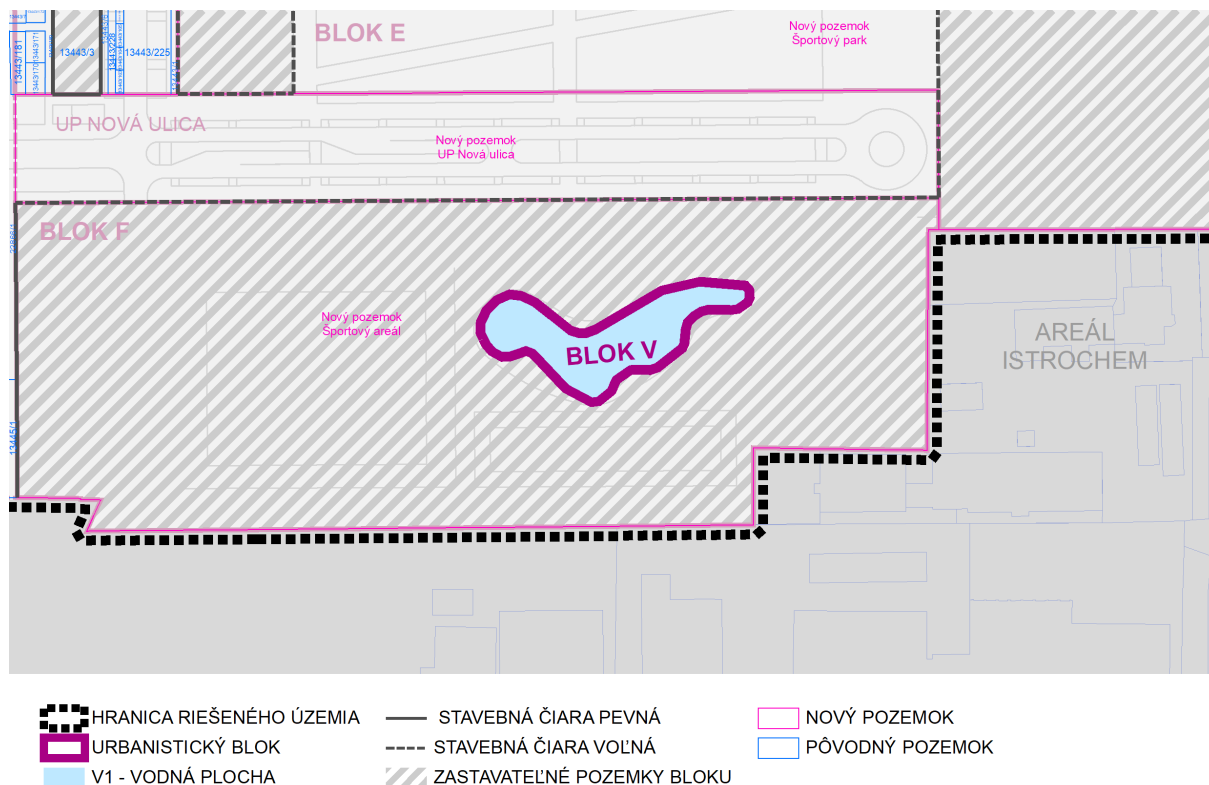
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- a) Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. nadzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

12782/31 (108 m<sup>2</sup>), 12782/32 (853 m<sup>2</sup>), 12782/33, 12785/1

## URBANISTICKÝ BLOK V



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	I.5			
Vymedzenie hraníc bloku	Blok F			
Spôsob zástavby bloku	zástavba solitérov			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	969			
Intenzita zástavby bloku	Max. index zastavovacích plôch	Max. index podlažných plôch	Max. koeficient zastavovacieho objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,00	0,00	0,00	0,00

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	901 ÚZEMIA VODNÝCH PLÔCH A TOKOV – vodné plochy a toky
Regulačný list (ÚPN-Z)	V1 – VODNÁ PLOCHA

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	BD Bytový dom
	BR Rodinný dom
	BX Ostatná budova na bývanie
	OU Budova ubytovacieho zariadenia
	OA Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu
	OO Budova pre obchod a služby
	OK Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	OS Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
	OZ Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
	OC Budova na vykonávanie náboženských aktivít
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	RS Krytá budova pre šport
	HV Priemyselná budova, nádrž, silo
	HS Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DA Autoservis, čerpacia stanica
	DS Dopravná stanica
	DG Garáž, kryté parkovisko

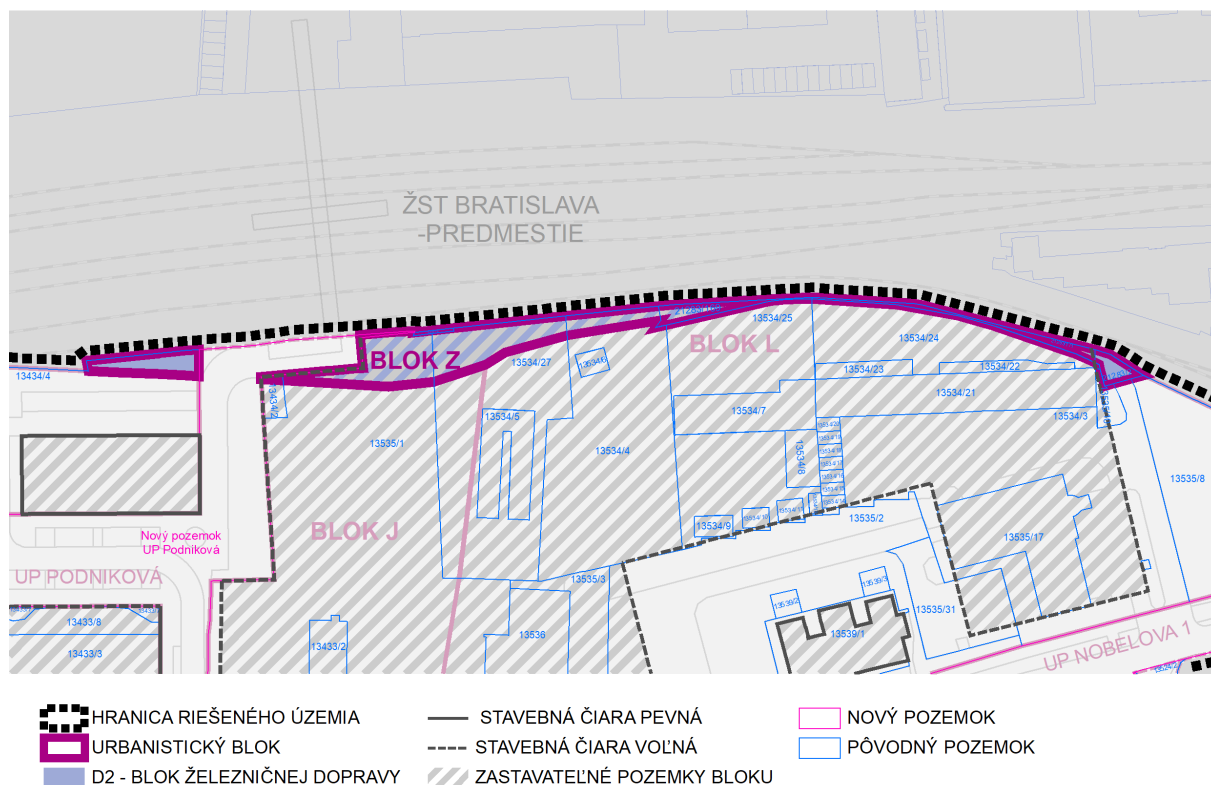
### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

- a) Realizácia akumuláčného jazierka je podmienená zhodnotením vplyvu znečistenia spodných vôd na kvalitu vody v akumuláčnom jazierku a prípadného negatívneho vplyvu na zdravie obyvateľov.

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

NP Športový areál (969 m<sup>2</sup>)

## URBANISTICKÝ BLOK Z



### 1. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA BLOKU

Urbanistický sektor	II.4			
Vymedzenie hraníc bloku	hranica RÚ, UP Podniková, Blok L, Blok J, Blok K			
Spôsob zástavby bloku	monobloková zástavba			
Výmera bloku (m <sup>2</sup> )	1104			
Intenzita zastavania bloku	Max. index zastavania ploch	Max. index podlažných ploch	Max. koeficient staviteľného objemu	Min. koeficient zelene
Regulovaný stav	0,65	1,30	5,87	0,13

### 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA	702 ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI – plochy zariadení železničnej dopravy
Regulačný list (ÚPN-Z)	D2 – PLOCHA ŽELEZNIČNEJ DOPRAVY

Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby			
Prípustné stavby		Neprípustné stavby	
OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu	BD	Bytový dom
OO	Budova pre obchod a služby	BR	Rodinný dom
HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu	BX	Ostatná budova na bývanie
DH	Depo	OU	Budova ubytovacieho zariadenia
DG	Garáž, kryté parkovisko	OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu
		OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
		OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia



Podrobné limity podľa druhu pozemnej stavby	
Prípustné stavby	Neprípustné stavby
	OC Budova na vykonávanie náboženských aktivít
	RI Stavba na individuálnu rekreáciu
	RS Krytá budova pre šport
	HV Priemyselná budova, nádrž, silo
	HP Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	DA Autoservis, čerpacia stanica
	DS Dopravná stanica

### 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

-

### 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

13434/2 (5 m<sup>2</sup>), 13434/4 (140 m<sup>2</sup>), 13534/4 (108 m<sup>2</sup>), 13534/27 (308 m<sup>2</sup>), 13535/1 (301 m<sup>2</sup>), 21283/2 (59 m<sup>2</sup>), 21283/169, 21283/170, 21283/171

### 3.3 ZASTAVOVACIE PODMIENKY PRE ULIČNÉ PRIESTORY

Uličné priestory sú vymedzené na podklade katastrálnej mapy v záväznej grafickej časti a zoznamom parcelných čísel dotknutých pozemkov v tejto kapitole.<sup>28</sup> Pre uličné priestory sa určujú zastavovacie podmienky v rozsahu minimálneho koeficientu zelene podľa nasledovnej tabuľky:

Tabuľka 2 Intenzita zastavania uličných priestorov

Uličný priestor	Výmera (m <sup>2</sup> )	Registračný list (ÚPN-Z)	Regulovaný stav			
			Max. IZP	Max. IPP	Max. KSO	Min. KZ
UP Nobelova 1	10 906	UP – Uličný priestor	-	-	-	0,10
UP Nobelova 2	4 346	UP – Uličný priestor	-	-	-	0,10
UP Nobelova 3	2 701	UP – Uličný priestor	-	-	-	0,10
UP Nobelova 4	618	UP – Uličný priestor	-	-	-	0,30
UP Nová ulica	6 722	UP – Uličný priestor	-	-	-	0,10
UP Odborárska	10 744	UP – Uličný priestor	-	-	-	0,20
UP Podniková	6 090	UP – Uličný priestor	-	-	-	0,10
UP Staré ihrisko	17 262	UP – Uličný priestor	-	-	-	0,20
UP Trojdomy	3 427	UP – Uličný priestor	-	-	-	0,10

#### ULIČNÝ PRIESTOR NOBELOVA 1

NP UP Nobelova, 13422/5 (771 m<sup>2</sup>)

#### ULIČNÝ PRIESTOR NOBELOVA 2

13440/2 (2 m<sup>2</sup>), 13440/5 (44 m<sup>2</sup>), 13440/8 (683 m<sup>2</sup>), 13440/17 (51 m<sup>2</sup>), 13440/20 (10 m<sup>2</sup>), 13440/46 (49 m<sup>2</sup>), 13440/47, 13440/48, 13440/49 (73 m<sup>2</sup>), 13440/56 (11 m<sup>2</sup>), 13440/66 (18 m<sup>2</sup>), 13440/78 (190 m<sup>2</sup>), 13440/79 (14 m<sup>2</sup>), 13440/80 (21 m<sup>2</sup>), 13440/81, 13440/82, 13440/84, 13440/85, 13440/86, 13440/87, 13440/88, 13440/89, 13440/90, 13440/91, 13440/92, 13440/93, 13440/94, 13440/95, 13440/96, 13440/97, 13440/98, 13440/99, 13440/100, 13440/101, 13440/102, 13440/103, 13440/104, 13440/105, 13440/106, 13440/107, 13440/108, 13440/109, 13440/110, 13440/111, 13440/112, 13440/113, 13440/114, 13440/115, 13440/116, 13440/117, 13442/25 (310 m<sup>2</sup>), 13442/32 (66 m<sup>2</sup>), 13443/16, 13443/30 (89 m<sup>2</sup>), 13443/35, 13443/36 (274 m<sup>2</sup>), 13443/37, 13443/40, 13443/41, 13443/42, 13443/43, 13443/44, 13443/45, 13443/46, 13443/47, 13443/48, 13443/49, 13443/50, 13443/51, 13443/52, 13443/53, 13443/54, 13443/55, 13443/56, 13443/57, 13443/58, 13443/59, 13443/60, 13443/61, 13443/62, 13443/63, 13443/64, 13443/65, 13443/66, 13443/67, 13443/68, 13443/69, 13443/70, 13443/71, 13443/72, 13443/73, 13443/74, 13443/75, 13443/76, 13443/77, 13443/78, 13443/79, 13443/80, 13443/81, 13443/82, 13443/83, 13443/84, 13443/85, 13443/86, 13443/87, 13443/88, 13443/89, 13443/90, 13443/91, 13443/92, 13443/93, 13443/94, 13443/95, 13443/96, 13443/97, 13443/98, 13443/99, 13443/100, 13443/101, 13443/102, 13443/223 (1 m<sup>2</sup>)

#### ULIČNÝ PRIESTOR NOBELOVA 3

13524/2 (2698 m<sup>2</sup>), 13524/10 (3 m<sup>2</sup>)

#### ULIČNÝ PRIESTOR NOBELOVA 4

13525/1 (355 m<sup>2</sup>), 13525/9 (41 m<sup>2</sup>), 13525/16, 13525/17

<sup>28</sup> V prípade, že zoznam parcelných čísel vzhľadom na priebežné zmeny v katastri nehnuteľností nie je aktuálny, platí grafické vymedzenie regulačných celkov v záväznej grafickej časti.

## **ULIČNÝ PRIESTOR NOVÁ ULICA**

NP UP Nová ulica

## **ULIČNÝ PRIESTOR ODBORÁRSKA**

12789/3 (9 m<sup>2</sup>), 13422/4 (2003 m<sup>2</sup>), 13422/5 (510 m<sup>2</sup>), 13442/7 (15 m<sup>2</sup>), 13442/23 (8 m<sup>2</sup>), 13442/24 (9 m<sup>2</sup>), 13442/32 (6 m<sup>2</sup>), 13443/7 (119 m<sup>2</sup>), 13443/30 (117 m<sup>2</sup>), 13443/36 (24 m<sup>2</sup>), 13443/179 (39 m<sup>2</sup>), 13443/180 (10 m<sup>2</sup>), 13443/181 (20 m<sup>2</sup>), 13445/1 (777 m<sup>2</sup>), 22866/1 (6881 m<sup>2</sup>), 22867 (169 m<sup>2</sup>)

## **ULIČNÝ PRIESTOR PODNIKOVÁ**

NP UP Podniková, 13422/2 (8 m<sup>2</sup>), 13422/5 (28 m<sup>2</sup>)

## **ULIČNÝ PRIESTOR STARÉ IHRISKO**

NP UP Staré ihrisko, 12782/32 (489 m<sup>2</sup>)

## **ULIČNÝ PRIESTOR TROJDOMY**

NP UP Trojdomy (2869 m<sup>2</sup>), 22867 (554 m<sup>2</sup>)

# **4 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB**

## **4.1 VŠEOBECNÉ REGULATÍVY**

Všetky stavby vyplývajúce z riešenia územného plánu zóny, musia spĺňať ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), s dôrazom na § 47 až § 53, ktoré stanovujú všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb.

Všetky pozemné stavby musia byť navrhnuté a uskutočnené v súlade s § 43d a § 43e stavebného zákona. Zároveň musia všetky stavby spĺňať požiadavky stanovené vo vyhláške MŽP SR č. 532/2002 Z. z. týkajúcej sa nevyhnutnej vybavenosti stavieb.

Územný plán zóny určuje nevyhnutnú vybavenosť v rozsahu:

- vybudovanie navrhovaných miestnych komunikácií (predĺženie Odborárskej, Staré ihrisko, Nová ulica a Trojdomy) a napojenie novostavieb na miestne komunikácie,
- vybudovanie nových vedení a zariadení technickej infraštruktúry v zmysle stanovených VPS a pripojenie novostavieb na tieto siete,
- situovanie obslužno-vybavenostných zariadení v parteri budov pozdĺž hlavných a vedľajších kompozično-prevádzkových osí (najmä na Novej ulici) a v ťažiskových priestoroch zóny.

## **4.2 REGULATÍVY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**

Minimálne požiadavky na zabezpečenie, zriadenie alebo zachovanie zariadení základnej občianskej vybavenosti riešeného územia v kontexte vymedzenej hranice širších vzťahov.

#### 4.2.1 ZARIADENIA ZDRAVOTNÍCTVA A SOCIÁLNEJ STAROSTLIVOSTI

V riešenom území je pre potreby obyvateľov zóny nevyhnutné zachovať minimálne tieto zariadenia:

1. lekáreň,
2. denné centrum (sociálne služby),
3. ambulancia základnej zdravotnej starostlivosti (lokalizovaná v dotyku s riešeným územím; v prípade zrušenia je potrebné zriadiť ambulanciu v rámci riešeného územia).

#### 4.2.2 ŠKOLSKÉ ZARIADENIA

V riešenom území je pre potreby obyvateľov zóny nevyhnutné zachovať minimálne tieto zariadenia:

1. materská škola,
2. základná škola,
3. školský klub.

#### 4.2.3 KULTÚRNE A CIRKEVNÉ ZARIADENIA

V riešenom území je pre potreby obyvateľov zóny nevyhnutné zachovať minimálne tieto zariadenia:

1. kultúrno-osvetové zariadenie, klubovňa,
2. verejná knižnica.

#### 4.2.4 ZARIADENIA MALOOBCHODU A SLUŽIEB

V riešenom území je pre potreby obyvateľov zóny nevyhnutné zachovať minimálne tieto zariadenia:

1. potraviny, zmiešaný tovar (min. 120 m<sup>2</sup>/1000 obyv.),
2. špecializované obchody (ako integrované zariadenia),
3. bankomat.

#### 4.2.5 ZARIADENIA VEREJNÉHO STRAVOVANIA

V riešenom území je pre potreby obyvateľov a návštevníkov zóny nevyhnutné zachovať minimálne tieto zariadenia:

1. reštaurácia III. alebo IV. CS,
2. kaviareň/cukráreň,
3. pohostinstvo,
4. bar.

V riešenom území je pre potreby obyvateľov a návštevníkov zóny vhodné doplniť tieto zariadenia:

5. reštaurácia I. alebo II. CS.

#### 4.2.6 UBYTOVACIE ZARIADENIA, KONGRESOVÉ A KONFERENČNÉ CENTRÁ

V riešenom území je pre potreby návštevníkov zóny vhodné doplniť tieto zariadenia:

1. hotel alebo kongresové/konferenčné centrum.

#### 4.2.7 ZARIADENIA ŠPORTU A TELOVÝCHOVY

V riešenom území je pre potreby obyvateľov a návštevníkov zóny nevyhnutné zachovať minimálne tieto zariadenia:

1. ihrisko pre deti,
2. ihrisko pre mládež a dospelých.

V riešenom území je pre potreby obyvateľov a návštevníkov zóny vhodné doplniť tieto zariadenia:

3. ihrisko maloplošné,
4. športová hala,
5. krytý plavecký bazén.

### 5 REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB

Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby sú vyjadrené zastavovacími podmienkami. Vzhľadom na charakter riešeného územia a neprítomnosť pamiatkových území sa pre riešené územie nestanovujú regulatívy začlenenia stavieb do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny.

### 6 URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

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

### 7 POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Predelené alebo scelené pozemky sú vyobrazené v záväznej grafickej časti. Delenie a sceľovanie pozemkov sa navrhuje s cieľom umožniť realizáciu kľúčových prvkov navrhovanej urbanistickej koncepcie. Rozlišujú sa nasledovné typy pozemkov:

1. **pôvodné pozemky** (bez zmeny parcelácie),
2. **nové pozemky** (reparcelované) vzniknuté predelením a/alebo scelením:
  - a. **pre VPS** umožňujúce realizáciu verejnoprospešných stavieb,
  - b. **rozvojové** umožňujúce optimálne priestorové usporiadanie a funkčné využívanie.

Doleuvedený je prehľad navrhovaných nových pozemkov, vytvorených buď scelením, alebo predeľ-  
ním existujúcich pozemkov v k. ú. Nové Mesto (č. 804690). Pre každý nový pozemok je uvedený zoz-  
nam parcelných čísiel pôvodných pozemkov, alebo ich častí.

## 7.1 NOVÉ POZEMKY PRE VPS

### 7.1.1 ULIČNÉ PRIESTORY

#### NOVÝ POZEMOK – UP NOBELOVA

13433/1 (1190 m<sup>2</sup>), 13433/9 (3 m<sup>2</sup>), 13433/10 (26 m<sup>2</sup>), 13433/11 (11 m<sup>2</sup>), 13433/17, 13433/18, 13433/19, 13433/20,  
13433/21, 13433/22, 13433/23, 13433/24, 13433/25, 13440/2 (408 m<sup>2</sup>), 13440/8 (57 m<sup>2</sup>), 13440/27 (30 m<sup>2</sup>), 13440/28 (12  
m<sup>2</sup>), 13440/29 (72 m<sup>2</sup>), 13440/30 (13 m<sup>2</sup>), 13440/31 (74 m<sup>2</sup>), 13440/32 (12 m<sup>2</sup>), 13440/33 (74 m<sup>2</sup>), 13440/34 (12 m<sup>2</sup>),  
13440/35 (69 m<sup>2</sup>), 13440/36 (7 m<sup>2</sup>), 13440/37 (45 m<sup>2</sup>), 13440/46 (22 m<sup>2</sup>), 13440/49 (17 m<sup>2</sup>), 13440/50 (12 m<sup>2</sup>), 13440/51  
(75 m<sup>2</sup>), 13440/52 (13 m<sup>2</sup>), 13440/53 (76 m<sup>2</sup>), 13440/54 (13 m<sup>2</sup>), 13440/55 (76 m<sup>2</sup>), 13440/79 (153 m<sup>2</sup>), 13440/80 (20 m<sup>2</sup>),  
13442/7 (554 m<sup>2</sup>), 13442/12 (25 m<sup>2</sup>), 13442/13 (12 m<sup>2</sup>), 13442/14 (72 m<sup>2</sup>), 13442/16 (9 m<sup>2</sup>), 13525/2 (85 m<sup>2</sup>), 13525/9 (50  
m<sup>2</sup>), 13527/1 (69 m<sup>2</sup>), 13528 (19 m<sup>2</sup>), 13529 (105 m<sup>2</sup>), 13531 (4964 m<sup>2</sup>), 13534/3 (104 m<sup>2</sup>), 13535/2 (552 m<sup>2</sup>), 13535/5,  
13535/8 (279 m<sup>2</sup>), 13535/14, 13535/15, 13535/21, 13535/22, 13535/23, 13535/24, 13535/25, 13535/26, 13535/27,  
13535/28, 13535/29, 13535/30

#### NOVÝ POZEMOK – UP STARÉ IHRISKO

12782/3 (621 m<sup>2</sup>), 12782/31 (2140 m<sup>2</sup>), 12782/32 (251 m<sup>2</sup>), 12782/67 (74 m<sup>2</sup>), 12782/69 (391 m<sup>2</sup>), 12782/70 (6404 m<sup>2</sup>),  
12782/76, 12782/77, 12782/78, 12782/79, 12782/80, 12782/81, 12782/82, 12782/83, 12782/142 (30 m<sup>2</sup>), 12787/1 (6061  
m<sup>2</sup>), 12787/63, 12787/64, 12787/65, 13444/10 (527 m<sup>2</sup>), 13444/16 (11 m<sup>2</sup>), 13444/17, 13444/78, 13444/79, 13444/80,  
13444/82, 13444/83

#### NOVÝ POZEMOK – UP NOVÁ ULICA

13443/1 (5491 m<sup>2</sup>), 13443/6 (52 m<sup>2</sup>), 13443/160, 13443/161, 13443/162, 13443/225 (90 m<sup>2</sup>), 13443/226, 13443/227,  
13443/228 (17 m<sup>2</sup>), 13512/3 (364 m<sup>2</sup>), 13512/7 (24 m<sup>2</sup>), 22866/1 (463 m<sup>2</sup>), 22866/2 (17 m<sup>2</sup>), 22866/28 (18 m<sup>2</sup>)

#### NOVÝ POZEMOK – UP PODNIKOVÁ

13422/2 (400 m<sup>2</sup>), 13422/4 (564 m<sup>2</sup>), 13433/1 (718 m<sup>2</sup>), 13433/7 (505 m<sup>2</sup>), 13433/8 (95 m<sup>2</sup>), 13433/9 (238 m<sup>2</sup>), 13433/14  
(309 m<sup>2</sup>), 13433/15 (13 m<sup>2</sup>), 13433/16, 13434/2 (464 m<sup>2</sup>), 13434/4 (1320 m<sup>2</sup>), 13435/1, 13435/2, 13534/1

#### NOVÝ POZEMOK – UP TROJDOMY

12787/1 (271 m<sup>2</sup>), 13444/10 (2395 m<sup>2</sup>), 13444/15 (6 m<sup>2</sup>), 13444/18, 13444/19, 13444/20, 13444/21, 13444/22, 13444/23,  
13444/24, 13444/25, 13444/26, 13444/27, 13444/28, 13444/29, 13444/30, 13444/31, 13444/32, 13444/33, 13444/34,  
13444/35, 13444/36, 13444/37, 13444/38, 13444/39, 13444/40, 13444/41, 13444/42, 13444/43, 13444/44, 13444/45,  
13444/46, 13444/47, 13444/48, 13444/49, 13444/50, 13444/51, 13444/52, 13444/53, 13444/54, 13444/55, 13444/56,  
13444/57, 13444/58, 13444/59, 13444/60, 13444/61, 13444/62, 13444/63, 13444/64, 13444/65, 13444/66, 13444/67,  
13444/68, 13444/69, 13444/70, 13444/71, 13444/72, 13444/73, 13444/74, 13444/75, 13444/76, 13444/77, 13444/81,  
13444/102 (39 m<sup>2</sup>), 13444/103 (27 m<sup>2</sup>), 13444/104 (27 m<sup>2</sup>), 13444/105 (31 m<sup>2</sup>)

### 7.1.2 HROMADNÉ GARÁŽE

#### NOVÝ POZEMOK – HG PRI STANICI

12782/3 (114 m<sup>2</sup>), 12782/67 (4 m<sup>2</sup>), 12782/69 (146 m<sup>2</sup>), 12782/70 (2566 m<sup>2</sup>), 12782/142 (35 m<sup>2</sup>), 13444/10 (2212 m<sup>2</sup>)

## 7.1.3 VODNÉ HOSPODÁŘSTVO

### NOVÝ POZEMOK – AKUMULAČNÉ JAZIERKO

12782/3 (307 m<sup>2</sup>), 12782/70 (318 m<sup>2</sup>), 12787/1 (1947 m<sup>2</sup>), 13444/10 (2123 m<sup>2</sup>), 13444/102 (14 m<sup>2</sup>), 13444/103 (6 m<sup>2</sup>), 13444/104 (5 m<sup>2</sup>), 13444/105 (4 m<sup>2</sup>)

## 7.2 NOVÉ ROZVOJOVÉ POZEMKY

### NOVÝ POZEMOK – PRI STANICI

12782/3 (1580 m<sup>2</sup>), 12782/67 (491 m<sup>2</sup>), 12782/68, 12782/69 (1866 m<sup>2</sup>), 12782/70 (8210 m<sup>2</sup>), 12787/1 (5095 m<sup>2</sup>)

### NOVÝ POZEMOK – ŠPORTOVÝ AREÁL (BLOK F)

13443/1 (15991 m<sup>2</sup>), 13443/23, 13443/24, 13445/1 (438 m<sup>2</sup>), 13445/2, 13445/7, 13445/8, 13445/9, 13445/10, 13512/3 (636 m<sup>2</sup>), 22866/1 (509 m<sup>2</sup>), 22866/2 (3 m<sup>2</sup>), 22866/3, 22866/4, 22866/5, 22866/6, 22866/7, 22866/8, 22866/9, 22866/10, 22866/11, 22866/12, 22866/13, 22866/14, 22866/15, 22866/16, 22866/17, 22866/18, 22866/19, 22866/20, 22866/21, 22866/22, 22866/23, 22866/24, 22866/25, 22866/26, 22866/27, 22866/28 (3 m<sup>2</sup>), 22866/29, 22866/30, 22866/31, 22866/32, 22866/33, 22866/34, 22866/35, 22866/36, 22866/37, 22866/38, 22866/39, 22866/40, 22866/41, 22866/42, 22866/43

### NOVÝ POZEMOK – ŠPORTOVÝ PARK (BLOK E)

13443/1 (8366 m<sup>2</sup>), 13512/1, 13512/3 (1099 m<sup>2</sup>), 13512/4, 13512/5, 13512/6, 13512/7 (99 m<sup>2</sup>)

### NOVÝ POZEMOK – PARK PODNIKOVÁ

13434/4 (1214 m<sup>2</sup>)

## 8 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE

### 8.1 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE

Pozemky alebo časti pozemkov určené na verejnoprospešné stavby (VPS) sú zobrazené v záväznej grafickej časti územného plánu zóny. Nové pozemky vzniknuté scelením pre účely VPS sú uvedené v predošlej kapitole.

### 8.2 POZEMKY NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE<sup>29</sup>

Pozemky na vykonanie asanácie v riešenom území zóny (k. ú. Nové Mesto) sú územným plánom zóny vymedzené nasledovne:

#### **RADOVÉ GARÁŽE Č. 9022 PRI AREÁLI ZŠ**

13444/10

#### **DVOJGARÁŽ Č. 9024 PRI KOĽAJISKU**

12782/32

#### **RADOVÉ GARÁŽE Č. 10134 NA ULICI STARÉ IHRISKO**

12782/76, 12782/77, 12782/78, 12782/79

#### **RADOVÉ GARÁŽE Č. 10105 NA ULICI TROJDOMY**

13444/15, 13444/16, 13444/17

#### **RADOVÉ GARÁŽE Č. 10778 NA ODBORÁRSKEJ ULICI**

13443/1, 13445/1, 22866/10, 22866/11, 22866/12, 22866/13, 22866/14, 22866/15, 22866/16, 22866/17, 22866/18, 22866/19, 22866/2, 22866/20, 22866/21, 22866/22, 22866/23, 22866/24, 22866/25, 22866/26, 22866/27, 22866/3, 22866/4, 22866/5, 22866/6, 22866/7, 22866/8, 22866/9

#### **RADOVÉ GARÁŽE Č. 11022 NA ODBORÁRSKEJ ULICI**

13445/10, 13445/2, 13445/7, 13445/8, 13445/9, 22866/28, 22866/29, 22866/30, 22866/31, 22866/32, 22866/33, 22866/34, 22866/35, 22866/36, 22866/37, 22866/38, 22866/39, 22866/40, 22866/41, 22866/42, 22866/43

#### **RADOVÉ GARÁŽE Č. 13407 NA ULICI TROJDOMY**

12787/63, 12787/64, 12787/65

#### **ZARIADENIE NA ZBER KO Č. 9006 PRI BD NA NOBELOVEJ ULICI**

13440/48

---

<sup>29</sup> V rámci pozemkov na vykonanie asanácie sú uvedené len tie pozemky stavieb, ktorých odstránenie je nevyhnutné pre účely realizácie verejnoprospešných stavieb. Asanácia stavby je teda podmienená následnou realizáciou výstavby verejnoprospešnej stavby.



**ZARIADENIE NA ZBER KO Č. 9007 PRI BD NA NOBELOVEJ ULICI**

13440/47, 13440/79

**NADZEMNÉ SKLADOVÉ NÁDRŽE PALMA A PRISLÚCHAJÚCE STAVBY Č. 10439**

12782/142, 12782/3, 12782/67

## 9 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Tabuľka 3 Zoznam verejnoprospešných stavieb (VPS)<sup>30</sup>

Oblasť	Lokalizácia	Popis/názov	Číslo VPS	Poznámka
<b>VPS VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA</b>				
Cestná doprava	Odborárska	Rozšírenie komunikácie na Odborárskej ulici a podzemné prepojenie Račiansku ulicu (ÚPN BA VPS D87) vrátane peších chodníkov a cyklochodníka	DK0	Vyplýva z ÚPN BA
	Ulica Staré ihrisko (lokalita Pri stanici)	Miestna komunikácia C3	DK1	
	Nová ulica	Miestna komunikácia C3	DK2	
	Ulica Trojdomy	Miestna komunikácia D1	DK3	
	Ulica Podniková	Miestna komunikácia C3	DK4	
Cyklo doprava	Odborárska	Cyklochodník a cyklonadjazd (nad železničnou traťou smer Račianska ul. s výťahom)	DC0	
Pešia doprava	Odborárska, Nobelova	Chodník	DP0	
	Lokalita Pri stanici	Chodník	DP1	
	Nová ulica	Chodník	DP2	
	Nobelova	Chodník	DP3	
	Nadchod-Odborárska-Nobelova	Chodník	DP4	
	ŽST Predmestie-Podniková	Chodník	DP5	
	Nobelova-Podniková	Chodník	DP6	
Statická doprava	Odborárska	Hromadná garáž	DS1	
	Lokalita Pri stanici	Hromadná garáž	DS2	
Hromadná doprava	Odborárska	Zastávky MHD	DH0	
	Nobelova	Zastávky MHD	DH1	
<b>VPS VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA</b>				
Vodné hospodárstvo	Podniková	Preložka vodovodu	TV0	
	Lokalita Pri stanici, ulica Staré ihrisko	Vodovod	TV1	
	Nová ulica	Vodovod	TV2	
	Lokalita Pri stanici	Preložka vodovodu (kvôli HG Pri stanici)	TV3	
	Plaváreň	Preložka vodovodu (kvôli plavárni)	TV4	
	Lokalita Pri stanici	Preložka úseku zberača C (ÚPN BA VPS K3)	TK0	Vyplýva z ÚPN BA

<sup>30</sup> Červenou farbou sú vyznačené VPS Územného plánu Bratislavy.

Oblasť	Lokalizácia	Popis/názov	Číslo VPS	Poznámka
	Lokalita Pri stanici, Staré ihrisko	Kanalizácia	TK1	
	Nová ulica	Kanalizácia	TK2	
	Lokalita Pri stanici	Odvedenie a akumulácia dažďových vôd	TK3	
	Plaváreň	Preložka kanalizácie (kvôli plavárni)	TK4	
	Areál ZŠ a MŠ	Preložka kanalizácie (kvôli pavilónu)	TK5	
Energetika	Odborárska	Preložka el. vedenia VN (kvôli HG Odborárska)	TE0	
	Staré ihrisko	Elektrické vedenie VN a TS	TE1	
	Nová ulica	Elektrické vedenie VN a TS	TE2	
	Odborárska	CZT (integrovaný v HG Odborárska)	TT0	
	Odborárska, Staré ihrisko, Lokalita Pri stanici	Primárny rozvod teplovodu vrátane nových integrovaných OST	TT1	
	Nová ulica	Primárny rozvod teplovodu vrátane nových integrovaných OST	TT2	
Elektronické komunikácie	Riešené územie	Preložky alebo nové vedenia a zariadenia elektronických komunikácií		Bez označenia v grafike
Odpadové hospodárstvo	Riešené územie	Vertikálny systém zberu KO	TO1	
	Riešené územie	Zariadenia na zber BRKO		Bez označenia v grafike
<b>VPS OBČIANSKA VYBAVENOSŤ</b>				
Občianska vybavenosť	Nobelova	Komunitné centrum	OK1	

## 10 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Neoddeliteľnou súčasťou záväznej časti je schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, ktorá je súčasťou záväznej grafickej časti územného plánu zóny.

## 11 DEFINÍCIE POJMOV

Pojmy v tejto kapitole sú definované pre účely územného plánu zóny. Vychádzajú z platných právnych predpisov, noriem, Územného plánu Bratislavy a urbanistickej praxe.

### REGULAČNÉ CELKY

1. **Urbanistickým sektorom (US)** sa rozumie časť riešeného územia, ktorá reprezentuje konkrétnu funkčnú plochu stanovenú v záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov. Urbanistický sektor zahŕňa celistvé (nepredelené) urbanistické bloky a/alebo uličné priestory (celistvé alebo časti).

2. **Urbanistickým blokom** (UB) sa rozumie ucelená časť riešeného územia, funkčne a priestorovo prevažne homogénna, ktorá pozostáva spravidla zo zástavby budov a z urbánnych priestorov. Urbanistický blok je vymedzený uličným priestorom, hranicou susedných blokov alebo hranicou riešeného územia.
3. **Uličným priestorom** (UP) sa rozumie časť riešeného územia, verejný priestor, ktorý je vymedzený uličnou čiarou. Uličný priestor je určený na zabezpečenie primárnej obsluhy riešeného územia (dopravnej a technickej), dostupnosti urbanistických blokov a priestupnosti územia a plnenie kultúrno-spoločenských a ďalších funkcií (viď verejný priestor). Základné rozmery uličných priestorov sú stanovené v záväznej grafickej časti.

## URBÁNE PRIESTORY

1. **Verejným priestorom** (VP) sa rozumie časť riešeného územia zóny nezastavaná budovami, ktorá je prístupná verejnosti bez obmedzenia a slúži na všeobecné užívanie bez ohľadu na vlastnícke vzťahy (verejné priestranstvo).<sup>31</sup> Verejné priestory sú reprezentované najmä plochami verejnej zelene, vodnými plochami, plochami verejného dopravného vybavenia a ostatnými spevnenými plochami.  
Verejné priestory zabezpečujú v území najmä kultúrno-spoločenskú, dopravno-technickú, environmentálnu, ekologickú, estetickú a oddychovo-rekreačnú funkciu. Zo spoločenského hľadiska slúžia najmä pre slobodné zhromažďovanie a voľný pohyb obyvateľov.
2. **Poloverejným priestorom** (PVP) sa rozumie časť riešeného územia zóny, kam je prístup pre verejnosť z povahy priestoru alebo funkcie prislúchajúcej budovy obmedzený kapacitne, časovo alebo iným spôsobom. Zvyčajne ide o oplotený alebo inak vymedzený priestor (napr. areál občianskej vybavenosti, rekreácie a pod.).
3. **Neverejným priestorom** (NVP) sa rozumie časť riešeného územia zóny, ktorá je oplotená alebo inak vymedzená a nie je prístupná verejnosti alebo je prístup verejnosti výrazne obmedzený (napr. výrobný, skladový alebo hospodársky areál).

## UMIESTNENIE STAVBY

1. **Uličnou čiarou** (UČ) sa rozumie záväzná hranica, ktorá vymedzuje uličný priestor. Uličná čiara tvorí rozhranie medzi urbanistickými blokmi a uličnými priestormi.
2. **Stavebnou čiarou** (SČ) sa rozumie záväzná neprekročiteľná hranica, ktorá vymedzuje zastavateľné a nezastavateľné pozemky (alebo ich časti) v urbanistickom bloku.<sup>32</sup> Z hľadiska možnosti ustúpenia zástavby od stavebnej čiary sa rozlišuje pevná a voľná stavebná čiara.
3. **Pevnou stavebnou čiarou** sa rozumie taká stavebná čiara, od ktorej nie je možné ustúpiť vonkajším obrysom stavby smerom do vnútra zastavateľných pozemkov v urbanistickom bloku.
4. **Voľnou stavebnou čiarou** sa rozumie taká stavebná čiara, od ktorej je možné ľubovoľne ustúpiť vonkajším obrysom stavby smerom do vnútra zastavateľných pozemkov v urbanistickom bloku.
5. **Zastavateľným pozemkom** sa rozumie taký pozemok (alebo jeho časť), ktorý je výhradne určený pre umiestnenie nadzemných častí stavieb v zmysle zastavovacích podmienok.

<sup>31</sup> podľa § 2b ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

<sup>32</sup> Stavebná čiara je spravidla vymedzovaná po obvode urbanistického bloku (smerom do vnútra bloku od uličnej čiary), môže však blok organizovať v celej hĺbke, napr. rozdeľovať urbanistický blok na viaceré menšie zastavateľné časti alebo vymedzovať nezastavateľné vnútorné časti urbanistického bloku (napr. vnútrobloky).

6. **Zastavanou plochou stavby (ZP)** sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny..<sup>33</sup>
7. **Zastavanou plochou urbanistického bloku/pozemku** sa rozumie súčet všetkých zastavaných plôch jednotlivých stavieb v urbanistickom bloku/na pozemku.
8. **Podlažnou plochou** sa rozumie súčet plôch všetkých podlaží budovy vrátane ohraničujúcich konštrukcií (vymedzených vonkajším obrysom zvislých konštrukcií stavby).
9. **Odstupom stavby** sa rozumie minimálna vzdialenosť medzi stavbami.
10. **Zástavbou** sa rozumie usporiadanie súboru budov v urbanistickom bloku, identifikovateľné charakteristickým spôsobom zástavby.
11. **Budovou** sa rozumie pozemná stavba podľa §43a ods. 2 stavebného zákona. Budovou sa rozumie taktiež aj priestorovo sústredená zastrešená inžinierska stavba s charakterom pozemnej stavby (napr. tepláreň, trafostanica a pod.)..<sup>34</sup>
12. **Nadzemnou časťou stavby** sa rozumie časť stavby nad úrovňou príľahlého upraveného terénu.
13. **Podzemnou časťou stavby** sa rozumie časť stavby pod úrovňou príľahlého upraveného terénu.
14. **Podlažím** sa rozumie časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami..<sup>35</sup>
15. **Podzemným podlažím (PP)** sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy..<sup>36</sup>
16. **Nadzemným podlažím (NP)** sa rozumie každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím, podkrovím alebo ustúpeným podlažím.
17. **Ustúpeným podlažím** sa rozumie vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia..<sup>37</sup>
18. **Podkrovím** sa rozumie vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia..<sup>38</sup>
19. **Parterom budovy** sa rozumie časť budovy, umiestnená v prvom nadzemnom podlaží (na úrovni príľahlého upraveného terénu), ktorá je orientovaná do časti verejného priestoru, ktorý je vyhradený pre peší pohyb.

<sup>33</sup> Pri stanovení vonkajšieho obvodu je potrebné brať do úvahy výnimky uvedené v pododseku 3.1.1.2.

<sup>34</sup> §43a ods. 3 písm. f), g), h), i), k), p) stavebného zákona

<sup>35</sup> podľa bodu 3.19 STN 73 4301 Budovy na bývanie

<sup>36</sup> podľa bodu 5.1.9 STN 73 4301 Budovy na bývanie

<sup>37</sup> podľa bodu 3.20 STN 73 4301 Budovy na bývanie

<sup>38</sup> podľa bodu 3.24 STN 73 4301 Budovy na bývanie

## INTENZITA ZASTAVANIA

1. **Indexom zastavaných plôch (IZP)** sa rozumie pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
2. **Indexom podlažných plôch (IPP)** sa rozumie pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku.<sup>39</sup>
3. **Koeficientom stavebného objemu (KSO)** sa udáva, koľko m<sup>3</sup> nadzemnej časti stavby je prípustných umiestniť na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku.<sup>40</sup>
4. **Koeficientom zelene (KZ)** sa rozumie pomer medzi započítateľnými vegetačnými plochami zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Vegetačné 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 4 Započítateľné vegetačné plochy zelene.<sup>41</sup>

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

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

Tabuľka 5 Započítateľné vegetačné plochy zelených striech a spevnených vodopriepustných povrchov

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

## FUNKČNÉ VYUŽITIE

1. **Prevládajúcim funkčným využitím** sa rozumejú základné funkcie územia, umiestnené a umiestniteľné na pozemku, ktoré svojím počtom, rozsahom a objemom v regulačnom celku prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby a vzťahy.

<sup>39</sup> § 13 ods. 11 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

<sup>40</sup> § 13 ods. 12 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

<sup>41</sup> zdroj: Územný plán hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov; doplnené pre potreby ÚPN-Z

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

## DRUHY STAVIEB

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

Tabuľka 6 Druhy pozemných stavieb

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
BYTOVÉ BUDOVY	Bývanie (B)	BD	Bytový dom
		BDV	a) Bytový dom viacpodlažný (5-9 NP)
		BDM	b) Bytový dom malopodlažný (max. 4 NP)
		BR	Rodinný dom
		BX	Ostatná budova na bývanie
NEBYTOVÉ BUDOVY	Občianska vybavenosť (O)	OU	Budova ubytovacieho zariadenia
		OUH	a) Hotel, motel, penzión
		OUB	b) Ubytovňa
		OUK	c) Hromadné ubytovanie (kemp)
		OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu
		OO	Budova pre obchod a služby
		OOS	a) Budova verejného stravovania (reštaurácia, bar a pod.)
		OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu
		OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
		OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
		OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít
		KP	Kultúrna pamiatka (nebytová budova)
	Šport a rekreácia (R)	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
		RS	Krytá budova pre šport
	Hospodárstvo a výroba (H)	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
		HVT	a) Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou životné prostredie (nadmerným hlukom, infrazvukom, vibráciami, zápachom a pod.)
		HVL	b) Budova výroby nezaťažujúca životné prostredie

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
		HVS	c) Stavebný dvor
		HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštaľ
	Doprava (D)	DA	Autoservis, čerpacia stanica
		DS	Dopravná stanica
		DH	Depo
		DG	Garáž, kryté parkovisko
		DGH	a) Hromadná garáž
		DGR	b) Radová garáž
		DGS	c) Samostatná garáž

## STAVEBNÉ INTERVENCIE

1. **Nadstavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba zvyšuje..<sup>42</sup>
2. **Prístavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou..<sup>43</sup>
3. **Novostavbou** sa rozumie stavba vybudovaná na pred tým nezastavanom pozemku alebo na mieste asanovanej stavby.
4. **Asanáciou** sa rozumie fyzické odstránenie stavby.

## SPÔSOBY ZÁSTAVBY

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

<sup>42</sup> §139b ods. 5 písm. a) stavebného zákona

<sup>43</sup> §139b ods. 5 písm. b) stavebného zákona

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