

MODIOR
ARCHITECTS AND ENGINEERS

Urbanistická štúdia - Ulica pod Vajspetrom

Architektonická štúdia

Ing. arch. Milan Škorupa
Ing. arch. Peter Kokiřda



Urbanistická štúdia zóny Ulica pod Vajspetrom

Identifikačné údaje :

Stupeň projektovej dokumentácie :
Urbanistická štúdia (ďalej len UŠ)

Názov stavby :
Urbanistická štúdia Ulica Pod Vajspetrom

Miesto stavby :
Bratislava

Spracovateľ dokumentácie :
Modior
Rybničná 40 F
Bratislava 831 06
tel : +421 948 466 946
mail : info@modior.com

Autor :
Ing. Arch. Peter Kokinda

Zodpovedný projektant :
Ing. Arch. Milan Škorupa
autorizovaný architekt SKA - 1804 AA

Dátum spracovania :
25.7.2023

Obsah textovej časti:

A) ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	2
A.1. Základné údaje o zadaní, podkladoch a hlavných cieľoch riešenia	2
A.2. Vzťah k územnoplánovacej dokumentácii vyššieho stupňa	2
B) RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	3
B.1. Vymedzenie riešeného územia.....	3
B.2. Charakteristika výstupov z analýz územia, a limity využiteľnosti územia.....	3
B.3. Popis a zdôvodnenie navrhovanej urbanistickej koncepcie riešenia	3
B.4. Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania pozemkov resp. jednotiek pre reguláciu	4
B.5. Popis návrhu koncepcie dopravy, vrátane bilancii statickej dopravy	5
B.6. Návrh koncepcie riešenia technickej vybavenosti v členení podľa jej systémov	6
B.7. Zhodnotenie kvality životného prostredia územia.....	7
B.8. Vymedzenie vlastníckych vzťahov k pozemkom	8
B.9. Zoznam podmieňujúcich investícií pre celú lokalitu	8
B.10. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy	8
B.11. Návrh zmien a doplnkov.....	8

Obsah grafickej časti:

- 1 Výkres širších vzťahov
- 2 Analýza súčasného stavu s limitmi rozvoja lokality
- 3 Výkres existujúci stav (M 1 : 500)
- 4 Výkres komplexného urbanistického návrhu (M 1 : 500)
- 5 Výkres riešenia zásobovania el. energiou, plynom, vodou a odkanalizovanie (M 1 : 500)
- 6 Výkres regulácie územia (M 1 : 500)

A) ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1. Základné údaje o zadaní, podkladoch a hlavných cieľoch riešenia

A.1.1. Základné údaje o zadaní

Urbanistická štúdia zóny je v súlade s § 4 ods. 1 stavebného zákona spracovaná pre účely:

- prehodnotenia možnosti nového funkčného využitia územia t. č. v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta určeného na „záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality“ (č. funkcie 1203) a po kladnom prerokovaní použitia ako územnoplánovacieho podkladu pre jej zmeny a doplnky,
- riešenia špecifických územno-technických, urbanistických, architektonických a environmentálnych problémov v území v súvislosti s plánovaným využitím územia,
- overenia a zdokumentovania územnotechnických súvislostí a dopadov vyplývajúcich z navrhovanej koncepcie využitia územia na priestorové usporiadanie a funkčne využitie územia vo väzbe na UPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov
- premietnutie podnetov majoritných vlastníkov pozemkov, ktorí majú záujem prehodnotiť možnosti nového funkčného využitia územia.

Rozsah spracovania „UŠ“:

- textová časť
- grafická časť.

A.1.2. Údaje o podkladoch

Zoznam východiskových podkladov a dokumentov:

- UPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov
- Geodetické zameranie
- Zadanie „Urbanistickej štúdie zóny – Ulica pod Vajspetrom“

A.1.3. Hlavné ciele riešenia

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie zóny bude na podklade zhodnotenia územnotechnických, hospodárskych, majetkových vzťahov a vyhodnotenia limitov využitia územia prehodnotiť funkčne využitie územia, ktorým je v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie „Územia poľnohospodárskej zelene a pôdy – vinice“ na „malopodlažnú zástavbu obytného územia“.

Základným cieľom je vytvorenie komplexného urbanizovaného územia, najmä:

- stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo - priestorového usporiadania územia,
- stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia a hmotovo - priestorového usporiadania pozemkov a stavieb,
- stanoviť zásady delenia a scelovania pozemkov
- stanoviť zásady a podmienky vecnej a časovej koordinácie výstavby v území
- preveriť a zdokumentovať napojenie zóny na celomestské systémy technickej infraštruktúry ako aj priame väzby a vzťahy s kontaktným územím.

Kladne prerokovaná „UŠ“ bude územnoplánovacím podkladom pre prípravu ZaD UPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 a následne územnoplánovacím podkladom pre územne rozhodovanie a koordinovanie investičnej činnosti v riešenom území.

A.2. Vzťah k územnoplánovacej dokumentácii vyššieho stupňa

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov určuje celému riešenému územiu funkčne využitie územia: „Územia poľnohospodárskej zelene a pôdy – vinice“ (č. funkcie 1202).

Charakteristika územia –územia poľnohospodárskej zelene a pôdy – vinice: Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.

Vzhľadom k tomu, že požiadavky, vyplývajúce zo schváleného UPN mesta Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, na riešenom území neumožňujú požadovanú výstavbu stavieb pre individuálnu rekreáciu (záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality) je potrebné schváliť zmeny a doplnky územného plánu mesta Bratislavy.

Územnoplánovacím podkladom pre prípravu ZaD UPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 bude kladne prerokovaná urbanistická štúdia, ktorá v zmysle požiadaviek obstarávateľa bude overovať zmenu funkčného využitia plôch z hore uvedených funkcií platného územného plánu mesta na: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality kód 1203.

V riešenom území navrhujeme zástavbu stavbami pre individuálnu rekreáciu.

B) RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1. Vymedzenie riešeného územia

Riešene územie urbanistickej štúdie sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Rača. Svojou polohou predstavuje okrajové územie zastavaného územia mestskej časti, v severnej časti ohraničené plochami vínogradov, v ostatných častiach záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality. Riešene územie pozostáva z nasledujúcich parcel: p. č. 9200/8, 9200/22, 9200/23, 9200/24, 9200/25, 9200/26, 9200/27, 9200/28, 9200/29.

Celková výmera riešeného územia je cca 0,4 ha.

Územie pre riešenie štúdie v M1: 500 je vymedzené:

- z juhu parcelami p. č. 19032/41 a 9200/11, definovanými ako ostatná plocha a v súčasnosti - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - miestna komunikácia a chodník s označením Ulica pod Vajspetrom
 - z východu parcelou p. č. 9200/22, definovaná ako ostatná plocha
 - zo severu a západu parcelou p. č. 9378, definovaná ako ostatná plocha ktorá slúži ako poľná cesta
- V rámci riešenia tejto dokumentácie nenavrhujeme reparceláciu riešeného územia - nove usporiadanie.

B.2. Charakteristika výstupov z analýz územia, a limity využiteľnosti územia

B.2.1. Charakteristika výstupov z analýz územia

Riešene územie je charakterizované najmä ostatnými plochami (Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok) a mierne svažitém terénom, s výškovým prevýšením cca 4 m v smere východ-západ. V súčasnosti nie je riešene územie v celom rozsahu využívané.

Poľnohospodárske využívanie pozemku v súčasnosti nie je žiaduce z dôvodu iných záujmov vlastníkov s funkčným využitím tohto územia. Cele územie možno charakterizovať ako neudržiavane, bez konkrétneho funkčného využitia.

Územie je súčasťou územia zastavaného stavbami pre individuálnu rekreáciu pozdĺž Ulice pod Vajspetrom.

B.2.2. Limity využiteľnosti územia

Riešene územie ovplyvňujú tieto limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia:

- ochrana poľnohospodárskej pôdy - cele riešene územie sa nachádza na poľnohospodárskej pôde s číslom BPEJ 0174231, t.j. 6. triedy kvality
- hranica riešeného územia - riešene územie sa nachádza mimo hranice intravilánu k 1.1.1990,
- parcelácia pozemkov a parcelne čísla - riešene územie je vymedzené pozemkami podľa kapitoly B.1.

Riešene územie v súčasnosti ovplyvňujú tieto limity dopravne a technické a ich ochranné pásma:

- ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981 a ornitologických ochranných pásiem, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-65/87 zo dňa 29.05.1987 - výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod.
Nad určenú výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho letovo-prevádzkového posúdenia a súhlasu Leteckého úradu SR.
Kedže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Letecký úrad ako dotknutý orgán štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy je v zmysle §28 odsek 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) potrebné požiadať o súhlas pri stavbách a zariadeniach:
- ktoré svojou výškou, prevádzkou, alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava a ochranné pásma radaru
- vysoké 100 m a viac nad terénom (§30 ods. 1, písmeno a) o stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1, písmeno b)

- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods. 1, písmeno c)
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1, písmeno d).

Do riešeného územia nezasahuje žiadne chránene územie, ani jeho ochranné pásmo. Zároveň v riešenom území nie sú vyhlásené stavebné uzávery a ani ho neovplyvňujú iné rozhodnutia štátnych orgánov a obcí. V riešenom území sa nenachádzajú nehnuteľne národné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ani pamiatkovo chránene územia. V zaoberaní zachovaní kultúrneho dedičstva je potrebné v ďalších stupňoch dokumentácie postupovať v zmysle ustanovení pamiatkového zákona.

B.3. Popis a zdôvodnenie navrhovanej urbanistickej koncepcie riešenia

Zámerom návrhu „UŠ“ bolo doplnenie severnej časti Ulice pod Vajspetrom a vytvorenie celistvej zóny s novou zástavbou stavbami pre individuálnu rekreáciu a funkčné využitie zanedbaných nevyužitých pozemkov. Výstupom „UŠ“ je návrh celkovej koordinácie a usmernenie rozvoja územia pri zachovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja. Autorským zámerom spracovateľa bolo vytvorenie ucelenej urbanistickej a architektonickej štruktúry územia.

B.3.1 Návrh funkčného využitia územia a jeho organizácie

Dokumentácia „UŠ“ navrhuje riešene územie ako jeden celok s jedným funkčným využitím a to podľa prevládajúceho funkčného využitia existujúcej okolitej lokality: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality.

Riešene tvaru objektov ako aj súvisiace riešene ich napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v tejto dokumentácii nie je záväzná, nakoľko v tomto stupni dokumentácie návrhom nepredchádzala architektonická štúdia objektov.

Riešene bývania

Riešene územie ma celkovú orientačnú kapacitu pre realizáciu výstavby 8 stavieb pre individuálnu rekreáciu, prírastok počtu obyvateľov:

- nárast o max 40 návštevníkov/rekreatov

V návrhu UŠ je doporučená výstavba stavieb s podĺžnosťou do 2 nadzemných podlaží

Údaje o plochách bývania (celkom)

- zastavaná plocha cca 975,5 m²
- podlažná plocha (nadz.) 1951 m²
- stavebný objem (nadz.) 6350 m³

B.3.2 Zásady hmotovo-priestorového riešenia

Navrhovaná zóna „Ulica pod Vajspetrom“ je riešená ako okrajová časť zástavby MČ Rača.

Urbanistická kompozícia riešeného územia je tvorená zástavbou stavieb pre individuálnu rekreáciu. Hlavnou kompozičnou a prevádzkovou osou územia - celej lokality je existujúca komunikácia (Ulica pod Vajspetrom), ktorá sa dotýka riešeného územia jeho južným okrajom. Riešene územie tvoria prázdne parcely na severozápadnej časti tejto ulice pozdĺž ktorej sa nachádza existujúca zástavba.

Dokumentácia „UŠ“ túto zástavbu dopĺňa rovnakým charakterom zástavby a uzatvára celok rekreačnej zóny na okraji MČ Rača.

B.3.3 Zásady začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny

Riešene územie sa nachádza mimo hraníc zastavaného územia, v nezastavanej poľnohospodárskej krajine. Z južnej strany hraničí s prístupovou komunikáciou – Ulica pod Vajspetrom. Z východnej strany hraničí so súkromnými pozemkami na ktoré zastavané stavbami pre individuálnu rekreáciu. Z ostatných strán s plochami vinohradov a krajinné zelene, ktoré nie sú v zmysle UPN mesta určené na výstavbu.

Návrh rieši vhodné začlenenie lokality do okolitej krajiny prostredníctvom návrhu malopodlažnej zástavby stavbami pre individuálnu rekreáciu. Štruktúra a hustota zástavby je daná existujúcim rozdelením územia na jednotlivé parcely.

Hmotovo-priestorové riešenie rešpektuje polohu a existujúce hmotové riešenie danej lokality.

Uvedená charakteristika je premietnutá do príslušných regulatívov.

Dopravne napojenie riešeného územia na okolie je riešene existujúcou miestnou komunikáciou, ktorá ohraničuje riešene územie z jeho južnej strany. Pri riešení boli zohľadňované aj limity využitia územia a taktiež požiadavky pamiatkovej ochrany, ochrany prírody a krajiny a ochrany prírodných zdrojov.

Navrhovaná zástavba vypína prázdne zanedbané pozemky na severovýchodnom konci Ulice pod Vajspetrom a uzatvára rekreačné územie do celistvej zástavby stavieb pre individuálnu rekreáciu.

B.4. Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania pozemkov resp. jednotiek pre reguláciu

„UŠ“ stanovuje súbor regulatívov. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb sú spracované pre regulované územie.

Regulované územie a jeho časti sú vymedzené v grafickej časti (výkres č.6).

Regulačný vzorec pre regulované územie

Súhrn regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov je spracovaný v regulačnom vzorci, ktorý je určený pre regulované územie.

Kf	1203
Uf	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality
Izp	max IZP: 0,25
KZ min.	0,4
Ipp max.	0,4

Vysvetlivky k skratkám použitým v regulačnom vzorci:

Kf = kód funkcie (podľa ÚPN mesta)

Uf = názov funkcie

Izp max. = index zastavaných plôch

KZ min. = koeficient zelene

Ipp max. = index podlažných plôch

Pre „záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality“ je stanovená nasledovná regulácia funkčného využitia: Podmienky funkčného využitia plôch:

- Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

prevládajúce

- záhrady
- stavby pre individuálnu rekreáciu

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zeleň líniovú a plošnú
- zeleň krajinnú a ekostabilizačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- vodné plochy, nádrže
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- kompostárne viazané na funkciu
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Definovanie regulatívov - ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v regulovanom území:

Index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní.

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlinozemnom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Tabuľka funkčnej a priestorovej regulácie riešeného územia (požadované – záväzné regulatívy)

Označenie regulovaného územia	Požadované (záväzná) funkcia	Veľkosť časti regulovaných území (m ²)	Požadované (záväzné) ukazovatele					
			Max. index zastavaných plôch	Max. zastavaná plocha (m ²)	Min. koeficient zelene	Min. plocha zelene (m ²)	Max. index podlažných plôch	Max. podlažná plocha (m ²)
	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality	4004	0,25	1001	0,4	1601,6	0,4	1601,6

Umiestnenie stavieb na pozemkoch

Umiestnenie navrhovaných stavieb pre individuálnu rekreáciu na pozemkoch je určené (vo výkrese č.6):

- minimálna hranica umiestnenia objektov od hranice komunikácie

Hranica umiestnenia stavby v rámci regulovanej časti - určuje minimálnu prípustnú hranicu možného zastavania obytným objektom, v rámci ktorej je možné "variantne" umiestniť (polohovať) stavbu - hranica je určená min. odstupovými vzdialenosťami od komunikácie v metroch.

- minimálna hranica umiestnenia objektov od severnej hranice územia

Hranica umiestnenia stavby v rámci regulovanej časti - určuje minimálnu prípustnú hranicu možného zastavania objektom, v rámci ktorej je možné "variantne" umiestniť (polohovať) stavbu - hranica je určená min. odstupovými vzdialenosťami od severnej hranice územia

- odporúčane minimálne odstupové vzdialenosti navrhovaných objektov ide o odporúčaný, smerný regulatív, ktorým sa určujú minimálne odstupové vzdialenosti objektov odporúčaných tvarov.

Poznámka: Navrhovaný tvar a umiestnenie objektov v grafickej časti je odporúčaný; definitívne riešenie stavieb upresní ďalší stupeň PD.

Umiestnenie navrhovanej dopravnej vybavenosti:

(cestne komunikácie, pešie trasy)

"UŠ" nerieši návrh žiadnych nových cestných a peších komunikácií v území.

Územie sa napája existujúcu dopravnú infraštruktúru.

Navrhovaná technická vybavenosť

"UŠ" nerieši návrh žiadnej novej technickej vybavenosti. Územie sa napája existujúcu technickú infraštruktúru.

Napojenie navrhovaných stavieb

Napojenie objektov na dopravnú a technickú vybavenosť je riešené z existujúcej miestnej komunikácie, zabezpečujúcej prístup k objektom – miesta napojenia na komunikácie a technickú infraštruktúru sú vyznačené ako "odporúčaná poloha vstupov a vjazdov na pozemky" vo výkrese č. 6) Každá navrhovaná stavba je napojiteľná na dopravnú a technickú vybavenosť, čo je základnou podmienkou jej realizácie.

Architektonické riešenie stavieb

Z hľadiska prípustnosti architektonického riešenia stavieb v regulovanom území je určený:

· typ priestorového usporiadania (pozri „Regulačný vzorec“).

Ostatné ukazovatele architektonického riešenia stavieb v regulovanom území majú smerný – odporúčací charakter:

- odporúčajúci tvar a poloha objektov
- odporúčane min. odstupové vzdialenosti objektov
- odporúčaná orientácia objektov, vzhľadom k svetovým stranám
- pôdorysné formy objektov riešiť s ohľadom na orientáciu k svetovým stranám
- umiestnenie a úpravu technických objektov v uličnom priestore riešiť so zvýšenými nárokmi na architektonické stvárnenie.

Protipožiarna bezpečnosť

V zmysle § 3 ods. 1 vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov (ďalej len vyhl. 699) musí byť stavba alebo jej časť pre prípad vzniku požiaru zabezpečená vodou na hasenie požiarov.

Zdroje vody (v našom prípade odberne miesta – podzemne hydranty), ktoré poskytujú vodu na hasenie požiarov, musia byť schopne trvalo zabezpečovať potrebu vody na hasenie požiarov najmenej po dobu 30 minút a musia mať vyhovujúce podmienky na čerpanie vody.

Požiadavky na zdroje vody

- Podzemný hydrant sa nesmie navrhnuť v pozemnej komunikácii určenej na státie a parkovanie.
- Podzemne požiarne hydranty na vonkajšom vodovode pre stavby na bývanie a ubytovanie skupiny A sa navrhujú tak, aby boli umiestnené mimo požiarne nebezpečného priestoru, najmenej 5 m a najviac 200 m od stavby, ich vzájomná vzdialenosť môže byť najviac 400 m.
- Uvedené trasy sa merajú po najpravdepodobnejšej trase vedenia hadíc alebo jazdnej trase mobilnej hasičskej techniky.
- Odberne miesto musí byť viditeľne označené červenou farbou podľa STN 01 8012-2 a umiestnené tak, aby bolo vždy prístupné pre mobilnú hasičskú techniku a prevádzky schopné.
- Podzemný hydrant musí byť označený tabuľkou, ktorá je uvedená v prílohe č. 2. vyhl. 699. Tabuľka musí byť umiestnená na pevne zabudovanej zvislej žrdi, ktorá je vysoká 1,8 m alebo umiestnená na stavbe vo výške 1,8 m a vo vzdialenosti najviac 6 m od podzemného hydrantu.

Pristupové komunikácie

V zmysle § 82 vyhl. 94 musí prístupová komunikácia na zásah viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby a od vchodu do nej, cez ktorý sa predpokladá zásah.

Pristupová komunikácia musí mať trvale voľnú šírku najmenej 3,0 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť najmenej 80 kN, do trvale voľnej šírky sa nezapočítava parkovací pruh.

Vjazdy na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať šírku najmenej 3,5 m a výšku najmenej 4,5 m.

Riešenie protipožiarnych opatrení

Návrh riešenia obytnej zóny je spracovaný so zohľadnením požiarnych hľadísk. Ku každému pozemku je zabezpečený prístup z verejných miestnych obslužných komunikácií dostatočnej šírky. Parametre komunikácií sú navrhované tak, aby bol zabezpečený prístup bežnej požiarnej techniky.

V existujúcej komunikácii je riešená verejná vodovodná sieť, na ktorej sú umiestnené požiarne hydranty.

Protipožiarné opatrenia objektov budú zabezpečované na úrovni jednotlivých stavieb – čo je potrebné preukázať v príslušných územných a stavebných konaniach.

B.5. Popis návrhu koncepcie dopravy, vrátane bilancii statickej dopravy.

B.5.1 Popis návrhu koncepcie dopravy, vrátane bilancii statickej dopravy

Vecné a časové väzby stavby, širšie dopravné vzťahy

Plánovaná obytná zóna sa nachádza na okraji jestvujúcej zástavby v území - tvorí jej priame pokračovanie.

Jestvujúca dopravná infraštruktúra územia priamo ústi do záujmového územia a nevyžaduje žiadne úpravy pre plánovaný rozvoj.

Samotná doprava z riešeného územia bude smerovaná do ulice Pekná cesta a následne cez svetelnú križovatku na ulicu Račianska cesta, kde dôjde k jej rozdeleniu vo smere na Raču a Centrum Bratislavy.

Návrh dopravného-urbanistického a technického riešenia

Územie je v súčasnosti sprístupnené z jedného smeru a prístupová komunikácia poskytuje kapacitne dostatočne pripojenie pre predpokladanú výstavbu obytnej zóny.

Návrh dopravného riešenia spočíva vo vytvorení vjazdov pre osobné automobily na jednotlivé parcely.

Statická doprava

V obytnej zóne Ulica pod Vajspetrom sa uvažuje s výstavbou 8. stavieb pre individuálnu rekreáciu.

Posúdenie návrhu odstavňových a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110/Z1/O1:

STN navrhuje na účelovú jednotku 2 parkovacie státi

8×RD × 2 parkovacie stojisko/O = 16pm

Predpokladá sa s prírastkom 16 parkovacích miest v riešenom území.

„UŠ“ navrhuje parkovanie a garážovanie riešiť na vlastnom pozemku.

Základná navrhovaná šírka jedného parkovacieho miesta sa uvažuje v súlade s požiadavkou STN 73 6110/Z1/O1 teda 2,4m.

Obsluha MHD

Najbližšia zastávka MHD je z najvzdialenejšieho miesta plánovanej zóny pešou chôdzou dostupná cca do 2 min.

Trasy pre peších

Komunikácie pre peších - chodníky sa v riešenej zóne nenavrhujú. Využívané budú existujúce pešie komunikácie ktoré sú priľahlé k riešenému územiu na Ulici pod Vajspetrom. Vlastníci riešeného územia sú spoluvlastníkmi týchto komunikácií a majú na dané pozemky vecné bremeno na ich užívanie.

Osvetlenie komunikácií

Miestna komunikácia na Ulici pod Vajspetrom z ktorej sa napájame na riešené územie je osvetlená postačujúcim verejným osvetlením. V „UŠ“ sa neuvažuje s navyšovaním kapacít verejného osvetlenia.

B.6. Návrh koncepcie riešenia technickej vybavenosti v členení podľa jej systémov

B.6.1 Zásobovanie vodou

Súčasný stav

Predmetné územie susedí s miestnou komunikáciou Ulica pod Vajspetrom ktorá je v spoluvlastníctve vlastníkov riešeného územia

V komunikácii sa nachádzajú rozvody pitnej vody ktoré boli vybudované s kapacitnou rezervou pre budúcu výstavbu predmetných objektov pre individuálnu rekreáciu v „UŠ“
K jednotlivým parcelám v území boli vybudované vodovodné prípojky.

Navrhovaný stav

BILANCIA POTRIEB PITNEJ VODY

Nápočet potreby pitnej vody pre novú zástavbu je vyčíslený podľa vyhlášky MZP SR č. 684/2006. Pri výpočte sa vychádzalo z priemernej špecifickej potreby vody pre bytový fond – čl. 5 – príloha č.1, bod A.2. – byty s lokálnym ohrevom teplej vody a vaňovým kúpeľom – á 135 l/os./deň. Vychádzajúc z predloženého návrhu riešenia je v území predpokladaná výstavba 8 RD. Ich celková potreba pitnej vody bude pri obslužnosti 5 obyv./b.j. a počte osôb 40 nasledovná:

PRIEMERNÁ DENNÁ POTREBA VODY:

40 obyvateľov objektov - 135 l/os./deň.....5400 l

Obč. a tech. vybavenosť - 80 l/os./deň.....3200 l

$Q_{v,priem} = 8600 \text{ l/d} = 0,10 \text{ l/s}$

MAXIMÁLNA DENNÁ POTREBA VODY:

$Q_m = Q_{v,priem} \times kd = 8600 \times 1,2 = 10320 \text{ l/deň} = 430,0 \text{ l/h} = \dots\dots\dots 0,12 \text{ l/s}$

MAXIMÁLNA HODINOVÁ POTREBA VODY:

$Q_h = 1/24 Q_m \times kh = 1/24 \times 10320 \times 2,1 = 903 \text{ l/h} = \dots\dots\dots 0,25 \text{ l/s}$

ROČNÁ POTREBA VODY:

$Q_{v,rok} = Q_{v,priem} \times 365 = 8,6 \times 365 = \dots\dots\dots 2139,00 \text{ m}^3/\text{rok}$

kde: kd.....koeficient dennej nerovnomernosti

kh.....koeficient hodinovej nerovnomernosti

B.6.2 Odkanalizovanie

Kanalizácia v riešenom území je navrhovaná delená zvlášť pre splaškové vody a zvlášť pre dažďové vody. Dažďové vody z ciest, chodníkov a striech objektov budú odvádzané do vsakov s cieľom ich udržania v riešenom území. Splaškové vody zo sociálno-hygienických zariadení v objektoch budú zaústené do verejnej kanalizácie v obci.

Odkanalizovanie - splašková kanalizácia

Predmetné územie susedí s miestnou komunikáciou Ulica pod Vajspetrom ktorá je v spoluvlastníctve vlastníkov riešeného územia.

V komunikácii sa nachádzajú rozvody verejnej kanalizácie ktoré boli vybudované s kapacitnou rezervou pre budúcu výstavbu predmetných objektov v „UŠ“

K jednotlivým parcelám v území boli vybudované kanalizačné prípojky.

Množstvo splaškových vôd bude totožné s potrebou pitnej vody pre užívateľov objektov, ktorá bola vypočítaná v kapitole „Zásobovanie pitnou vodou“ bez množstva vody pre občiansku a technickú vybavenosť.

BILANCIA SPLAŠKOVÝCH VÔD:

PRIEMERNÉ DENNÉ MNOŽSTVO SPLAŠKOVÝCH VÔD:

$Q_{s,priem} = Q_{v,priem} = 5400 \text{ l/d} = 225 \text{ l/h} = \dots\dots\dots 0,06 \text{ l/s}$

MAXIMÁLNE DENNÉ MNOŽSTVO SPLAŠKOVÝCH VÔD:

$Q_{s,m} = Q_{s,priem} \times kd = 5400 \times 1,2 = 6480 \text{ l/deň} = 270 \text{ l/h} = \dots\dots\dots 0,08 \text{ l/s}$

ROČNÉ MNOŽSTVO SPLAŠKOVÝCH VÔD:

$Q_{s,rok} = Q_{v,rok} = Q_{v,priem} \times 365 = 5,4 \times 365 = \dots\dots\dots 1971,0 \text{ m}^3/\text{rok}$

Čisté dažďové vody

zo striech budú vypúšťané do zberných nádrží a následne riadeným odtokom do vsakovacích drenážnych systémov napr. Drenblok, uložených pod terénom na jednotlivých stavebných pozemkoch. Zhromaždené vody bude možné používať na polievanie zelených plôch.

B.6.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Existujúci stav

Predmetné územie susedí s miestnou komunikáciou Ulica pod Vajspetrom ktorá je v spoluvlastníctve vlastníkov riešeného územia

V komunikácii sa nachádzajú rozvody NN ktoré boli vybudované s kapacitnou rezervou pre budúcu výstavbu predmetných objektov v „UŠ“

K jednotlivým parcelám v území boli vybudované elektrické prípojky.

Navrhovaný stav

„UŠ“ počíta s výstavbou 8 objektov pre osobnú rekreáciu v území

Riešené územie je rozdelené na samostatné parcely ktoré majú vlastné elektrické prípojky.

Kapacita a odber NN bude riešené pre každú stavbu osobitne v ďalších stupňoch dokumentácie podľa požiadaviek jednotlivých vlastníkov.

V zmysle zákona č. 656/2004 Z.z. bude nevyhnutné rešpektovať ochranné pásma od krajných káblov podzemných káblových vedení na každú stranu 1,5m.

Pri súbehoch a križovaniach navrhovaných podzemných el. vedení s ostatnými podzemnými inžinierskymi sieťami musia byť dodržané ich vzájomné vzdialenosti podľa podmienok STN 73 6005.

B.6.4 Zásobovanie teplom

Širšie vzťahy a skutkový stav

Na riešenom území ani v dostupnej vzdialenosti nie sú vybudované disponibilné zdroje tepla pre zásobovanie navrhovaných objektov. Zástavba okolia riešeného územia je zásobovaná teplom a teplotou úžitkovou vodou (TUV) decentralizovanými zdrojmi, t. j. domovými a areálovými kotolňami.

Riešenie zásobovania teplom

Riešenu lokalitu navrhujeme zásobovať teplom z decentralizovaných zdrojov, kotolňami na zemný plyn.

Nevylučujeme ani vykurovanie objektov riešiť el. energiou, kotlami na spaľovanie biomasy, ako drevných paliet, slamy a inštaláciou tepelných čerpadiel. Pre ohrev vody je možné použiť tiež slnečné kolektory. Zdroje tepla navrhujeme vybudovať ako súčasť jednotlivých objektov.

B.6.5 Zásobovanie plynom

Širšie vzťahy a skutkový stav

Predmetné územie susedí s miestnou komunikáciou Ulica pod Vajspetrom ktorá je v spoluvlastníctve vlastníkov riešeného územia

V komunikácii je vedený STL distribučný plynovod ktorý bol vybudovaný s kapacitnou rezervou pre budúcu výstavbu predmetných objektov v „UŠ“

Návrh plynofikácie riešeného územia

V riešenej lokalite sú navrhované objekty pre osobnú rekreáciu.

V prípade záujmu vlastníka/stavebníka bude na pozemku vybudovaná plynová prípojka.

Zemný plyn pre novo navrhované objekty bude využívaný ako doteraz v okolitej zástavbe na vykurovanie, prípravu teplej úžitkovej vody /TUV/ a pre kuchyne v bytoch. S použitím plynu na výrobné účely sa neuvažuje.

Samotný návrh technického riešenia pozostáva z vybudovania plynovej prípojky z PVC potrubia napojenej na NTL rozvod situovaný v Ulica pod Vajspetrom. Trasy rozvodov plynu sú situované na verejne prístupných priestoroch pozdĺž existujúcej miestnej komunikácie.

Plynová prípojka v zemi bude v celej dĺžke vedená s minimálnym krytím 0,8 m. Montáž plynovej prípojky môže vykonať len oprávnená organizácia, ktorá má odbornú spôsobilosť v zmysle vyhl. č. 508/2009 MPSVR Z. z., podľa schválenej realizačnej PD a v zmysle STN ako aj ostatných súvisiacich noriem a súvisiacich predpisov. Zváracie práce na PE častiach môžu vykonávať iba zváraci s kvalifikáciou, resp. skúškou podľa STN Pred napustením plynu od OPZ musí odberateľ uzatvoriť zmluvu s dodávateľom plynu o nákupe a predaji zemného plynu.

Po výstavbe Plynovej prípojky vznikne podľa zákona č. 251/2012 ochranné pásmo 1 m a bezpečnostné pásmo 2 m na každú stranu od osi potrubia.

B.6.6 Ochranné pásma

Ochranné pásma v riešenom území sú stanovené podľa príslušných zákonov a STN :

- NN podzemné káblové vedenie – 1m od vodiča na obidve strany
- vodovod, kanalizácia – 1,5 m od okraja potrubia na obidve strany
- STL plynovod v zastavanom území – 1,0 m od okraja potrubia na obidve strany

B.7. Zhodnotenie kvality životného prostredia územia

Súčasný stav životného prostredia

Riešene územie sa nachádza v katastrálnom území Rača v dotyku so zastavaným územím. Cele riešene územie ma výmeru 0,4 ha.

Pôda – v súčasnosti sa tu nachádza poľnohospodárska trvalého trávneho porastu s BPEJ 0174231/6.

Znečistenie ovzdušia pochádza zo zdrojov, ktoré sa nachádzajú mimo riešene územie.

Znečistenie povrchových a podzemných vôd nebolo zisťované.

Hluk – zdroj hluku pochádza z areálov susediacich s riešeným územím na východnej a juhovýchodnej strane.

Koridory inžinierskych sietí – riešeným územím neprechádzajú vzdušne ani podzemné vedenia inžinierskych sietí.

Živčíšna výroba – v riešenom území ani v jeho blízkosti sa nenachádza.

Návrh opatrení na elimináciu nepriaznivých vplyvov na životné prostredie a jeho zložky vo vzťahu k únosnosti využitia územia

Faktormi, znižujúcimi kvalitu životného prostredia môže byť prachnosť pochádzajúca z veternej erózie z okolitých trávnatých pozemkov vinohradov a záhrad a čiastočne hluk z výrobnob-službných areálových prevádzok. Povolená hladina hluku 50 dB. A pre bývanie by nemala byť v žiadnom prípade porušená. Objekty je potrebné riešiť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomne tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlo-technické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia. Stavebno-technické riešenie objektov je potrebné v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie. Pri realizácii výstavby je potrebné dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platne v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o ieseoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov, Zákon č.364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (Vodný zákon), Zákon č.442/2002 Z. z.o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

Zhodnotenie očakávaných druhov a množstiev produkovaného odpadu a návrh spôsobu nakladania s odpadmi

Zoznam odpadov, ktorých vznik sa predpokladá počas výstavby a prevádzky stavby, so zaradením v zmysle Prílohy č. 1 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 284/2001 Z. z. z 11. júna 2001, ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov:

a) počas výstavby – len „STAVEBNÝ ODPAD A ODPAD Z DEMOLACII (VRATANE VYKOPOVEJ ZEMINY Z KONTAMINOVANÝCH MIEST)“

kat. č.	názov druhu odpadu	kategória odpadu
17 01 01	betón	0
17 01 02	tehly	0
17 01 03	obkladačky, dlaždice a keramika	0
17 02 01	drevo	0
17 05 03	zemina a kamenivo	0
17 05 06	výkopová zemina	0
17 04 05	železo a oceľ	0
17 09 04	zmiešané odpady zo stavieb a demolácií	0

Tieto odpady vzniknú pri výkopových a stavebných prácach. Zneškodňovane budú na skládke príslušnej stavebnej triedy v zmysle platnej legislatívy.

b) počas prevádzky – len „KOMUNÁLNE ODPADY (DOMOVY ODPAD A PODOBNE ODPADY Z OBCHODU, PRIEMYSLU A INŠTITUCII) VRATANE FRAKCIÍ ZO SEPAROVANÉHO ZBERU“

kat. č.	názov druhu odpadu	kategória odpadu	očakávané množstvo
20 03 01	zmesový komunálny odpad	0	21,20t/rok (630 kg/obyv./rok)

Každá rekreačná stavba bude mať zriadené miesto – prístrešok na smetné nádoby (s príslušným počtom 110 l nádob) s maximálnou dostupnosťou do 50 m, kde je bezproblémový prístup na odvoz domového odpadu (zmesový komunálny odpad kat. č. 20 03 01).

Odvoz komunálneho odpadu a zneškodňovanie odpadu po realizácii výstavby zabezpečí zmluvný partner MČ Rača rovnako ako v ostatných častiach obce. Zmluvy s oprávnenými firmami na likvidáciu odpadov, vznikajúcich počas výstavby, budú predložené k stavebnému konaniu, ku kolaudácii bude predložená zmluva na likvidáciu odpadov.

Bio odpad z údržby zelene bude kompostovaný na najbližšej skládke bioodpadu.

Pri návrhu riešenia v ďalších stupňoch PD je potrebné problematiku odpadového hospodárstva v súvislosti s výstavbou a prevádzkou lokality riešiť v súlade so zákonom NR SR č. 443/2004 a NR SR č. 24/2004, ktorými sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Pri nakladaní s odpadmi v ďalších stupňoch dokumentácie a počas výstavby je potrebné rešpektovať § 40c zákona o odpadoch; zväziť v súčinnosti s MČ využitie jestvujúceho zberného dvora v MČ, resp. možnosť lokalizácie nového zberného dvora pre separovane komodity komunálnych odpadov v riešenom území, napr. pri spoločných prístupových komunikáciách do riešeného územia a MČ.

Posudzovanie vplyvov na životné prostredie

Podľa tabuľky k bodu 9. Infraštruktúra (časť 16. Projekty rozvoja obcí vrátane ...) Prílohy č. 8 k Zákonom č. 408/2011 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, sa povinne hodnotenie resp. zisťovacie konanie týka týchto objektov:

Poř. číslo	Činnosť, objekt a zariadenia	Prahové hodnoty	
		Časť A (povinné hodnotenie)	Časť B (zisťovacie konanie)
16.	Projekty rozvoja obcí vrátane a) pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy b) statickej dopravy c) územných plánov zón, ktoré nahrádzajú územné rozhodnutie pre činnosti uvedené v písmenách a) a b)	Od 500 stojísk	v zastavanom území od 10 000 m ² podlahovej plochy mimo zastavaného územia od 1 000 m ² podlahovej plochy od 100 do 500 stojísk bez limitu

B.8. Vymedzenie vlastníckych vzťahov k pozemkom

Riešene územie je vymedzené pozemkami parcelne číslo (aktuálny právny stav – register „C“ KN): 9200/23, 9200/8, 9200/24, 9200/25, 9200/26, 9200/27, 9200/28, 9200/29

Pozemky sú vo vlastníctve rôznych, fyzických osôb ktoré, sú objednávateľmi dokumentácie „UŠ“.

Susedné pozemky - severná a východná hranica - parcelne číslo (aktuálny právny stav – register „C“ KN): 9378

Pozemok je v spoluvlastníctve rôznych, fyzických osôb, právnických osôb a SR - Obvodný úrad Bratislava

Susedné pozemky - južná hranica - parcelne číslo (aktuálny právny stav – register „C“ KN): 9200/11, 19032/41

Pozemok je v spoluvlastníctve rôznych, fyzických osôb a právnických osôb

Spoluvlastníkmi sú aj vlastníci riešeného územia

Na pozemkoch je umiestnená cestná komunikácia

Vlastníci majú na dané pozemky vecné bremeno na užívanie komunikácie.

B.9. Zoznam podmieňujúcich investícií pre celú lokalitu

Pre uskutočňovanie novej výstavby v riešenom území je podmienkou dodržiavanie požadovaných (záväzných) regulatívov v zmysle kapitoly B.4

Asanácie jestvujúcich stavieb: V riešenom území sa nenachádzajú stavebne objekty, preto nie sú ani potrebné asanácie.

B.10. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Cela riešená lokalita sa nachádza mimo hranice zastavaného územia, ktorá bola stanovená k roku 1990, na poľnohospodárskej pôde kódu BPEJ 0174231(6. skupina kvality), v druhu pozemku TTP, vinice a na nepoľnohospodárskej pôde.

O udelenie súhlasu na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie príslušného organu ochrany PP podľa §13 zákona č.220/2004 Z. z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy pre riešene územia (regulovane územia „a“, resp. „b“) bude požiadane v rámci prerokovania zmien a doplnkov UPN hl. mesta SR Bratislavy.

B.11. Návrh zmien a doplnkov

Pre riešene územie (regulovane územie) je potrebné spracovanie zmien a doplnkov v nasledovnom rozsahu:
- regulovane územie navrhnuť pre záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód 1203 s nasledovnými požiadavkami na určenie regulácie (regulativity intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu):

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality	stavby pre individuálnu rekreáciu	0,25	0,40

Vysvetlivky:

Index podlažných plôch (IPP):

Udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

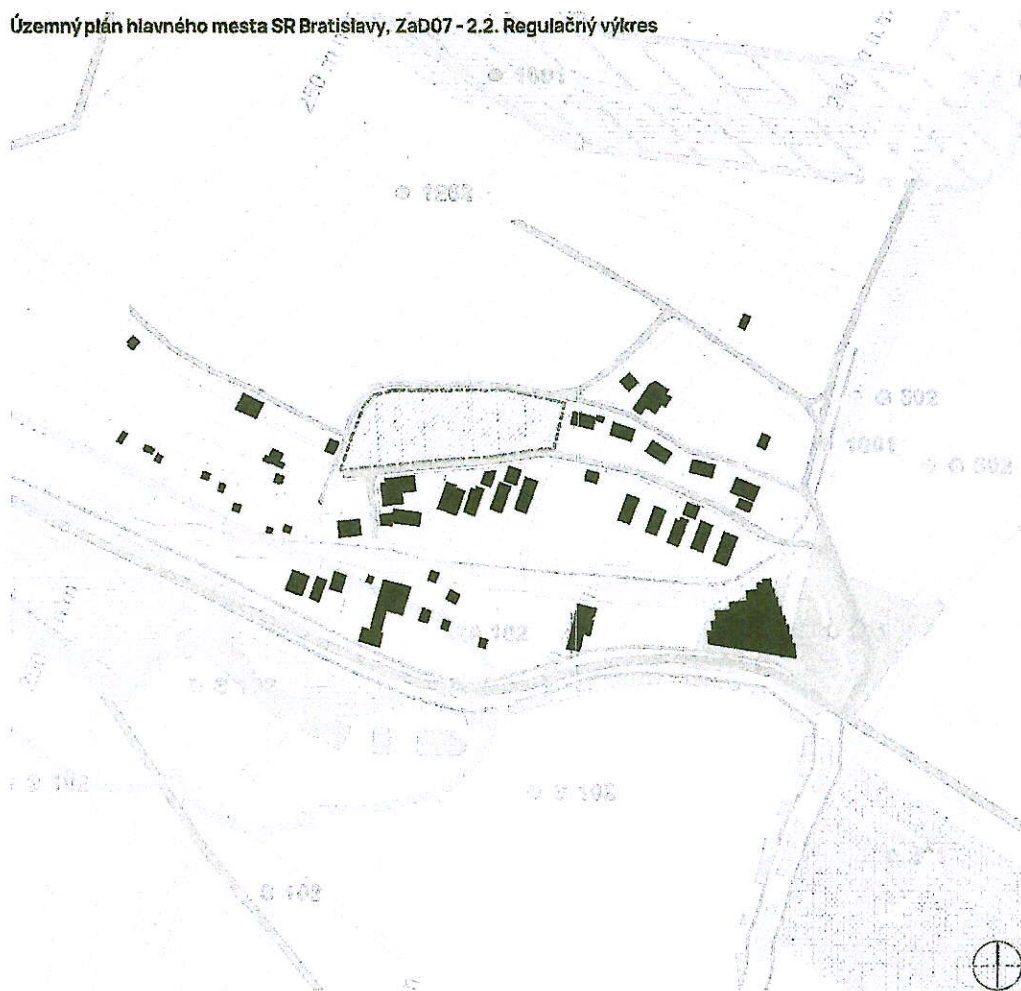
Index zastavaných plôch (IZP):

Udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

Koeficient zelene (KZ):

Udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlínom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou riešeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohy rozvojového územia v rámci mesta. Podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).





Existujúca zástavba

Riešené územie

Hranice území regulácie

- centrum / vnútorné mesto
- vnútorné mesto/vonkajšie mesto

Ochranné a bezpečnostné pásma

- hranice CHKO
- hranice lesa

Územný systém ekologickej stability

- blocentrá
- biokoridory
- blocentrá nevymedzené

Obytné územia

- stabilizované
- navrhované

Územia občianskej vybavenosti

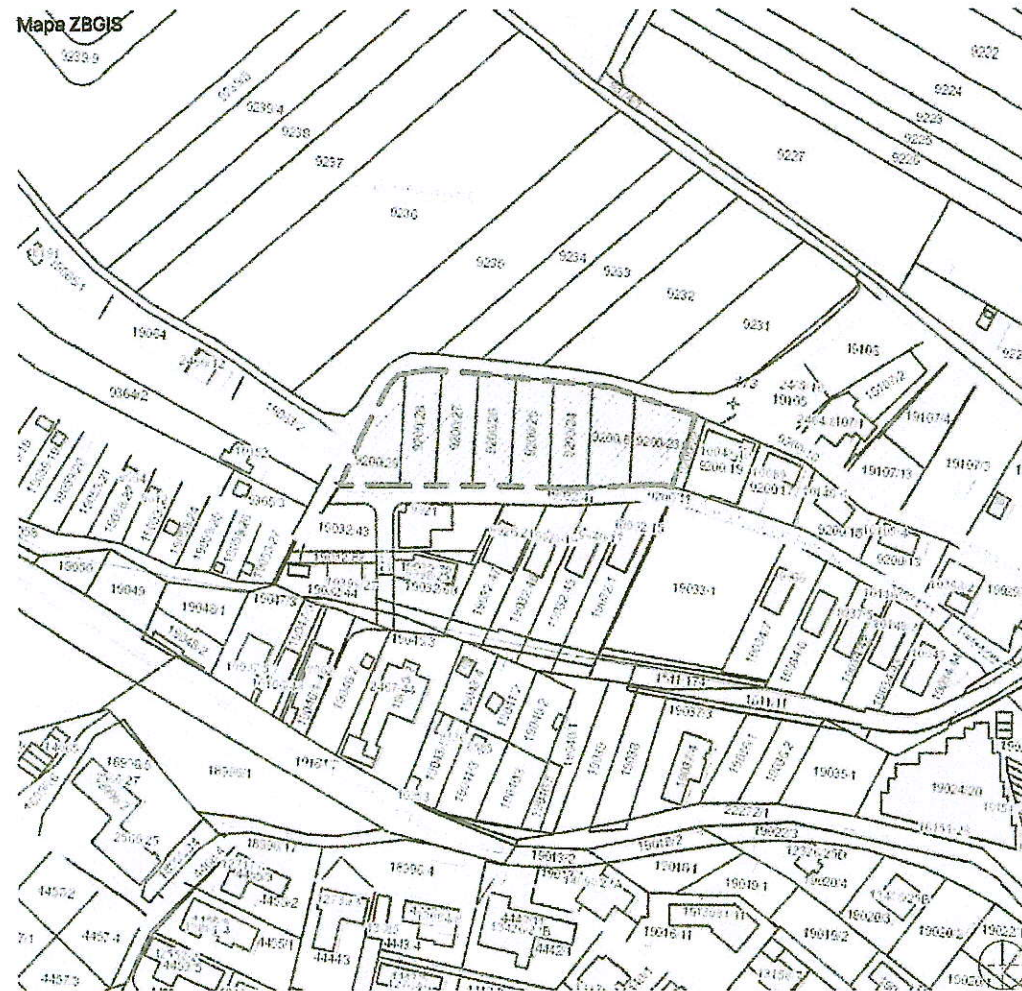
- stabilizované
- navrhované

Územia mestskej zelene

- stabilizované
- navrhované

Územia poľnohospodárskej zelene a pôdy

- stabilizované



Riešené územie

Vinica

Orná pôda

Ovocný sad, záhrada

Lúka

Trávnatý a krovinatý porast

Vodný tok

Vodný tok, prirodzený, celoročný, na povrchu

Vodný tok, prirodzený, občasný, na povrchu









Les

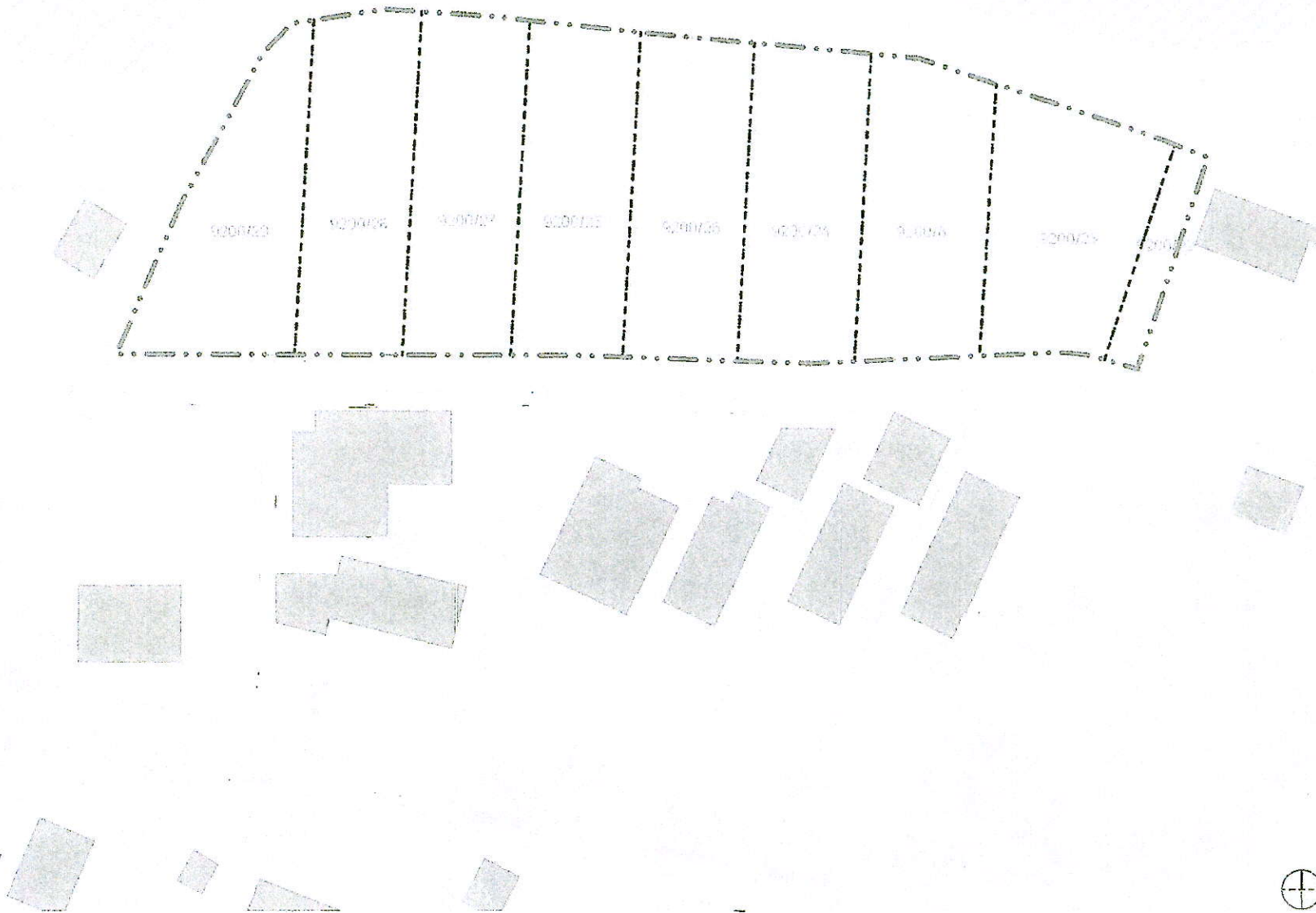
Les, listnatý

Les, ihličnatý











Les, zmiešaný

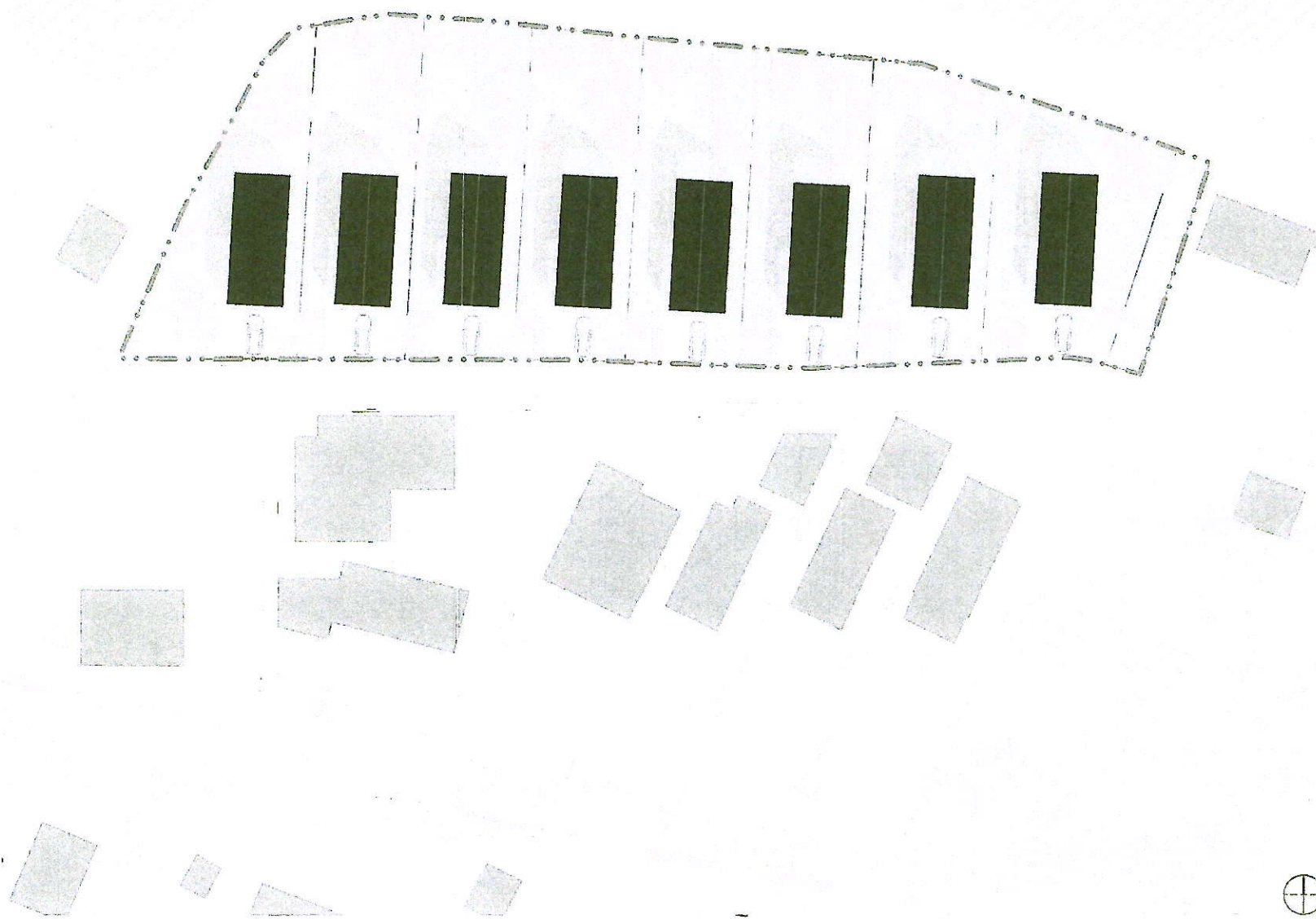
LEGENDA:

-  hranica riešeného územia
-  existujúce hranice pozemkov
-  vstupy a vjazdy na pozemky (odporúčaná poloha)
-  existujúce vinice
-  Račiansky potok
-  cestná komunikácia
-  pešia komunikácia
-  existujúca zástavba



LEGENDA:

-  hranica riešeného územia
-  existujúce hranice pozemkov
-  vstupy a vjazdy na pozemky (odporúčaná poloha)
-  existujúce vinice
-  Račiansky potok
-  cestná komunikácia
-  pešia komunikácia
-  existujúca zástavba
-  navrhované objekty (odporúčaná tvar objektov)
-  spevnené plochy/stojiská (odporúčaná tvar objektov)



9230

LEGENDA:

- — — — — hranica riešeného územia
- - - - - existujúce hranice pozemkov
- — — — — verejný vodovod
- — — — — splašková kanalizácia
- — — — — STL plynovod
- — — — — NN vedenie podzemne
- vodovodné prípojky / šachty
- el. prípojky NN
- prípojka splašková kanalizácia
- ⊕ požiarneho hydrantu





LEGENDA:

- hranica riešeného územia
- existujúce hranice pozemkov
- △ vstupy a vjazdy na pozemky (odporúčaná poloha)
- ▭ navrhované objekty (odporúčaná tvar objektov)
- 5 označenie navrhovaných objektov

Vymedzenie funkčných plôch

- ▭ pozemky pre rodinné domy

Návrh regulácie územia

Rača: kód 1203
 Plocha v m²: 4004 m²
 Urbanistický celok: vonkajšie mesto
 Funkčný názov: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality

Regulácia:

maximálny IZP: 0,25 25%
 minimálny KZ: 0,4 40%

Index podlažných plôch max. IPP 0,4

Regulačné čiary

predná/uličná stavebná čiara
 (od hranice pozemku v metroch)

zadná stavebná čiara
 (od hranice pozemku v metroch)

max. hranica umiestnenia stavebných objektov
 (min. odstupové vzdialenosti v metroch)

MODIOR
ARCHITECTS AND ENGINEERS

Rybničná 40 F,
Bratislava 831 06

Urbanistická štúdiá -
Ulica pod Vajspetrom