

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY MACHNÁČ

ZMENY A DOPLNKY rok 2005

ČISTOPIS

OBJEDNÁVATEĽ : H L A V N É M E S T O
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
PRIMACIÁLNE NÁMESTIE č.1
814 99 BRATISLAVA
Štatutárny zástupca: Ing. ANDREJ ĎURKOVSKÝ, PRIMÁTOR

ZHOTOVITEĽ : ING.ARCH. ANITA MUDROCHOVÁ
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
SLOVENSKEJ KOMORY ARCHITEKTOV
REGISTRAČNÉ číslo 0358
a
ING.ARCH. GABRIEL DROBNIAK
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
SLOVENSKEJ KOMORY ARCHITEKTOV
REGISTRAČNÉ číslo 1241
PALKOVIČOVA 12
821 08 BRATISLAVA

v BRATISLAVE

JANUÁR 2009

OBSAH DOKUMENTÁCIE:

STRANA
A/ č.

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE 3

A. TEXTOVÁ ČASŤ

Základné údaje - zhodnotenie požiadaviek na zmeny a doplnky	4
Zmeny a doplnky v kapitolách ÚPN	6
2.e Regulatívy územného rozvoja zóny	6
2.e.1 Funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia	8
2.e.2 Regulácia - limity funkčného využitia a priestorového usporiadania územia	9
2.f Regulačné prvky pre priestorové a architektonické riešenie	10
2.f.1 Prvky urbanistické, krajinotvorné	
2.f.2 Prvky priestorové	
2.f.3 Prvky ekologickej stability a územná ochrana prírody a krajiny	14
2.f.4 PRVKY KOMPOZIČNÉ.....	15
2.f.5 PRVKY KULTÚRNO-HISTORICKÉ	15
2.f.6 PRVKY TECHNICKÉ.....	16
2.f.7 PRVKY VÝSTAVBY.....	17
2.h Vymedzenie verejnoprospešných stavieb	20
3. Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania lokality a sektory	21
LOKALITA 1.	22
LOKALITA 3.	27
LOKALITA 5.	29
LOKALITA 6.	33
LOKALITA 8.	38

B. TABUĽKOVÁ ČASŤ

B/ č.

B.1 Funkčné využitie a priestorové usporiadanie	46
B.6 Občianska vybavenosť – súčasný stav.....	48
B.7 Občianska vybavenosť – návrh	49
B.8 Zoznam stavieb občianskej vybavenosti s parcelnými číslami	

C. GRAFICKÁ ČASŤ

výkres č. 2-Z2 Komplexný návrh urbanistického riešenia	M 1:2 000
výkres č. 3-Z2 Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania	M 1:2 000

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

NÁZOV DOKUMENTÁCIE:

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY MACHNÁČ – ZMENY A DOPLNKY rok 2005
ČISTOPIS

OBJEDNÁVATEĽ

H L A V N É M E S T O SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA , PRIMACIÁLNE NÁM. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Štatutárny zástupca
IČO / DIČ:

Ing. ANDREJ ĎURKOVSKÝ, PRIMÁTOR
603 481

Bankové spojenie
číslo účtu

VÚB Bratislava mesto
6327-012/020

osoby oprávnené zastupovať

Ing.arch. Eva Mazúrová
Ing.arch. Silvia Mičianová
JUDr. Ľudmila Volfová

ZHOTOVITEĽ A AUTOR

autorizovaný architekt Slovenskej komory architektov

Ing.arch. Anita Mudrochová
registračné č. 0358
Palkovičova 12, 821 08 Bratislava
102 017 1856/ Sk 102 017 1856

DIČ / IČ pre Daň

Urbanizmus a architektúra

Ing.arch. Anita Mudrochová
Ing.arch. Gabriel Drobnik

Počítačová grafika

Ing.arch. Vlado Bojko

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, prostredníctvom Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenia územného plánovania a rozvoja mesta, ako obstarávateľ, objednalo vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu zóny Machnáč objednávkou značky ORM /3/2005/Obj. zo dňa 14.03.2005 u Ing. arch. Mudrochovej Anity, autorizovaný architekt Slovenskej komory architektov, ktorá vypracovala predmetný územný plán zóny na základe predchádzajúcich zmluvných vzťahov. Objednávateľ týmto reagoval na doručené písomné podnety a požiadavky od obyvateľov alebo právnických osôb a na skúsenosti pri vypracovaní územnoplánovacích informácií a záväzných stanovísk hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, ktoré vznikali v čase platnosti územného plánu zóny Machnáč, ktoré sú dôsledkom dynamických zmien, ekonomických, sociálnych, majetkovo právnych a urbanistických podmienok, a tým aj možností stavebného potenciálu riešenej zóny.

Na základe objednávky a pokynov na vypracovanie a vzájomne odsúhlasenej osnovy diela bola uzatvorená zmluva o dielo č.141/05/AA, s predmetom vypracovať územný plán zóny Machnáč – zmeny a doplnky rok 2005 v dohodnutom rozsahu, obsahu a spôsobe a v súlade s ustanoveniami stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Z.z., ako aj s ustanoveniami ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

Územný plán zóny Machnáč, zmeny a doplnky 2005 spodrobňuje riešenie schváleného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007. Formuluje zásady a regulatívy územia v sektoroch dotknutých zmenou stanovením funkčnej a hmotovo - priestorovej regulácie a spôsobu zástavby v území, miery zastavania a únosnosti využívania územia a stanovuje zásady regulácie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability. Konceptia dopravného a technického vybavenia územia je nezmenená, zachováva koncepciu pôvodného územného plánu zóny Machnáč, 1999.

Objednávateľ poskytol zhotoviteľovi spolupôsobenie formou konzultácii na kvalitatívnych výboroch, ktoré zorganizoval zhotoviteľ. Počas uskutočnených rokovaní s objednávateľom boli prerokované podnety od 24 subjektov. Na základe preverovania a overovania bolo 10 vyhoveným a 14 bolo zamietnutých pre nemožnosť zosúladenia s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a právnymi predpismi. Požiadavky objednávateľa na doplnenie údajov pre reguláciu objektov občianskej vybavenosti a reguláciu regulatívov plôch spolu s ostatnými akceptovanými podnetmi boli zapracované do textovej časti a grafickej časti regulatívov územného rozvoja zóny – zmeny a doplnky.

Textová časť je koncipovaná tak, že obsahuje texty tých kapitol platnej územnoplánovacej dokumentácie, ktoré boli dotknuté zmenami.

V návrhu územného plánu zóny Machnáč – zmeny a doplnky rok 2005, predkladaného na prerokovanie, v časti 3 Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania LOKALITY A SEKTORY boli zmeny a doplnky vyznačené šikmým typom písma a farebne podfarbené pre jednoduchšie orientovanie sa pri prerokovaní navrhnutých zmien a doplnkov.

V grafickej časti bol na prerokovanie predložený výkres č.3 Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania, kde boli navrhované zmeny a doplnky záväzného charakteru farebne graficky zdokumentované podľa príslušnej legendy zvýraznené v samostatnom výkrese č. 3z.

Návrh na zmeny a doplnky boli prerokované od 28.11.2005 do 31.12.2005

Predkladaná textová časť sa skladá z dvoch kapitol územného plánu zóny Machnáč z roku 1999, aktualizovaného v roku 2003, ktorých text bol doplnený a upravený. Priamo nadväzujúci predkladaný nový text Zmeny a doplnky rok 2005 je koncipovaný tak, aby dotknuté kapitoly po schválení predmetnej aktualizácie mohli ako celok nahradiť predchádzajúci text z roku 2003 dotknutých kapitol.

Územný plán zóny Machnáč, zmeny a doplnky 2005

kód uzn. - 8. 2
1. 2
1. 5. 3

Uznesenie č. 598/2008

zo dňa 15. 12. 2008

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. b e r i e n a v e d o m i e

1. Stanovisko Krajského stavebného úradu v Bratislave č. j.: A/2007/1833-6/ZVD zo dňa 15. 4. 2008 podľa § 25 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
2. Správu o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Machnáč, zmeny a doplnky 2005.

B. s c h v a ľ u j e

1. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri verejnom prerokovaní územného plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky 2005.
2. Územný plán zóny Machnáč, zmeny a doplnky 2005.
3. Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č. 11/2008, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č. 2/1999, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu zóny Machnáč, Bratislava, v znení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 2/2003, s účinnosťou 1. februára 2009.

C. u k l a d á

riaditeľke magistrátu

zabezpečiť spracovanie čistopisu územného plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky 2005.

T: 31. 1. 2009

ZMENY A DOPLNKY V KAPITOLÁCH ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.e REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA ZÓNY

Zmeny a doplnky rok 2005 regulatívov územného rozvoja zóny vychádzajú z platných zásad štátnej technickej politiky vo výstavbe. Metodicky pokračuje v schválenej ÚPD Zmeny a doplnky Územného plánu zóny Machnáč rok 2002 a v schválenom Územnom pláne Machnáč rok 2000 a v Aktualizácii územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1993 a zo schválených zmien funkčného využitia Aktualizácie a zo schváleného prehĺbujúceho podkladu - "Rámcová environmentálna štúdia zóny Machnáč" - SAŽP 1/98, "Environmentálna štúdia pre sektor 7-11/21 zóny Machnáč" a environmentálnych štúdií ostatných sektorov environmentálne podmienených.

Funkčné členenie zóny spolu s definíciou funkčných plôch je spracované v zmysle platných ÚPD.

Územie je rozdelené do ôsmich lokalít, prechádzajúcich cez štyri urbanistické obvody a podrobnejšie do sektorov, ktoré sú umiestnené v komunikačnej sieti s potrebnou technickou infraštruktúrou. Regulácia je vykonávaná cez limity prostredníctvom regulačných prvkov pre priestorové a architektonické riešenie jednotlivých sektorov až na každú parcelu. Rozdelenie na sektory umožňuje, aby sa územie ako celok mohlo rozvíjať a aby riešené územie bolo možné obsiahnuť v jeho rôznorodosti s ohľadom na hmotovú a priestorovú podobu.

Sektor je územná jednotka so svojimi prvkami, ktoré vytvárajú priestorový, ideový a hmotový obraz územia. Hranica sektoru je vedená s ohľadom na známe vlastnícke, majetkovoprávne vzťahy, ktoré boli poskytnuté zhotoviteľovi obstarávateľom. Sektor je územná jednotka obsahujúca prvky s vlastnosťami a znakmi, ktoré ich prirodzene spájajú do jedného celku. Sektor môže byť zložený aj z prvkov rôznych vlastností, a to čo ich spája, je silný vplyv jedného z nich.

Pre jednoznačný výklad predložených zmien a doplnkov ÚPD - Zóny Machnáč sú použité všeobecne zaužívané pojmy, ktoré sú spresnené a zaradené do podmienok - limitov využitia a usporiadania územia a vypovedané podrobnejšie s použitím regulačných prvkov pre priestorové a architektonické riešenie.

Medzi najdôležitejšie prvky patria: príroda s ekologickými danosťami a s hmotovo - priestorovým pôsobením terénu, kultúrno-historická a sociologická situácia v území, funkčná náplň územia, architektonické objekty s hmotovo - priestorovým priemetom do územia, vlastnícke vzťahy v území, pôsobenie územia na okolie, dopravná a inžinierska situácia v území. Regulácia celého územia je potom robená cez reguláciu lokalít,

jednotlivých sektorov a platí na každú parcelu. Rozdelenie územia na lokality a sektory umožňuje, aby sa územie mohlo ako celok rozvíjať. Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania územia sa v sektoroch robí pomocou nástrojov regulácie a to sú limity a prvky.

Každá stavebná aktivita na každej stavebnej parcele musí dodržať všetky regulatívy, všetky limity a prvky, ktoré platia pre celú zónu a pre danú lokalitu a príslušný sektor a každú parcelu.

Stavebná parcela je taký pozemok, ktorého zastavanie nespôsobí porušenie urbanistického a architektonického rázu krajiny a neporuší životné prostredie. Veľkosť stavebnej parcely je regulovaná typologickým druhom a indexami zastavanej plochy a prírodnej plochy s cieľom usmerniť navrhovanú výstavbu tak, aby sa zamedzilo realizovať rozsiahle stavby, ktoré sú nežiaduce pre celú zónu Machnáč.

Rozmery stavebnej parcely nemusia byť zhodné s veľkosťou parcely podľa listu vlastníctva, ale väčšia časť plochy, ktorá je nad rozmery stavebnej parcely bude využívaná ako prírodná plocha zelene, pretože index prírodnej plochy je minimum zelene, ktoré je nutné dodržať pri stavebnej činnosti.

Vzhľadom na konfiguráciu terénu a na nároky a praktické použitie ÚPD je grafická časť územného plánu zóny spracovaná v mierke 1:2000 a členenie územia je na plochy lokalít so sektormi, parcelami a regulované je s použitím limitov a prvkov vysvetlených v textovej časti tak, aby boli postačujúce pre jednoznačný výklad v praxi.

2.e.1. FUNKČNÉ VYUŽITIE A PRIESTOROVÉ USPORIADANIE ÚZEMIA

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania :

Regulácia je usmerňovanie, udržovanie hodnôt regulovanej zóny podľa daných podmienok a hodnôt zóny zistených predchádzajúcimi prácami UPD. Územie zóny je usporiadané do lokalít a každá lokalita je rozdelená do sektorov. Regulácia činností územia je navrhnutá a schválená cez reguláciu sektorov a platí na každú parcelu, ktorá sa v ňom nachádza. Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania sa musí uplatňovať vždy vtedy, keď bude stavebník v dotknutom mieste uskutočňovať akúkoľvek stavebnú činnosť!

Funkčné využitie

Regulácia funkčného využitia je určená funkciou. Funkcia vyjadruje spôsob využívania územia. V území sú funkčné plochy vymedzené podľa prevládajúcej funkcie. V sektoroch, ktorých sa umožňuje použitie aj iných funkcií je zastúpenie prevládajúcej funkcie percentuálne vyjadrené. V území sú zastúpené funkčné plochy bývania, plochy občianskej vybavenosti, plochy zelene, plochy technického vybavenia a plochy rekreácie. Uvádzané sú aj funkcie, ktorých použitie je v sektoroch vymedzené ako neprípustné funkcie.

Priestorové usporiadanie

Priestorové usporiadanie vyjadruje zásady, podľa ktorých sa môže v sektoroch postupovať pri povolenej stavebnej činnosti ako je údržba, stavebná úprava, prístavba a novostavba. Zásady sú stanovené všeobecne pre celý sektor, v prípade potreby sa stanovujú konkrétne pre určité miesto sektora a platia pre stavebnú parcelu v sektore. Všeobecne platí zásada, že sa hmotové riešenie a priestorové usporiadanie navrhovanej zástavby musí prispôbiť charakteru a vlastnostiam konkrétneho územia s jeho prírodnými danosťami a s jeho funkčnou architektonickou a urbanistickou reguláciou a danou situáciou. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné preveriť a posúdiť.

Regulácia priestorového usporiadania a funkčného využitia sa uskutočňuje prostredníctvom regulačných prvkov , ktoré sú uvedené v časti 2.f .

2.e.2. REGULÁCIA - LIMITY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Limit je súbor prvkov, ktoré obmedzujú využívanie a stanovuje hranice usporiadania jednotlivých sektorov.

Limity využitia územia použité v tejto dokumentácii sú podľa nárokov a možností daného sektora v tej- ktorej lokalite záväzné, alebo odporúčané alebo neprípustné. Pri tvorbe plánu na stanovenie podmienok a obmedzení UPD využíva a podľa potreby narába aj s viacerými limitmi súčasne.

Sú to nasledovné:

LIMIT PRIESTOROVÝ:

Index je pomerné číslo, ktorým porovnávame úrovne ukazovateľov rovnakých javov podľa rôznych teritoriálnych skupín.

Index zastavanej plochy

Typologický druh stavby

Veľkosť stavebnej parcely

Počet nadzemných podlaží

Počet podzemných podlaží vnímateľných nad terénom

LIMIT EKOLOGICKEJ STABILITY:

Index prírodnej plochy

Zezeň verejná

Zezeň ostatná

LIMIT KOMPOZIČNÝ:

Územie sektora je exponované v tvorbe panorámy mesta.

LIMIT KULTÚRNO-HISTORICKÝ:

Chránená kultúrna pamiatka

Chránený areál

LIMIT TECHNICKÝ:

Technická a dopravná infraštruktúra

Podmienky na výstavbu podľa časovej postupnosti

Svetlotechnické posúdenie

Akustické posúdenie

LIMIT VÝSTAVBY:

Plochy nestavebné plochy

Plochy stabilizovanej zástavby

Plochy rozvojovej výstavby

Plochy potenciálneho rozvoja s podmienkou

Stavebná činnosť

Verejnoprospešné stavby

2.f REGULAČNÉ PRVKY PRE PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

Územie zóny je usporiadané do ôsmich lokalít a každá lokalita je rozdelená do sektorov. Regulácia činností územia je cez reguláciu sektorov a platí na každú parcelu, ktorá sa v ňom nachádza. Pre potreby regulovania činností v území sú zavedené nasledovné regulačné prvky:

2.f.1 PRVKY URBANISTICKÉ, KRAJINOTVORNÉ

• **Funkcia**

je špecifická činnosť využitia, zaberá prevládajúcu plochu v sektore a je záväzná pre danú funkciu využitia, môže to byť :

- . bývanie
- . zeleň
- . rekreácia, telovýchova a šport
- . občianska vybavenosť
- . technická vybavenosť
- **Plochy stabilizované** s možnosťou intenzifikácie voľných parciel
- **Plochy rozvojové** sú plochy, kde je návrh na novú zástavbu
- **Plochy potenciálneho rozvoja** sú také, ktoré majú individuálne stanovený spôsob zástavby a povinnosť riešiť technickú infraštruktúru
- Reliéf územia a jeho charakter
- **Plochy nestavebné**, môžu to byť :
 - . verejná zeleň, plocha, ktorej sa merajú vzdialenosti od hranice pozemkov, od hranice parcely s parcelnými číslami evidovanými v Katastri evidencie nehnuteľnosti v čase začatia spracovania ÚPD, t.j. rok 1992 !
 - . ochranná zeleň
 - . interakčný prvok
 - . interakčná línia
 - . ostatná zeleň
 - . ochranné pásmo vysokého listnatého porastu je 15 metrov od hranice pozemku, na ktorom je evidovaný vysoký listnatý porast v rámci funkcie verejná zeleň
 - . rozšírenie vysokého listnatého porastu zelene

**B
Z
R
OV
TV**

2.f.2 PRVKY PRIESTOROVÉ

Stavebná parcela je taký pozemok, ktorého zastavanie nespôsobí porušenie urbanistického a architektonického rázu krajiny a neporuší životné prostredie. Veľkosť stavebnej parcely je regulovaná typologickým druhom a indexami zastavanej plochy a prírodnej plochy s cieľom usmerniť navrhovanú výstavbu tak, aby sa zamedzilo realizovať rozsiahle stavby, ktoré sú nežiaduce pre celú zónu Machnáč.

Rozmery stavebnej parcely nemusia byť zhodné s veľkosťou parcely podľa listu vlastníctva, ale väčšia časť plochy, ktorá je nad rozmery stavebnej parcely

bude využívaná ako prírodná plocha zelene, pretože index prírodnej plochy je minimum zelene, ktoré je nutné dodržať pri stavebnej činnosti.

Regulácia veľkosti stavebnej parcely s maximálnou, respektíve minimálnou veľkosťou stavebnej parcely je potrebná, aby nedošlo k následnému rozdeľovaniu stavebných parciel a neželanému výsledku veľkej zastavanej plochy s veľkými objemami hmoty, ktoré by mohli nastať aj pri dodržaní indexu zastavanej plochy a indexu prírodnej plochy.

- **Minimálna veľkosť stavebnej parcely**
- **Maximálna veľkosť stavebnej parcely**

Veľkosť stavebnej parcely je záväzný regulatív pri rozhodovaní o typologickom druhu bytových stavieb a jeho umiestnení. Veľkosť zastavania stavebnej parcely stavbou Regulácia veľkosti stavebnej parcely s maximálnou, respektíve minimálnou

veľkosťou stavebnej parcely je potrebná, aby nedošlo k následnému rozdeľovaniu stavebných určujú indexy zastavanej plochy a prírodnej plochy vyjadrené v percentách. Súčet týchto dvoch indexov nie je 100%. Rozdiel do 100% je zámerne ponechaný pre potreby vybudovania prístupovej komunikácie a spevnených plôch.

- **Maximálny počet nadzemných podlaží**
- **Maximálny počet podzemných podlaží vnímateľných nad terénom**
- **Index zastavanej plochy sektoru**

je pomer zastavanej plochy všetkých stavieb, (t.j. existujúcich aj novo navrhovaných) k celkovej ploche sektoru a je záväzný pre každú parcelu v sektore ak je riešená samostatne. Vyjadruje maximálnu možnú plochu, ktorá stavbami môže byť zastavaná v súlade so záväznými limitami .

- **Zastavaná plocha**

je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí).

V 1. podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou t.j. nad základmi, pričom izolačné vrstvy sa nezapočítavajú.

U objektov nezakrytých alebo poodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími lícami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.

- Na nezastavanej ploche pozemku sa musí zriadiť zeleň s druhovosťou vhodne dopĺňajúcou okolie - podľa projektu Sadové úpravy, ktorý musí byť pri každej projektovej dokumentácii doložený.

- **Typologické druhy občianskej vybavenosti** sú nebytové budovy.

Nebytové budovy sú stavby, ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely a to sú

Budovy pre administratívu, správu a na riadenie pre banky a pošty, hotely, penzióny a ostatné prechodné ubytovanie, školstvo, výchovu, kultúru, zdravotníctvo, športové stavby, stavby pre rekreáciu, obchod, služby, stravovanie, budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít.

- Typologický druh pre nároky územnoplánovacej činnosti podrobnejšie určuje podmienky pre občiansku vybavenosť a bývanie, môže to byť :

.Občianska vybavenosť s vyšším významom **OV**
.Občianska vybavenosť s miestnym významom **OV**
Umiestnenie OV je regulované na pozemku, parcele s parcelným číslom evidovanom v Katastri evidencií nehnuteľnosti podľa údajov v čase začatia spracovania ÚPD, rok 1992

• **Typologické druhy pre bývanie** sú bytové budovy.

Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie:

Bytový dom, rodinný dom, ostatné budovy na bývanie

B
VBZ

.Viacpodlažná bytová výstavba

je charakterizovaná svojou výškou a to počtom nadzemných podlaží, nad štyri nadzemné podlažia, a to konkrétnym číslom podlaží, ktoré sú maximálne možné realizovať na stavebnej parcele nachádzajúcej sa v sektore.

.Malo podlažná bytová zástavba

MBZ

je charakterizovaná svojou maximálnou výškou a to štyrmi nadzemnými podlažiami, ktoré sú možné maximálne realizovať na stavebnej parcele, nachádzajúcej sa v sektore. MBZ môže byť navrhovaná v riešenom území Zóny Machnáč podľa nasledovných typologických druhov obytných stavieb charakterizovaných pre potreby tohto územného plánu:

• Bytový dom

BD

• Rodinný dom samostatne stojaci

RD

Rodinný dom samostatne stojaci je taký druh stavby, ktorý má maximálne tri bytové jednotky, maximálne dve nadzemné podlažia a môže mať plus podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia. Namiesto podkrovia je možné ustúpené podlažie, počet bytov maximálne 3, minimálna stavebná parcela 6 árov.

• **Maximálna podlažnosť** vyjadruje najvyšší prípustný počet nadzemných podlaží zástavby.

. Prvé nadzemné podlažie je najnižšie podlažie, ktorého povrch podlahy nie je nižšie ako 1,5 m pod najvyššou úrovňou príslušného terénu do vzdialenosti 3 m od stavby. Ak polohu prvého nadzemného podlažia nemožno určiť podľa uvedeného, určuje sa prvé nadzemné podlažie podľa vstupu do stavby, ku ktorej vedie prístupová komunikácia pre hasičskú jednotku. Ak má prvé nadzemné podlažie niekoľko výškových úrovní možno s prihliadnutím na členenie stavby určiť niekoľko polôh prvého nadzemného podlažia. V takom prípade sa stavba rozčlení tak, aby do priestoru nad prvým nadzemným podlažím nezasahovalo iné podzemné podlažie alebo prvé nadzemné podlažie.

Počet podzemných podlaží vnímateľných nad terénom je regulované podľa konkrétnej terénnej konfigurácie a požiadaviek .

.Strecha ako podkrovie, maximálne jedna úroveň využitia môže byť pridaná k určujúcim nadzemným podlažiam, alebo môže byť pridané maximálne jedno ustupujúce podlažie.

.Podkrovie je také podlažie, ktoré môže mať maximálne jednu úroveň využitia

.Umožňuje sa použitie ustúpeného podlažia, je ekvivalentom podkrovia, to znamená, že všade tam kde sa umožňuje použitie podkrovia, môže sa miesto neho použiť jedno ustúpené podlažie.

.Posledné ustupujúce jedno podlažie je také podlažie, ktoré má zastavanú plochu menšiu ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia.

- **Maximálna podlažnosť podzemných podlaží vnímateľných nad terénom**

. Podzemné podlažie

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príslušného terénu v pásme širokom 5000 mm po obvode budovy.

Ostatné podlažia sú nadzemné.

Počet podzemných podlaží vnímateľných nad terénom vyplýva z konkrétnej terénnej konfigurácie a kompozičných limitov.

V prípade, ak súčet nadzemných a podzemných podlaží vnímaných nad terénom bude väčší ako tri, musí byť ďalšie podlažie ustúpené.

- **Rekreačné chaty** v zastavanom území sídelného útvaru je možné len upraviť a rekonštruovať stavebnými úpravami zmena stavby.

Rekreačné chaty nesmú mať zastavanú plochu väčšiu ako je regulatív index zastavanej plochy v sektore platný pre stavebnú parcelu, môžu byť podpivničené a môžu mať jedno nadzemné podlažie a jedno obývatel'né podkrovia.

- Novostavba rekreačnej chaty neprípustná!

2.f.3 PRVKY EKOLOGICKEJ STABILITY A ÚZEMNÁ OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY

- **Zeleň.** Vyjadruje zásady, ktoré určujú ako sa má narábať so zeleňou. Zásady sú stanovované všeobecne pre celý sektor a ich konkretizácia vyplýva z existujúcej situácie, ktorá sa musí rešpektovať.

Index prírodnej plochy sektoru je záväzný na každú parcelu nachádzajúcu sa v sektore

Zeleň rodinných domov

Zeleň bytových domov

Zeleň areálová

Verejná zeleň

Ochranná zeleň

Ostatná zeleň

Rozšírenie vysokého listnatého porastu zelene

Ochranné pásmo vysokého listnatého porastu

Ochranné pásmo rýchlostnej komunikácie

Interakčná línia

Interakčný prvok

• Index prírodnej plochy je pomer celej prírodnej plochy parcely k celkovej stavebnej ploche parcely. Vyjadruje minimálny nutný rozsah prírodnej plochy, ktorý musí byť dodržaný pri stavebnej činnosti na stavebnej parcele a platí pre každú parcelu v sektore ak sa rieši samostatne. Prírodná plocha je plocha rastlého terénu, ktorá je nestavebná a je vyjadrená indexom prírodnej plochy bez spevnených plôch.

• Zeleň verejná sú rozsiahle plochy súvislého listnatého porastu, verejne prístupná, CHA, zeleň ochranná, zeleň bytových domov, zeleň areálov a zeleň rodinných domov **ZV**

• Zeleň ochranná je **ZO**

. zeleň areálov technickej vybavenosti,

. prechodové pásmo zástavby a prírodnej plochy,

• Zeleň bytových domov je zeleň na plochách prevažne verejne prístupných, určených prioritne pre obyvateľov danej stavebnej štruktúry bytových domov **ZBD**

• Zeleň areálov je na ploche viazanej na stavby areálovej občianskej vybavenosti prevažne vyhradená zeleň, verejne prístupná **ZA**

• Zeleň rodinných domov plochy súkromnej zelene **RD**

s odporúčenou funkciou oddychovo-rekreačnou **ZRD**

• Ostatná zeleň sú plochy zelene **Z**

• Interakčné plochy sú plochy záhrad v celom území zóny s funkciou chránenej zelene, sú nestavebné pozemky a sú to

Interakčné línie sú súčasné a novonavrhované vegetačné pásy krovín, vegetačné pásy živých plotov nachádzajúce sa pozdĺž komunikácií a hraníc jednotlivých pozemkov, ktoré je záväzné dodržať, zachovať a dobudovať. Nie je prípustná modifikácia trasovania v prípade, že vedie cez pozemok mimo jeho hranicu. Rovnako tak nie je prípustná modifikácia ak dôjde aj k zlúčeniu viacerých pozemkov kde je podmienka dodržania šírky a polohy línie ani pri dohode dotknutých vlastníkov nehnuteľnosti. Interakčné línie majú šírku minimálne 10 m. V prípade ak sa nachádzajú na hranici parciel, tak na každej parcele sú široké minimálne 5 m merané 1m nad terénom.

.Stromoradie, aleje

.Plochy rozšírenia lesoparku s vysokým listnatým porastom

• Podmienka vypracovať projekt sadových úprav ako súčasť projektovej dokumentácie pre každý návrh na výstavbu sektoru

• lokalita Machnáč sa nachádza v území, pre ktoré platí I. stupeň ochrany v zmysle Zákona o ochrane prírody č.543/2002, to znamená, že na činnosti uvedené v § 12 zákona je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody

• Vydanie územného a stavebného rozhodnutia pre výstavbu je podmienené vypracovaním projektovej dokumentácie sadových úprav ako súčasť projektovej dokumentácie pre každú investíciu na stavebnej parcele s dopadom na kvalitu života v sektore

Štátna ochrana prírody a krajiny, Regionálna správa ochrany prírody a krajiny Bratislava vykonala v roku 2005 botanický monitoring územia Machnáč, na základe ktorého potvrdila výskyt biotopu chráneného rastlinného druhu - kukučka vencová (Lychnis coronária, (L) Desr.).

Najhojnejšia populácia tohto druhu je na parc. č. 4385/1. Podľa § 34 ods. 1 pís. a zákona je chránenú rastlinu zakázané poškodzovať, ničiť, trhať, vykopávať, vyrezávať ako aj zbierať v jej prirodzenom areáli vo voľnej krajine.

V biotope chráneného rastlinného druhu sa nachádza kukučka vencová

2.f.4 PRVKY KOMPOZIČNÉ

- Podmienka zdokladovať v projektovej dokumentácii priestorové zakomponovanie zástavby na tvorbu panorámy mesta, diaľkové pohľady.

2.f.5 PRVKY KULTÚRNO-HISTORICKÉ

- Podmienky ochrany archeologických nálezov na území zóny Machnáč budú stanovené v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov v rámci územného a stavebného konania jednotlivých stavieb.
- Územie zóny Machnáč nie je súčasťou pamiatkovej zóny Bratislava, CMO ani iného pamiatkovo chráneného územia, nepodlieha opatreniam Vyhlášky OÚ BA č. 1/1992

2.f.6 PRVKY TECHNICKÉ

- Vydanie stavebného povolenia pre výstavbu je podmienené vypracovaním projektovej dokumentácie riešenia technickej infraštruktúry a dopravného napojenia v celom sektore v návaznosti na okolité sektory a vydaním územného rozhodnutia pre technickú infraštruktúru a dopravné napojenie v miestach, kde nie je priame dopravné napojenie na komunikačnú sieť.
- Vypracovať svetlotechnické posúdenie dopadu stavby na okolité parcely, je potrebné dokladovať k projektovej dokumentácii stavby.
- Vypracovať hlučnú štúdiu, ktorá zhodnotí ovplyvnenie navrhovanej obytnej zástavby hlukom z príľahlých ťažiskových komunikácií s MHD najmä Mudroňovej ul., Búdkovej ceste, Lovinského, Pri Habanskom mlyne a tiež diaľničnej komunikácie Mlynská dolina a vrátane t.č. pripravovanej diaľnice D2. V prípade potreby navrhnúť reálne proti hlučným opatrenia, ktorých realizáciou sa dosiahne účinná ochrana dotknutého obytného územia pred nadmerným dopravným hlukom v súlade s požiadavkami Nariadenia vlády SR č. 40/2002 Z. z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami.
- Pre jednotlivé stavebné činnosti postupovať podľa Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Pri poľnohospodárskej pôde je potrebné postupovať v zmysle ustanovení zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

2.f.7 PRVKY VÝSTAVBY

• **Plochy nestavebné** sú plochy verejnej zelene a zelene areálov ochrannej zelene, ostatnej zelene a to interakčné plochy ,interakčné línie stromoradie, aleje, plochy rozšírenia lesoparku a plochy technickej vybavenosti.

• **Plochy stabilizované** sú plochy určené na zastavanie s možnosťou intenzifikácie voľných parciel za predpokladu dodržania stanovených limitov a plochy rozvojové kde je regulovaná nová zástavba.

• **Plochy rozvojové sú plochy určené na zastavanie**

Plochy stabilizované s možnosťou intenzifikácie voľných parciel

Plochy rozvojové kde môže byť nová zástavba

• **Plochy potenciálneho rozvoja** majú individuálne stanovený spôsob zástavby, plochy potencionalneho rozvoja s podmienkou vybudovania technickej a dopravnej infraštruktúry.

Plochy potencionalneho rozvoja s podmienkou vybudovania technickej a dopravnej infraštruktúry.

Ostatné významné plochy

Územie tvorby panorámy mesta

Ochranné pásmo rýchlostnej komunikácie

Plochy dopravné komunikácie funkčnej triedy

Turistický chodník

VPS chodník

Stavebná činnosť sa môže vykonávať len na stavebnej parcele.

Stavebná parcela je taký pozemok, ktorého zastavanie nespôsobí porušenie urbanistického a architektonického rázu krajiny a neporuší životné prostredie. Veľkosť stavebnej parcely je regulovaná typologickým druhom a indexami IZP a IPrP s cieľom usmerniť navrhovanú výstavbu tak, aby sa zamedzilo realizovať rozsiahle stavby, ktoré sú nežiaduce pre celú zónu Machnáč. Rozmery stavebnej parcely nemusia byť zhodné s veľkosťou parcely podľa listu vlastníctva, ale väčšia časť plochy, ktorá je nad rozmery stavebnej parcely bude využívaná ako prírodná plocha zelene, pretože index prírodnej plochy je minimum zelene, ktoré je nutné dodržať pri stavebnej činnosti.

Stavby ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu

údržba – všetky udržiavacie práce na stavbe

U

stavebná úprava – zmena dokončenej stavby, pri ktorej sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti, pre ktoré postačuje ohlásenie stavebnému úradu

V

prestavba – zmena dokončenej stavby, najmä prístavba, nadstavba a stavebná úprava, pri ktorej je potrebné stavebné povolenie

P

novostavba – stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu **N**

• **Minimálna a maximálna výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy**

Stavebná parcela je taký pozemok, ktorého zastavanie nespôsobí porušenie urbanistického a architektonického rázu krajiny a neporuší životné prostredie. Veľkosť stavebnej parcely je regulovaná typologickým druhom a indexami zastavanej plochy a prírodnej plochy s cieľom usmerniť navrhovanú výstavbu tak, aby sa zamedzilo realizovať rozsiahle stavby, ktoré sú nežiaduce pre celú zónu Machnáč.

Rozmery stavebnej parcely nemusia byť zhodné s veľkosťou parcely podľa listu vlastníctva, ale väčšia časť plochy, ktorá je nad rozmery stavebnej parcely bude využívaná ako prírodná plocha zelene, pretože index prírodnej plochy je minimum zelene, ktoré je nutné dodržať pri stavebnej činnosti.

Regulácia veľkosti stavebnej parcely s maximálnou, respektíve minimálnou veľkosťou stavebnej parcely je potrebná, aby nedošlo k následnému rozdeľovaniu stavebných parciel a neželanému výsledku veľkej zastavanej plochy s veľkými objemami hmoty, ktoré by mohli nastať aj pri dodržaní indexu zastavanej plochy a indexu prírodnej plochy.

Veľkosť zastavania stavebnej parcely určujú indexy zastavanej plochy a prírodnej plochy. Prepočet indexov sa prepočítava na sektor iba v prípade, že stavebná činnosť sa realizuje v celom jednom dotknutom sektore.

• **Minimálna stavebná parcela** je plocha parcely určená na zástavbu. Jej veľkosť závisí od použitých typologických druhov a od charakteru sektora. V prípade, ak vzniká nová parcela reparceláciou, musia mať všetky parcely z ktorých vznikla, aj ostávajúce pôvodné, veľkosti minimálnej stavebnej parcely a musia byť na nich dodržané regulatívy.

• **Maximálna stavebná parcela** je časť z plochy parcely, ktorá sa použije na výpočet zastavanej plochy objektom. Pre celú zónu je stanovená maximálna stavebná parcela 15 árov.

• **Index zastavanej plochy objektom** je pomer zastavanej plochy všetkých objektov na parcele, k celkovej ploche parcely.

• **Index spevnenej plochy** je pomer spevnenej plochy na parcele, k celkovej ploche parcely. Spevnená plocha je plocha nekrytých schodov, terás, chodníkov, prístupových komunikácií a prvkov záhradnej architektúry. Ak spevnené plochy majú vodopriepustný charakter, započítavajú sa polovicou zo svojej celkovej plochy. Spevnené plochy dostaneme odpočítaním zastavanej plochy objektom a prírodnej plochy od celkovej plochy parcely.

• **Index prírodnej plochy** je pomer celej prírodnej plochy zelene na parcele, k celkovej ploche parcely.

• **Koeficient stavebného objemu** udáva, koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku určenej na zastavanie, v súlade so stanoveným indexom zastavanej plochy objektom.

- **Maximálna podlažnosť** vyjadruje najvyšší prípustný počet nadzemných podlaží zástavby.

- **Stavebná čiara** vymedzuje hranicu, za ktorú nesmie presahovať stavebný objekt svojim objemom nad upraveným terénom. Stavebná čiara sa vytyčuje od najbližšej priliehajúcej hrany komunikácie. V stavebne stabilizovaných územiach sú stavebné čiary odvodené od existujúcej zástavby.

- **Doprava:**

Komunikácie a ich kategórie sú vyjadrené vo výkresoch regulatívov územia, alebo vo výkrese dopravy. Všeobecne platí pre celú zónu zásada, podľa ktorej sa majú používať minimálne šírky vozovkovej časti.

- **Statická doprava:**

Pre celú zónu platí zásada, že potreby statickej dopravy sa musia riešiť na vlastnom pozemku. To znamená, že garáže alebo parkovanie je potrebné umiestniť na vlastnom pozemku.

- **Potreba spracovania projektovej dokumentácie prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry k územnému konaniu:**

K územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu je potrebné spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry. Zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

- **Miestne komunikácie** sú všeobecne prístupné a užívané ulice, parkoviská vo vlastníctve obcí a verejné priestranstvá, ktoré slúžia miestnej doprave a sú zaradené do siete miestnych komunikácií.

- **Komunikačná prípojka** zabezpečuje prístup k objektu z verejnej pozemnej komunikácie. Komunikačné prípojky a účelové komunikácie musia svojimi vlastnosťami a spôsobom pripojenia na verejné pozemné komunikácie vyhovovať požiadavkám bezpečnej, plynulej a hygienickej prevádzky a podľa druhu a potreby stavby aj prístupu požiarnej techniky.

Plochy určené na zastavanie musia svojimi vlastnosťami v zmysle stavebného zákona spĺňať podmienky, limity a regulačné prvky tohto územného plánu.

Každá stavebná aktivita na každej stavebnej parcele musí dodržať všetky regulatívy, všetky limity a prvky, ktoré platia pre celú zónu a pre danú lokalitu a príslušný sektor a každú parcelu.

V grafickej časti na výkresoch sú zdokumentované zmeny a doplnky územného plánu zóny Machnáč v súlade s textovou časťou a sú vzájomne neoddeliteľné časti.

2.h VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Verejnoprospešné stavby

VPS

sú iba stavby vymedzené územným plánom pre účely zabezpečujúce všeobecný rozvoj zóny.

Nie sú to stavby pre bytovú výstavbu, zariadenia na podnikanie a ostatné stavby slúžiace komerčným účelom.

Po schválení územného plánu zóny a v ňom vymedzené VPS bude splnená podmienka získania dotácie a podpory na stavby z rozpočtových prostriedkov štátu, fondu regionálneho rozvoja a rozpočtových prostriedkov mesta, mestskej časti určených na investičnú výstavbu.

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY sú :

- VPS - plocha technickej vybavenosti - vodojem v sektore 2-10/26
- VPS - plocha technickej vybavenosti - vodojem v sektore 5-44/4
- VPS - meniareň trakčného napätia v sektore 1-10/4
- VPS - trafostanica T1 v sektore 6-44/7
- VPS - trafostanica T2 v sektore 8-44/13
- VPS - trafostanica T3 v sektore 7-11/8
- VPS - trafostanica T4 v sektore 7-11/21
- VPS - plochy vymedzené dopravnými stavbami zaradené do funkčnej triedy C1, C2, C3
- ďalšími stavbami vo verejnom záujme sú líniové stavby technickej infraštruktúry a to nové trasy kanalizácie, vody, elektrofikácie, plynu, slaboprúdových rozvodov
- VPS - chodník BÚDKOVÁ - DROTÁRSKA CESTA
prepája Búdkovú ulicu s Drotárskou cestou, je umiestnený v sektoroch číslo 6-44/10, 6-44/9 a 6-44/8, pričom sleduje hranicu medzi LOKALITAMI 6 a 8
- VPS - chodník LOVINSKÉHO – MLYNSKÁ DOLINA
sleduje hranicu medzi LOKALITAMI 4 a 5 vychádza na Matúšovu ulicu, zatáča ku sektoru číslo 5-44/4, prebieha v sektore 5-44/5, pokračuje po hranici sektorov číslo 5-11/2 a 5-11/1 vracia sa cez sektor číslo 5-11/3 po Drotárskej ceste späť ku Matúšovej ulici