

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY KARLOVESKÁ ZÁTOKA

NÁVRH

OBJEDNÁVATEĽ: MČ BRATISLAVA – KARLOVA VES, NÁM. SV. FRANTIŠKA 8, 842 62
BRATISLAVA 4

SPRACOVATEĽ: APROX-BA s.r.o., TABAKOVÁ 1, 811 07 BRATISLAVA

DÁTUM SPRACOVANIA: SEPTEMBER 2025

ZÁKAZKA ČÍSLO: 174/2025

A.2

ZÁVÄZNÁ ČASŤ - TEXTOVÁ ČASŤ

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obstarávateľ:	Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, Nám. Sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
Stupeň ÚPD:	ÚPN Z, Návrh
Spracovateľ:	APROX-BA s.r.o., Tabaková 1, 811 07 Bratislava Ateliér: APROX architects, Arménska 1A, 82106 Bratislava
Urbanizmus:	Ing. arch. Ľubomír Mezovský Ing. arch. Petra Zemanová
Technická infraštruktúra:	ARC Plus s.r.o.
Životné prostredie, zeleň:	Ing. arch. Ľubomír Mezovský
Socioekonómia, demografia a bytový fond:	Ing. arch. Petra Zemanová
Doprava:	Ing. Dr. Milan Skýva
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:	Ing. arch. Zuzana Jankovičová (reg. č. 369 preukazu o odb. spôsobilosti vydaného MDRR SR)
Zákazka č.:	174/2025
Dátum spracovania:	september 2025

OBSAH - ZÁVÄZNÄ ČASŤ

A2. TEXTOVÄ ČASŤ:

c. ZÄVÄZNÄ ČASŤ- REGULÄTÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	4
c.1 PREHLAD PRVKOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	4
c1.1 REGULÄTÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB	7
c1.2 REGULÄTÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	14
c1.3 REGULÄTÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH, URBÄNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK	19
c1.4 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB	24
c1.5 REGULÄTÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÄSTAVBY, PAMIATKOVEJ REZERVÄCIE, DO PAMIATKOVEJ ZÓNY A DO OSTATNEJ KRAJINY	24
c1.6 REGULÄCIA ZELENÉ	24
c1.7 URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY	25
c1.8 POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV	25
c.2 REGULAČNÉ LISTY URBANISTICKÝCH BLOKOV	26
d. <u>POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÄCIE</u>	49
d1. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	49
d2. SCHÉMA ZÄVÄZNÝCH ČASŤI RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	49

B2. GRAFICKÄ ČASŤ:

9. NÄVRH PRIESTOROVEJ A FUNKČNEJ REGULÄCIE ÚZEMIA M 1:1 000

DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY

c. ZÁVÄZNÄ ČASŤ- REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

c.1 PREHLAD PRVKOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Návrh ÚPN Z Karloveská zátoka je spracovaný na základe **Zadania pre vypracovanie Územného plánu zóny Karloveská zátoka, november 2016**, ktoré bolo spracované a odsúhlasené v zmysle § 20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle § 8 ods. 4 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. V čase obstarávania a spracovania ÚPN Z Karloveská zátoka bola schválená nová legislatíva upravujúca procesy územného plánovania a schvaľovania stavieb. V zmysle prechodného ustanovenia podľa §40 odst. 5 zákona č.200/2022 Z.z. sa územnoplánovacia dokumentácia dokončí podľa predpisu účinného v čase obstarávania. Ak niektoré právne predpisy (alebo ich niektoré ustanovenia), na ktoré sa odvoláva tento územný plán zóny, stratili platnosť, alebo sú platné len sčasti alebo neskôr stratia platnosť alebo budú zrušené alebo nahradené iným právnym predpisom, použije sa úprava právnych predpisov, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu neplatných alebo zrušených právnych predpisov.

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania (odporúčané, záväzné) slúžia v rámci konkretizácie usporiadania riešeného územia ÚPN Z Karloveská zátoka (ÚPN Z KZ) pre koordináciu priestorových, funkčných, dopravných a technických daností v území tak, aby bolo možné povoliť a koordinovať investičnú činnosť v území pri zohľadnení širších väzieb na bezprostredné i širšie okolie a ich danosti. Takto spracované regulatívy ÚPN Z KZ sa po prerokovaní a schválení sa stanú nástrojom pre usmerňovanie všetkej následnej investičnej činnosti v území, ako záväzný materiál pre stanovenie podmienok výstavby v danej zóne pri vydávaní záväzného stanoviska samosprávnych a štátnych orgánov v procese konania o stavebnom zámere.

Stanovenie podmienok výstavby v blokoch na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať všetky ustanovenia vyjadrené v textovej aj grafickej forme regulatívov. Regulatívy funkčného a priestorového využitia sú špecifické pre územie riešenej zóny. Stanovenie jednotlivých regulačných pravidiel vychádza z nasledovných legislatívnych noriem:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 392/2023 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- Vyhláška č. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenie stavebného zákona,
- Vyhláška č. 532/2002 Z. z. o všeobec. technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných tech. požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- STN 73 4301 – Bytové budovy, február 2021.
- Zákon 200/2022 – O územnom plánovaní

Riešené územie zóny Karloveská zátoka je rozdelené na 23 urbanistických blokov, ktoré rešpektujú funkčné plochy, určené v zmysle platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácie – ÚPN hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Jednotlivé urbanistické bloky sú usporiadané podľa areálov konkrétnych organizácií. Regulácia celého územia je potom robená cez reguláciu jednotlivých urbanistických blokov až na parcelu.

Pri spracovaní návrhu ÚPN Z Karloveská zátoka boli použité nasledovné odporúčané definície

a princípy, ktoré vychádzajú z platných právnych predpisov, noriem, ÚPN BA a urbanistickej praxe.

REGULAČNÉ CELKY

- **Urbanistickým sektorom** sa rozumie časť riešeného územia, ktorá reprezentuje konkrétnu funkčnú plochu stanovenú v záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Urbanistický sektor zahŕňa celistvé (nepredelené) urbanistické bloky a/alebo uličné priestory (celistvé alebo časti).
- **Urbanistickým blokom** 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.
- **Uličným priestorom** 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.

URBÁNNE PRIESTORY

- **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 (verejný priestranstvo). 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, dopravnú-technickú, environmentálnu, ekologickú, estetickú a oddychovo-rekreačnú funkciu. Zo spoločenského hľadiska slúžia najmä pre slobodné zhromažďovanie a voľný pohyb obyvateľov.
- **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.).
- **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).

STAVEBNÉ INTERVENČIE PODĽA ÚPN Z KZ

- **Nadstavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba zvyšuje.
- **Prístavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou.
- **Novostavbou** sa rozumie stavba vybudovaná na pred tým nezastavanom pozemku alebo na mieste asanovanej stavby.
- **Asanáciou** sa rozumie fyzické odstránenie stavby. Pre jestvujúce stavby, ktoré sa nachádzajú za záväznými stavebnými čiarami v regulácii územia platí že, po prípadnej asanácii musia novonavrhované stavby dodržať stanovenú platnú reguláciu.

SPÔSOBY ZÁSTAVBY

- **Zástavbou solitérov (s)** 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.

- **Líniovou (uličnou) zástavbou (l)** 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.
- **Blokovou zástavbou (b)** 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).
- **Pavilónovou zástavbou (p)** sa rozumie komplex samostatne stojacich budov, usporiadaných pravidelne prípadne hierarchicky (centrálna budova a pavilóny), ktoré môžu byť vzájomne stavebne prepojené nadzemnou časťou stavby.
- **Monoblokovou zástavbou (m)** sa rozumie rozsiahly, priestorovo sústredený a prevažne monofunkčný komplex, ktorý je tvorený jednou alebo súborom viacerých budov (prevažne stavebne prepojených).
- **Otvorenou (nekompaktnou) zástavbou (o)** 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).
- **Uzatvorenou (kompaktnou) zástavbou (u)** 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).

c1.1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Funkčné využitie vymedzuje najmä neprípustné spôsoby využitia územia a stanovuje možné spôsoby využitia funkčných plôch, resp. stavebného pozemku. Pri stanovení funkčného využitia urbanistických blokov sme dodržali funkčné regulatívy Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení platných zmien a doplnkov, ktorý sme v návrhu ÚPN Z Karloveská zátoka spodrobnilí a upresnili.

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň líniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - vedecko – technické a technologické parky - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>nepripustné</p> <p>V území nie je prístupné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - rodinné domy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - autokempingy - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ÚZEMIA ŠPORTU		401
401	šport, telovýchova a voľný čas	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času 		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné - zeleň líniiovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy - byty v objektoch funkcie– služobné byty 		
nepripustné		
<p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu - areálové zariadenia občianskej vybavenosti - zariadenia a areály výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky - stavby na individuálnu rekreáciu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia odpadového hospodárstva - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.</p> <p>Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy - zariadenia športu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		

ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI		601
601	vodné hospodárstvo	
602	energetika a telekomunikácie	
603	rezerva zariadení technickej infraštruktúry	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia určené pre umiestňovanie stavieb a zariadení vodného hospodárstva.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné zdroje - vodojemy - čerpace stanice - čističky odpadových vôd - dažďové nádrže - vodné diela - úpravne vôd - chlôrovne - prepojovacie objekty 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - objekty v súlade so zákonom o vodách - zeleň líniovú a plošnú - zeleň ochrannú a izolačnú - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - 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 :		
<ul style="list-style-type: none"> - prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov - byty v objektoch funkcie – služobné byty 		
nepripustné		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ÚZEMIA VODNÝCH PLŔCH A TOKOV		901
901	vodné plochy a toky	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
Územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a rekreačné účely.		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné plochy a vodné 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		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia pre vodnú dopravu a hydroenergetické využitie - stavby a zariadenia slúžiace pre ochranu a využívanie vodných zdrojov - stavby a zariadenia slúžiace na protipovodňovú ochranu - vodné športy a rekreácia - zariadenia na chov rýb, rybárstvo 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia pre správu tokov - zariadenia na ťažbu štrkov a pieskov - plávajúce stravovacie zariadenia zakotvené, vyviazané - plávajúce ubytovacie zariadenia cestovného ruchu zakotvené, vyviazané - plávajúce zariadenia pre rekreáciu zakotvené, vyviazané - plávajúce drobné zariadenia občianskej vybavenosti zakotvené, vyviazané - plávajúce zariadenia na pristávanie plavidiel – prístavné pontóny - prístavné móla - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
nepripustné		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE		1002
1001	les, ostatné lesné pozemky	
1002	krajinná zeleň	
1003	rekreácia v prírodnom prostredí	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- krajinná vegetácia plniaca krajnotvorné a ekostabilizačné funkcie		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä:		
- zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely		
- pobytové lúky		
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy		
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
nepripustné		
Nepripustné je umiestňovať najmä:		
- všetky formy bývania		
- všetky druhy zariadení obchodu		
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu		
- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti		
- zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej		
- zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva		
- areálové a kryté zariadenia športu		
- zariadenia odpadového hospodárstva		
- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE		1120
1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
Územia zelene botanických a zoologických záhrad, arborét, zelene cintorínov a urnových hájov.		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - areálová zeleň - plošná a líniová zeleň - botanické záhrady - arboréta - zoologické záhrady - cintoríny, urnové háje 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné plochy v plochách zelene - les - zeleň krajinnú a ekostabilizačnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy 		
nepripustné		
<ul style="list-style-type: none"> - parkinggaráže nad terénom - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

INUNDAČNÉ ÚZEMIE		1300
1300	inundačné územie	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
Inundačné územie je územie prífahlé k vodnému toku, zaplavované vyliatím vody z koryta, vymedzené záplavovou čiarou najväčšej známej alebo navrhovanej úrovne vodného stavu, ktoré upravuje možnosti konkrétneho funkčného využítia územia.		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - plynulé odvádzanie veľkých povodňových prítokov ako aj odchodu ľadov 		
prípustné		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia v zmysle zákona o ochrane pred povodňami - zeleň vodných tokov nebrániaca odtoku povodňových prítokov - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu inundačného územia - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia stanoveného konkrétneho funkčného využítia územia v zmysle zákona o ochrane pred povodňami 		
nepripustné		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia v rozpore so zákonom o ochrane pred povodňami 		

c1.2 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešené územie sa nachádza na území hlavného mesta Bratislava v mestskej časti Karlova Ves v juhozápadnej časti mesta na ľavom brehu Dunaja. V rámci mesta má riešené územie z dopravného hľadiska výhodnú polohu. Cez jeho územie prechádzajú alebo v dotyku s riešeným územím sú vedené cyklotrasy celomestského až regionálneho významu, ktoré riešené územie prepájajú aj s cyklotrasami medzinárodného významu.

Riešené územie je priamo spojené prostredníctvom koľajovej dopravy s centrom mesta. Cesta s električkou do centra mesta trvá cca 10 minút. V dotyku s riešeným územím sú situované autobusové zastávky MHD.

Po obvode riešeného územia sú vedené cesty celomestského až medzinárodného významu. Most Lanfranconi spolu s prieťahom diaľnice D2 cez mesto je súčasťou medzinárodného multimodálneho koridoru IV. a tiež stredného okruhu základnej komunikačnej siete hlavného mesta Bratislavy.

Riešené územie je sprístupnené pre automobilovú dopravu prostredníctvom siete obslužných komunikácií napojených na zbernú komunikáciu vedenú po Botanickej ulici. V dotyku so severovýchodnou časťou riešeného územia je umiestnená mimoúrovňová križovatka diaľničného prieťahu a zbernej komunikácie. Pod mimoúrovňovou križovatkou je situované záchytné parkovisko napojené z Botanickej ulice. V dotyku so severozápadnou časťou riešeného územia je situovaná úrovňová svetelne riadená križovatka ulíc Devínska cesta-Botanická-Karloveská.

Riešené územie leží pri rieke Dunaj, ktorý je medzinárodnými dohodami zaradený do siete európskych dopravných koridorov, ako koridor číslo VII. Európska dohoda o vnútrozemských vodných cestách medzinárodného významu klasifikuje rieku Dunaj ako Dunajský vodný koridor pod označením E80. Osobný prístav Bratislava je situovaný vo vzdialenosti cca 3,5 km od riešeného územia a je dostupný cyklistickou (pešou), koľajovou a automobilovou dopravou .

Pozemné komunikácie

Dopravné pripojenia na cestnú sieť je potrebné riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich následným pripojením na existujúce miestne cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi.

MHD

Spôsob obsluhy územia verejnou hromadnou dopravou a zástavky MHD riešiť s osobitným dôrazom na zabezpečenie optimálnej obslužnosti územia v nadväznosti na nadradené systémy hromadnej dopravy.

Zastávky MHD je potrebné umiestňovať do priestorov vyústenia jestvujúcich a navrhovaných peších trás s nástupom do územia s takou vzdialenosťou medzi zastávkami, aby ich pešia dostupnosť z hĺbky územia nepresiahla 5 min. normálnej chôdze. Zastávky v príslušnom smere jazdy z bezpečnostných dôvodov je potrebné umiestňovať vždy za priechod pre chodcov.

Cyklistické trasy

Je potrebné rešpektovať existujúce cyklistické cesty a nové cyklistické cesty realizovať tak, aby boli prepojené s regionálnymi a nadregionálnymi cyklistickými cestami v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR, Koncepciou územného rozvoja cyklotrás Bratislavského samosprávneho kraja, Sieťou cyklistickej infraštruktúry Hlavného mesta SR Bratislavy

Riešiť parkovacie plochy je potrebné riešiť aj pre bicykle s určeným minimálnym percentuálnym počtom miest z kapacity parkoviska pre motorové vozidlá, napr. parkovacie plochy pre bicykle s počtom miest minimálne do 20 % kapacity parkoviska pre motorové vozidlá stanovenej pre príslušné zariadenia podľa STN 73 6110:2024

Pešie trasy

Pri navrhovaní chodníkov je potrebné v max. nožnej miere rešpektovať STN 73 6110:2024 s ohľadom na miestne danosti. V súvislosti s organizáciou pešej dopravy je potrebné zabezpečiť jej bezpečný prístup k najbližším zastávkam MHD. Rozšírenie a vybudovanie nových chodníkov.

V ÚPN Z Karloveská zátoka sú vymedzené tieto dopravné stavby verejnoprospešné:

V1 – peší chodník a cyklotrasa šírky 3,0 m v úseku od NOÚ v predĺžení ul. Karloveské rameno, po hranicu nábregia Ľubomíra Kadnára dĺžka 70 m, na pozemku registra „C“ KN parc.č. 31117/9 k.ú. Karlova Ves

V2 – peší chodník a cyklotrasa šírky 3,0-4,5 m pozdĺž Karloveské rameno na Nábregi Ľubomíra Kadnára od mostu Lanfranconi po Čierny potok dĺžka 850 m, na pozemku registra „C“ KN parc.č. 3115/6, 3127/1, 3115/8, 3115/5, 3130/5, 3130/6, 3134/9, 3131/1, 3131/9, 3180/1 k.ú. Karlova Ves

V3 - dobudovanie oplotenia Botanickej záhrady ako systému hlučkovej ochrany zo severnej strany od Botanickej ulice a z východnej strany od diaľničného privádzaa D2 v celkovej dĺžke 550 m.

V4 – rozšírenie Botanickej ulice zo južnej strany o nový odbočovací pruh š. 3,0m na pozemku registra „C“ KN parc.č. 913, 3073/7, 3116/1, 3051/9, 3116/39, 3116/33, 3116/25 + 5,0m združený chodník s cyklotrasou na pozemku parc.č. 3110/11, 3116/69, 3116/56, 3116/8, 3116/9, 3116/143, 3116/12, 3116/18, 3116/57, 3116/35, 3116/37 3116/32, 3116/39 v celkovej dĺžke 725 m.

V5 – v rámci územia širších vzťahov dobudovanie systému hlučkovej ochrany na úrovni zábradlia na západnej strane diaľničného privádzaa D2 v celkovej dĺžke 2x400 m.

Pri spracovaní projektových dokumentácií (stavebný zámer, projekt stavby) je potrebné rešpektovať tieto požiadavky:

- Všetky miestne cesty je potrebné budovať s ohľadom na chodcov a s chodníkmi o minimálnej šírke 1,5 m. Ostatné samostatné pešie prepojenia je potrebné projektovať so šírkou aspoň 3m a pokiaľ možno bez schodov.
- Dopravné pripojenia na cestnú sieť je potrebné riešiť na základe dopravnoinžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich následným pripojením na existujúce miestne cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi.
- Parkovacie miesta, ktoré sú umiestňované v dopravnom priestore miestnych ciest, sú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších a predpisov a vyhlášky 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, ich súčasťou. V prípade prípustnej realizácie takýchto stojísk musia byť tieto stojiská verejné a odovzdané ako súčasť miestnych ciest do vlastníctva hlavného mesta uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva.
- Odporúčame vytvárať územnotechnické podmienky pre alternatívne spôsoby dopravy hlavne so zameraním na elektrodopravu a s tým súvisiacu sieť nabíjajúcich staníc pre elektromobily alebo hybridné automobily.
- Statickú dopravu je potrebné riešiť v zmysle STN 73 6110:2024. Každý nový stavebný zámer musí riešiť rezidentské a krátkodobé návštevnícke státia v rámci svojho developerskeho projektu, na vlastnom pozemku.

- V zmysle aktuálne platnej STN 73 6110: 2024 10% parkovacích miest pre krátkodobé parkovanie je potrebné ponechať verejne prístupné. Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnicke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.
- Parkovacie miesta budované pri miestnych cestách musia byť odovzdané bezodplatne do majetku mestskej časti alebo hlavného mesta, vrátane vysporiadania pozemkov pod nimi. To isté platí aj pre parkovacie miesta budované pri nových cestách, ktoré budú odovzdávané do majetku hlavného mesta / mestskej časti. Takéto parkovacie miesta môžu byť vykázané v rámci výpočtu statickej dopravy ako krátkodobé (návštevnicke) miesta, ale nemôžu byť vykázané ako dlhodobé PM.
- Umiestnenie drop off zón (cik-cak čiara), pri nových projektoch, pre účely krátkodobého zastavenia potrebného na nakladanie/vykládanie tovaru a služieb.
- Je potrebné rešpektovať aktuálne platné slovenské technické normy (STN) a technické predpisy (TP) :
 - STN 73 6100: 2024 Terminológia pozemných komunikácií
 - STN 73 6102: 2024 Projektovanie ciest
 - STN 73 6110: 2024 Projektovanie miestnych ciest
 - TP 73 6102: 2024 Projektovanie ciest
 - TP 73 6110: 2024 Projektovanie miestnych ciest.

OBJEKTY TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

Riešeným územím prechádzajú inžinierske siete vyššieho rádu, ktoré svojimi ochrannými pásmami limitujú potenciálnu zástavbu, je potrebné rešpektovať:

Všeobecné požiadavky

- vychádzať z prijatých celomestských koncepcií ÚPD vyššieho stupňa (ÚPN Bratislavy) a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia,
- zohľadniť pripravované odsúhlasené investičné zámery správcov jednotlivých systémov technickej vybavenosti a ich zariadení,
- rešpektovať vedenia koridorov technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami, ktoré územím tranzitujú, pričom nezabezpečujú priamu technicko-infraštruktúralnú obsluhu územia,
- rešpektovať vedenia koridorov technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami, ktoré zabezpečujú priamu technicko-infraštruktúralnú obsluhu územia,
- vybilancovať kapacitné nároky na jednotlivé médiá vyplývajúce zo súčasných potrieb a z návrhu komplexného rozvoja územia, vrátane známych investičných zámerov,
- v rámci riešenia technickej vybavenosti územia dokumentovať súčasný stav jednotlivých systémov spolu s ich ochrannými pásmami a zhodnotiť možnosti ich využitia v kontexte navrhovaného rozvoja a budúceho využitia územia, preveriť možnosť prekládky vedení a zariadení technickej infraštruktúry v prípade rozvojových zámerov v územiach dotknutých územno-technickými limitmi,
- rešpektovať zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov a v zmysle tohto zákona rešpektovať ochranné pásma kanalizačných vedení,
- rozvoj vodovodných napojení zásobným potrubím a nové kanalizačné pripojenie navrhnúť v súlade s príslušnými STN 73 6005, STN 75 5401, STN 75 5402,
- rešpektovať a zohľadniť energetické zariadenia vrátane ich ochranných pásiem v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať a zohľadniť energetické zariadenia Západoslovenskej energetiky, a.s., vrátane ich ochranných pásiem v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike, § 79 a 80,

Zásobovanie vodou

v riešení ÚPN Z KZ rešpektovať, resp. zohľadniť existujúce verejné i neverejné vodárenské vedenia a zariadenia a ich ochranné pásma:

- nadradené vodovodné výtláčne potrubia DN 1200, DN 800 a DN 500, ktoré spolu s ochranným pásmom v priestore za Čiernym potokom limitujú a obmedzujú využitie územia v tomto priestore,
- jestvujúci verejný systém zásobovania pitnou vodou riešeného územia prostredníctvom potrubia DN 300 a naň napojeného jestvujúceho potrubia DN 150,
- vodné zdroje a vodovody na území zóny (neverejné vodovody),
- v návrhu rozvoja vodovodnej siete uplatniť princíp jej maximálneho zokruhovania s jestvujúcimi vedeniami a navrhované vodovodné potrubia situovať do verejných priestorov, návrh technického riešenia konzultovať so správcom a prevádzkovateľom vodárenských zariadení,

Odkanalizovanie

- rešpektovať systém odvádzania odpadových vôd z riešeného územia prostredníctvom starého kanalizačného zberača A VIII DN 1200, kanalizačného zberača A VIII–4200/3000 a kanalizačnej prípojky DN 300, ktorá ústi do nového zberača A,
- rešpektovať systém odvádzania dažďových vôd cez dažďové kanalizácie, zaústené priamo do Karloveského ramena kanalizáciou DN 300 (z obytnej zástavby Karloveské rameno kanalizácia DN 300, z areálu VI Družba kanalizácia DN 300) a zo zostávajúcich území odvedené do verejnej jednotnej kanalizácie,
- riešiť odvedenie odpadových vôd z navrhovaných rozvojových území delenou kanalizáciou,

Zásobovanie teplom

- návrh zásobovania teplom na záujmovom území riešiť komplexným využitím zemného plynu decentralizovanými zdrojmi tepla, nakoľko riešené územie sa v súčasnosti nachádza mimo dosahu existujúcich vedení a zdrojov SCZT Bratislavy a ani výhľadovo sa neuvažuje s rozšírením existujúcej siete SCZT do riešeného územia,
- spracovať bilancie potreby tepla vyplývajúce z návrhu na rozvojových územiach,

Zásobovanie plynom

- rešpektovať existujúci systém zásobovania územia plynom z hlavného plynovodu DN 200 a z plynovodu DN 100,
- návrh zásobovania rozvojových území plynom riešiť stredotlakovou rozvodnou sieťou s napojením na distribučnú sieť plynovodov, ktorých súčasný stav umožňuje v riešenom území jeho rozvoj a kapacita distribučnej siete vyhovuje potrebe potenciálneho rozvoja riešeného územia,

Zásobovanie elektrickou energiou

- rešpektovať súčasný systém zásobovania územia zóny elektrickou energiou a zohľadniť skutočnosť, že súčasné využitie riešeného územia vyvoláva minimálne nároky na zásobovanie elektrickou energiou, z hľadiska súčasného technického stavu, ako aj súčasných kapacitných nárokov, jestvujúce vedenia a trafostanice predstavujú v riešenom území vyhovujúce energetické zariadenia,
- zásobovanie novej zástavby v území elektrickou energiou riešiť z káblového vedenia linky č. 2006 prostredníctvom postupného pripájania nových transformačných staníc,

VODNÉ TOKY, OCHRANA PRÍRODY

Z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny ochraňovať existujúce krajinotvorné prvky v území, rešpektovať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, chránené územia v zmysle európskych dohovorov, Regionálny územný systém ekologickej stability mesta Bratislava (SAŽP, 1994) a Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, rok 2013, v znení zmien a doplnkov.

V širšom zázemí riešeného územia rešpektovať a zohľadniť:

- **Chránený areál Sihoť**, vzdialený cca 100 m od riešeného územia,
- **Chránené vtáčie územie Dunajské luhy (SKCHVU007)**, v dotyku s južnou hranicou riešeného územia,
- **Územie európskeho významu Bratislavské luhy (SKUEV0064)**, v dotyku s južnou hranicou riešeného územia,
- **regionálne biocentrum č. 32 Sihoť**, biocentrum tvorí Karloveské rameno a spoločenstvá lužných lesov,
- **regionálny biokoridor č. VIII. Vydrica**, predstavuje celú dolinu potoka Vydrica spolu s prítokmi,
- **provinciálny biokoridor č. XIII. Dunaj**, predstavuje hlavný tok rieky Dunaj a jej ľavý breh,
- **územia NATURA 2000** (Územie európskeho významu Bratislavské luhy a Chránené vtáčie územie Dunajské luhy).

V riešenom území rešpektovať:

- **všetky chránené územia prírody ako aj prvky RÚSES** v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- **krajinnú zeleň Karloveského ramena** – pufráčna zóna medzi prírodným a urbanizovaným územím.

c1.3 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOKCH A V URBÁNNYCH PRIESTOROKCH S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

Intenzita zastavania územia a priestorové usporiadanie na jednotlivých pozemkoch je záväzne regulovaná týmito podmienkami:

REGULATÍVY - UKAZOVATELE INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH:

- **Index zastavaných plôch (IZP)** vyjadruje maximálny pomer súčtu zastavaných plôch objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia – stavebného pozemku
- **Index podlažných plôch (IPP)** podľa regulatívov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, vyjadruje maximálny pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere plochy stavebného pozemku. Pre návrh ÚPN Z KZ je Index podlažných plôch (IPP) chápaný ako záväzný.
V záväznej regulácii je index objemového zaťaženia jednotlivých pozemkov spodrobnejšie cez:
 - počet PP, NP
 - max. výšku podlažia
 - koef. zelene – min.% podiel zelene na rastlom teréne a na konštrukciách
- **Koeficient stavebného objemu (KSO)** je maximálny podiel m³ stavebného objemu stavby vrátane suterénu, ktorý je prípustné umiestniť na 1m² zastavanej plochy určenej indexom zastavanej plochy resp. stavebnými čiarami. Maximálna konštrukčná výška podlaží pri RD, BD je stanovená na 3,3 m a maximálna konštrukčná výška pri objektoch OV je stanovená na 3,8 m
$$KSO_{max} = \frac{\text{konštrukčná výška podlaží} \times (PP + NP + 0,5 \cdot UP/PD)}{\text{plocha stavebného pozemku}}$$
napr. KSO RD max. = 11,5 (m³/m²) platí pre RD 1+2+1
- **Koeficient zelene (KZ)** udáva minimálny pomer plôch pokrytých zeleňou k celkovej ploche stavebného pozemku, zohľadňuje započítateľné plochy zelene (viď. kapitolu f)

CHARAKTERISTIKA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Zastavaná plocha pozemku** je súčtom všetkých zastavaných plôch jednotlivých stavieb na pozemku.
- **Zastavaná plocha stavby**
Pre existujúci stav – bude počítaná podľa katastrálnej mapy, ortofotomapy a definície zastavanej plochy (ZP) podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlnejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
Pre návrh - sa ZP rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlnejšej časti pozemnej stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny, včítane kontaktného zatepľovacieho systému.
Do plochy zastavanej pozemnými stavbami sa započítava aj plocha oporného múru - ortogonálny priemet vonkajšieho obvodu múru vnímateľného nad terénom vo výške nad 1,0 m.
Do plochy zastavanej pozemnými stavbami sa nezapočítava priemet spevnených plôch, priemet strešnej konštrukcie stavby presahujúcej jej obvodové steny bez podopretia, priemet predsadených konštrukcií (balkóny, ~~leďzie~~, rímsy, pavlače, markízy) s vysunutím menej ako 1,2 m.

- **Uličná čiara** je záväzná hranica, ktorá vymedzuje uličný – verejný priestor, tvorí hranicu medzi urbanistickými blokmi a uličnými priestormi. Uličnú čiaru nie je možné prekročiť smerom von oplotením alebo objektom.
- **Stavebná čiara predná** je stavebná čiara neprekročiteľná línia smerom von z bloku do verejného priestoru, k ceste.
- **Stavebná čiara zadná** je stavebná čiara vymedzujúca rozhranie medzi zastaviteľnou a nezastaviteľnou plochu vo vnútri mestského bloku, vo vzdialenosti určenej parametrickým údajom
- **Nezastaviteľná plocha** je spravidla plocha vymedzená zadnou stavebnou čiarou, resp. hranicou parcely vo vnútri mestského bloku. Na tejto ploche je povolená výstavba objektov (altánok, garáž, bazén) charakteru drobnej stavby do 50 m², avšak s max. výškou nad terénom 3,0 m.
- **Parcelácia**
 - ponechaná parcelácia
 - úprava parcely z dôvodu verejného záujmu (kanalizačná vetva, cesta, peší chodník..)
 - reparcelácia z hľadiska získania optimálneho stavebného pozemku pri novovytvorenej parcele
- **Odstup stavieb** určuje min. vzdialenosť medzi jednotlivými stavbami, musia spĺňať požiadavky Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. § 6.
- **Podlažnosť** je maximálny počet nadzemných podlaží (napr. 5 znamená 5 nadzemných podlaží resp. 5+1 znamená 5 NP a jedno ustúpené podlažie alebo podkrovie).
- **Podlažná plocha** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich zvislých konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.
- **Podlažie** je časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami.
- **Podzemné podlažie (PP)** je každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády podlažia. Referenčná výška fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy.
- **Nadzemné podlažie (NP)** je každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím, alebo ustúpeným podlažím.
- **Podkrovie** je vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie. Za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1300 mm.
- **Ustúpené podlažie** je vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími konštrukciami, určený je účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- **Určenie počtu podlaží:**

Celková výška budovy je určená maximálnym počtom:

- podzemných podlaží,
- nadzemných podlaží,
- ustúpeným podlažím alebo podkrovím,

pričom maximálna konštrukčná výška podlažia pre:

- rodinný dom (RD) je 3,3 m,
- bytový dom (BD) je 3,3 m,
- budovy pre občiansku vybavenosť (OV) je 3,8 m

- **Charakteristika RD**

Rodinný dom je charakterizovaný v súlade s STN 73 4301:2021, ako budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej cesty, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

- **Oplotenie, oporné múry**

- v urbanistických blokoch, kde je povolené oplotenie, je potrebné ho riešiť ako priehľadné výšky max. 2,0 m alebo ako živý plot max. výšky 2,0 m
- v urbanistických blokoch, kde je potrebné riešiť výškové rozdiely na pozemku, navrhovať oporný múr max. výšky 2,5 m vo vzdialenosti min. 5,0 m.
- oporné múry vyššie ako 1,0 m nad príhlým terénom sa započítavajú do zastavanej plochy v zmysle definície zastavanej plochy

Poznámka:

- definície pojmov, ktoré reálne v riešenom území nefigurujú, slúžia len ako všeobecná metodika
- neoddeliteľnou súčasťou regulatívov umiestnenia stavieb v záväznej textovej časti je výkres návrhu priestorovej a funkčnej regulácie územia v grafickej časti ÚPZ Karloveská zátoka

CHARAKTERISTIKA FUNKČNÝCH PLÔCH

- **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.
- **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.
- **Nepripustným 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.
- **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.

OZNAČENIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA / V ZMYSLE ÚPN HL.M.SR BRATISLAVY:

- B OBYTNÉ ÚZEMIE (101,102)
- O ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI (201, 202)
- V ÚZEMIA VÝROBY (301, 302, 303, 304)
- Š ÚZEMIA ŠPORTU (401)
- P ZMIEŠANÉ ÚZEMIA (501, 502)
- T ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI (601, 602,603)
- D ÚZEMIA DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI (702 - 705)
- DP ÚZEMIA DOBÝVACÍCH PRIESTOROV A ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA (801, 802)
- VP ÚZEMIA VODNÝCH PLŔCH A TOKOV (901)

FUNKČNÉ VYUŽITIE URBANISTICKÝCH BLOKOV A DRUHY STAVIEB

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.

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Základné členenie stavieb	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
BYTOVÉ BUDOVY	B Objekty bývania	BD Bytový dom	BDV	Bytový dom viacpodlažný (5-9 NP)
			BDM	Bytový dom málopodlažný (max. 4 NP)
		RD Rodinný dom	RDS	Rodinný dom samostatne stojaci
			RDD	Rodinný dvojdom
			RDR	Rodinný dom radový
			RDT	Rodinný dom terasový
			RDV	Rodinný dom vila/rezidencia
NEBYTOVÉ BUDOVY	O Objekty občianskej vybavenosti	OU Budovy pre ubytovanie	OUH	Hotel, motel, penzión, ubytovňa
			OUK	Hromadné ubytovanie (kemp)
		OA Budovy pre administratívu	OAV	Budova pre verejnú správu a riadenie, pre banku, poštu
			OAF	Budova pre administratívu firiem
		OO Budovy pre obchod a služby	OOV	Budova veľkoobchodu, nevýrobných služieb
			OOM	Budova maloobchodu, stravovania
		OS Budova pre školstvo a vedu	OSZ	Budova na vzdelávanie pre základné a stredné školstvo
			OSV	Budova pre na vzdelávanie vysoké školstvo, vedu a výskum
		OK Budovy pre kultúru	OKD	Budova pre kultúru: kino, divadlo, múzeum, knižnicu, galériu
			OKK	Budova na vykonávanie náboženských aktivít, kostol
	OZ Budovy pre zdravotníctvo a SS	OZN	Budova zdravotníckeho zariadenia, nemocnica, poliklinika	
		OZS	Budova zariadenia sociálnych služieb - DSS	
	V Objekty výroby	VP Budovy pre priemysel	VPZ	Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou ŽP
			VPN	Priemyselná budova s prevádzkou nezaťažujúca ŽP
		VS Sklady, zázemie výroby	VSS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
			VSD	Stavebný dvor
		VO Budovy pre poľnohospodárstvo	VOZ	Poľnohospodárska budova s prevádzkou zaťažujúcou ŽP
			VON	Poľnohospodárska budova s prevádzkou nezaťažujúcou ŽP
	D Objekty dopravnej vybavenosti	DA Budovy autodopravy	DAS	Autobusová stanica
			DAC	Čerpacia stanica, autoservis,
			DAG	Hromadná garáž, kryté parkovisko
		DZ Budovy železničnej dopravy	DZS	Železničná stanica
			DZT	Depo, technické zázemie
		DV Budovy vodnej a leteckej dopravy	DVP	Budova prístavu, letisková budova
	DVT	Technické zázemie prístavu, hangár letiska		
	T Objekty technickej vybavenosti	TV Budovy TV pre vodné hospodárstvo	TVZ	Budovy TV pre vodné hospodárstvo s prevádzkou zaťažujúcou ŽP
			TVN	Budovy TV pre vod. hospodárstvo s prevádzkou nezaťažujúcou ŽP
		TE Budovy TV pre energetiku a telekomunikácie	TEZ	Budovy TV pre energetiku a telecesty zaťažujúce ŽP
TEN			Budovy TV pre energetiku a telecesty nezaťažujúce ŽP	
Š Objekty športu	ŠS Stavby pre šport	ŠSK	Kryté budovy pre šport	
		ŠSN	Nekryté športové ihriská a zariadenia	
R Objekty rekreácie	R Budovy pre rekreáciu	RCH	Chata	

c1.4 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

Napojenie areálov, funkčných plôch, objektov a zariadení na území zóny Karloveská zátoka na systémy verejného dopravného a technického vybavenia riešiť podľa popisu v kapitole Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a podľa vyznačenia v grafickej časti. Podrobnejšie regulatívy a požiadavky v jednotlivých urbanistických blokoch sú formulované v regulačných listoch urbanistických blokov.

c1.5 REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIATKOVEJ REZERVÁCIE, DO PAMIATKOVEJ ZÓNY A DO OSTATNEJ KRAJINY

Riešené územie sa nenachádza v Pamiatkovej zóne. V riešenom území sa nenachádzajú národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, územie sa nenachádza na pamiatkovo chránenom území ani v ochrannom pásme.

Spôsob ochrany archeologických nálezov a nálezísk KPÚ BA určí v prípade jednotlivých stavieb na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie.

c1.6 REGULÁCIA ZELENE

Regulácia zelene je vyjadrená min. koeficientom zelene (KZ)

Koeficientom zelene (KZ) sa rozumie pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Pri ploche strechy objektu nad 2000 m² aplikovať vegetačnú strechu, pretože plošne rozsiahle budovy predstavujú výrazné tepelné ostrovy mesta. Parkovacie miesta oddeľovať stromami alebo vytvárať stromové línie po obvode parkovísk. Plochy zelene na povrchu podzemnej časti stavby je možné započítať v medziach požadovaného podielu a požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu uvedeného v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 1 Započítateľné plochy zelene (v zmysle platného ÚPN BA)

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Tabuľka 2 Členenie zelene podľa situovania v meste

	Funkčná kategória	Charakter zelene	Kód druhu zelene	Druh zelene
ZELEŇ	Z Zeleň	ZP	ZPL	Les, ostatné lesné pozemky
		Zeleň prírodná	ZPK	Zeleň krajinná
			ZPR	Rekreácia v prírodnom prostredí
	ZM Zeleň mestská	ZMV	Zeleň verejná – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	
		ZMY	Zeleň vyhradená - zeleň areálov, cintoríny, botanic. záhrady, ZOO	
		ZMO	Zeleň ochranná – ochranné a izolačné pásma	
	ZL Zeleň poľnohospodárska	ZLS	Sady	
		ZLV	Vinice	
		ZLZ	Záhrady, záhradkárske a chatové osady	
		ZLT	Trvale trávnaté porasty	
		ZLO	Orná pôda	

c1.7 URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

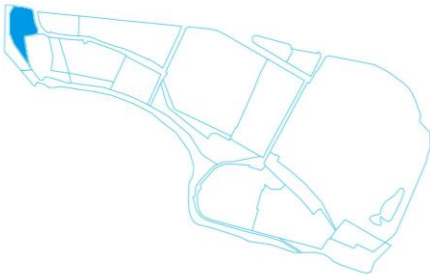
ÚPN Z Karloveská zátoka nevymedzuje stavby, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

Nová platná legislatíva nahradzuje rozhodnutie o umiestnení stavby rozhodnutím o stavebnom zámere v zmysle stavebného zákona č. 25/2025 Z.z. Pri schvaľovaní stavebného zámeru sa uplatňujú predpisy podľa tohto zákona.

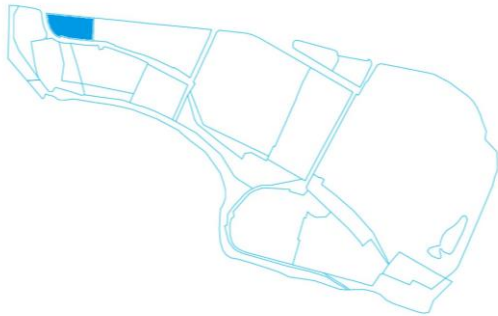
c1.8 POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby /komunikácie a TI/ budú spracované v následnom stupni, podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácii.

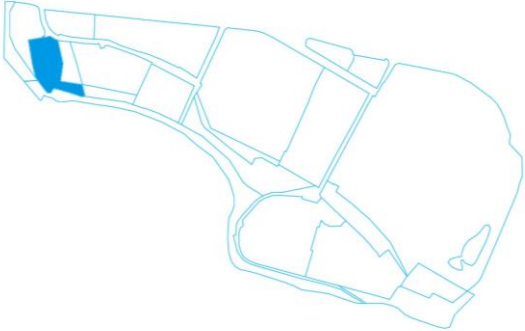
c.2 REGULAČNÉ LISTY URBANISTICKÝCH BLOKOV

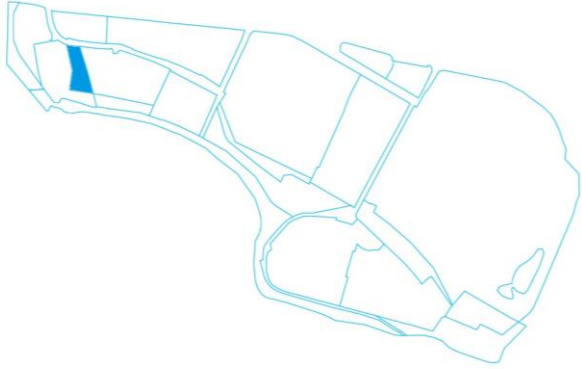
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	KARLOVESKÁ LODENICA	KZ/Š/X401	01	
2.	PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA			
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Nachádza sa v západnej časti riešeného územia, medzi tokom Čierny potok UB15 a ulicou Karloveské rameno, na západnom okraji riešeného územia. Blok predstavuje nástupný priestor do územia riešenej zóny zo západnej časti Karloveská zátoka.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok je zastavaný objektami športového a rekreačného charakteru, nachádza sa tu Klub vodných športov a Karloveská lodenica. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia športu – Šport, telovýchova a voľný čas, kód 401 – rozvojové územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	3 545		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,20	0,40	0,40
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		1	2	1
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
	14,0			
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	---	---		
3.	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB			
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		401	Územia športu	Nekryté a kryté športoviská
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		SSN	O, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Nekryté a kryté športoviská a objekty		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	VPS V4 – rozšírenie Botanickej ul., vybudovanie cyklochodníka		
3.5	Regulácia limitov v území	Je potrebné rešpektovať: Čierny potok a jeho ochranné pásmo, inundačné územie, vedenia TI vrátane ochranných pásiem (kanál DN 300 bet, DN 1000 bet – výtlačné potrubia, DN 1200 bet, vodovod – DN 800 OC, DN 600 OC, DN 500 OC, DN 1200 OC, DN 150 TVLT), ktoré predstavujú limitujúci a obmedzujúci prvok pre zábery potenciálnej prestavby v území areálu		
4.	POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA			
	Stavebne je tento urbanistický blok stabilizovaný. Uvažuje sa len dostavbou, prestavbou, prípadne rekonštrukciou existujúcich objektov v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ. Konceptne riešiť blok vo vzťahu na vstupný priestor do riešeného územia, ako aj na jeho exponovanú polohu vo vzťahu na Botanickú ulicu.			
5.	REGULÁCIA OPLOTENIA			
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

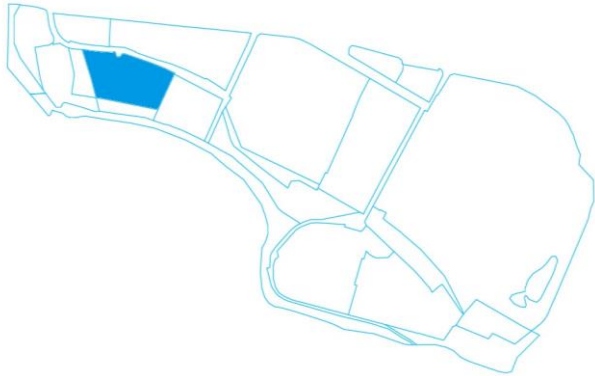
3.2* Pri stanovení funkčného využitia (prevládajúce, prípustné, neprípustné) urbanistických blokov návrh ÚPNZ Karloveská zátoka vychádza z Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov vid. časť c.1 a) Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb, kde je to upresnené

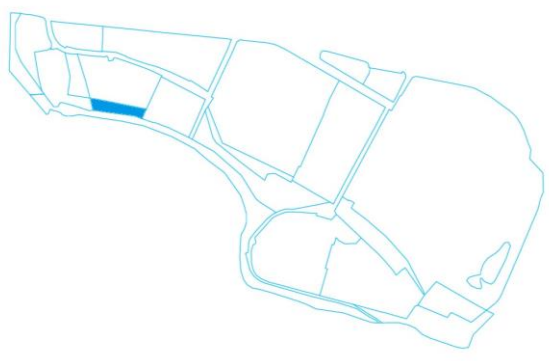
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	POLYFUNKCIA ČSPH SLOVNAFT	KZ/P/H501	02	
2.	PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA			
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Nachádza sa v západnej časti riešeného územia, južne od Botanickej ul.. Z juhozápadu a juhu je ohraničený ul. Karloveské rameno, z východu blokom zmiešaného územia OV a B.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok z hľadiska funkčného využitia blok predstavuje územie dopravno-obslužné a prevádzkové plochy, s lokalizáciou ČSPH Slovnaft. Blok je tvorený zástavbou samostatne stojacich solitérnych objektov. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Zmiešané územia – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód H501 – rozvojové územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	2 786		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,35	2,1	0,80
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		2	8	1
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
		----	----	
3.	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB			
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		501	Zmiešané územia	Zmiešané územia B a OV
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	nepripustné
		B, O	T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Polyfunkčná zástavba mestského typu		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	VPS V4 – rozšírenie Botanickej ul., vybudovanie cyklochodníka		
3.5	Regulácia limitov v území	Rešpektovať vedenia TI vrátane ochranných pásiem (vodovodné potrubia DN 800,600,500 a nový kanalizačný zberač A VIII DN 4200/3000		
4.	POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA			
	Stavebne a z hľadiska funkčného využitia je tento urbanistický blok rozvojový. Je potrebné v rámci využitia bloku skoordinať funkcie stanovené územným plánom hl. mesta – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód H501 – rozvojové územie a rešpektovať podiel bývania do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby urbanistického bloku.			
5.	REGULÁCIA OPLOTENIA			
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	POLYFUNKCIA KARLOVESKÉ RAMENO / BOTANICKÁ	KZ/P/H501	03	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Nachádza sa v severozápadnej časti riešeného územia. Je situovaný južne od Botanickej ulice, z juhu a východu pozdĺž ulice Karloveské rameno.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	V bloku je možné identifikovať zmes funkčnej náplne, v ktorej sa mieša zástavba RD (zvyšky pôvodnej štruktúry), zariadenia občianskej vybavenosti (Casey bar) situované v objektoch provizórneho charakteru, športové aktivity (areál tenisového centra), jestvujúce záhrady. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Zmiešané územia – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód H501 – rozvojové územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	10 303		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,35	2,1	0,25
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovia/ ustúpené
		2	8	1
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	---	---		
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		501	Zmiešané územia	Zmiešané územia B a OV
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	nepripustné
		B-BD, O-ZN	B ,T	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Polyfunkčná zástavba mestského typu		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	VPS V4 – rozšírenie Botanickej ul., vybudovanie cyklochodníka		
3.5	Regulácia limitov v území	Je potrebné zohľadniť: vedenia technickej infraštruktúry vrátane ochranných pásiem (trasy plynovodu STL DN 200, kanalizačný zberač DN 1200 a zberač A VIII–4200/3000 trasovaný v južnej, západnej i východnej časti územia, V návrhu spracovania ďalších etáp PD zohľadniť zdroj hluku najmä z automobilovej dopravy a koľajovej doprava na frekventovanej Botanickej ulici - podľa Hlukovej mapy Bratislavy sú prekračované príslušné prípustné limity hluku pre kategóriu III., t.j. 60 dB cez deň, večer a 50 dB v noci.		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Stavebne a z hľadiska funkčného využitia je tento urbanistický blok rozvojový. Je potrebné v rámci využitia bloku skoordinať funkcie stanovené územným plánom hl. mesta a rešpektovať podiel bývania do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby urbanistického bloku.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oploenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

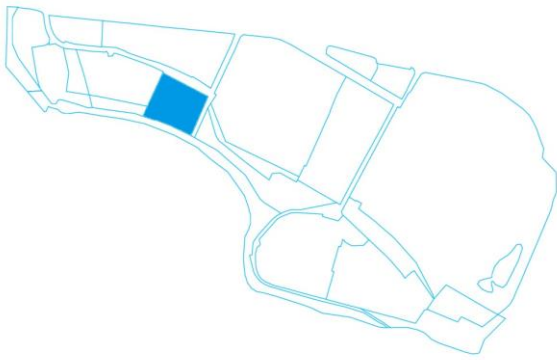
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU			
			
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB
	ŠPORTOVÉ PLOCHY	KZ/Š/X401	04a
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA			
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Nachádza sa v západnej časti riešeného územia, Je situovaný medzi ulicou Karloveské rameno, bytovou zástavbou Karloveské rameno I a zo západnej strany areálom Karloveskej lodenice	
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Z hľadiska súčasného funkčného využitia v bloku je zastúpená funkcia zelene a dopravné – parkovacie odstavné plochy. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia športu – Šport, telovýchova a voľný čas, kód 401 – rozvojové územie.	
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	4 121	
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch
		0,10	0,10
	Maximálna podlažnosť	PP	NP
		---	1
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO	
	4,0		
	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet
		---	----
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB			
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov
		401	Územia športu
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	pripustné/doplnkové
		ŠSN	O, T, D
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Nekryté športoviská, prízemné objekty do 50m ² súvisiace s funkciou športu	
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	Rešpektovať kanalizačný zberač AV VII DN 1000, DN300 a ochranné pásma	
3.5	Regulácia limitov v území	Riešená lokalita UB 04a je v južnej časti zaplavovaná	
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA			
	Stavebne a z hľadiska funkčného využitia je tento urbanistický blok rozvojový, s možnosťou umiestnenia nekrytých športových plôch a zachovania parkovacej plochy		
5. REGULÁCIA OPLOTENIA			
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m		

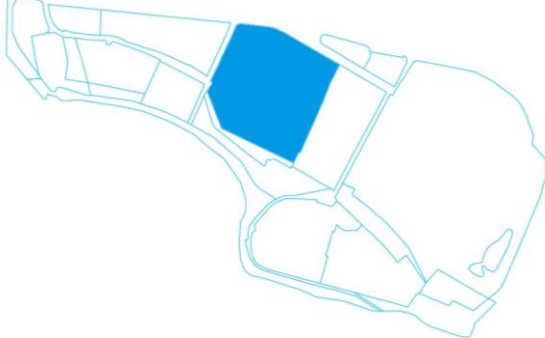
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	POLYFUNKČNÉ PLOCHY	KZ/P/H501	04b	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Nachádza sa v západnej časti riešeného územia, Je situovaný medzi ulicou Karloveské rameno, bytovou zástavbou Karloveské rameno I a zo západnej strany areálom Karloveskej lodenice.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Z hľadiska súčasného funkčného využitia v bloku je zastúpená funkcia zelene a dopravné – parkovacie odstavňové plochy. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Zmiešané územia – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód H501 – rozvojové územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	1 516		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,00	0,00	0,80
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
	---	---	---	
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
	0,0			
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	----	----		
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		501	Zmiešané územia	Zmiešané územia B a OV
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	nepripustné
		B, O	T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Zmiešané územia B a OV, umiestnenie nekrytých rekreačných a odpočinkových plôch		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území			
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Stavebne a z hľadiska funkčného využitia je tento urbanistický blok rozvojový s možnosťou umiestnenia nekrytých rekreačných a odpočinkových plôch.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

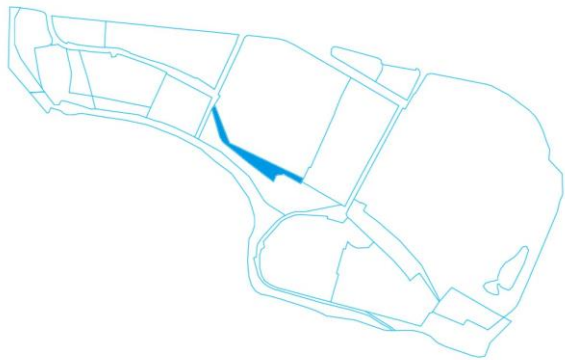
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	BÝVANIE KARLOVESKÉ RAMENO I.	KZ/P/501	05a	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Je situovaný medzi ulicou Karloveské rameno, z východnej strany areálom Apartmánmi Lodenica, zo západnej strany voľnými plochami s potenciálom pre rozvoj a z južnej strany priestorom nábrežia.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Z hľadiska funkčného využitia blok predstavuje stabilizované územie, v ktorom prevláda funkcia bývania v bytových domoch s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti, zelene a športové plochy, vrátane detského ihriska. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Zmiešané územia – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód 501 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	6 920		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,41	2,68	0,20
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		1	9	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	----	----		
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		501	Zmiešané územia	Zmiešané územia B a OV
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplnkové	neprípustné
		B, O	T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Polyfunkčná zástavba mestského typu		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území			
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Stavebne je tento urbanistický blok stabilizovaný. Uvažuje sa len dostavbou, prestavbou, prípadne rekonštrukciou existujúceho objektu v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby urbanistického bloku.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	ŠPORT KARLOVESKÉ RAMENO I.	KZ/Š/X401	05b	
2.	PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA			
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Je situovaný medzi areálom bytových domov, z východnej strany areálom Apartmánmi Lodenica, južnej strany priestorom nábrežia.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok je nezastavaný, je súčasťou areálu bytových domov. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia športu – Šport, telovýchova a voľný čas, kód 401 – rozvojové územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	1 292		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koefficient zelene
		0,00	0,00	0,90
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovia/ ustúpené
		---	---	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		

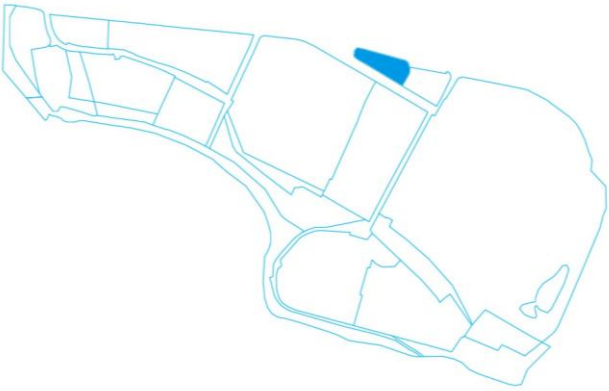
	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet	
		---	----	
3.	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB			
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		401	Územia športu	Nekryté a kryté športoviská
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		SSN	O, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Nekryté a kryté športoviská		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	Rešpektovať vyústenie dažďovej kanalizácie DN300 do Karloveského ramena		
3.5	Regulácia limitov v území	Južný okraj sa nachádza v inundačnom území.		
4.	POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA			
	Stavebne je tento urbanistický blok stabilizovaný. Je potrebné doplniť výsadbu izolačnej zelene a vzrastlých stromov, ktoré vytvoria tieň na detskom ihrisku a športových plochách a súčasne izolačnú bariéru pre vnútroblok a jeho odclonenie od verejného priestoru.			
5.	REGULÁCIA OPLOTENIA			

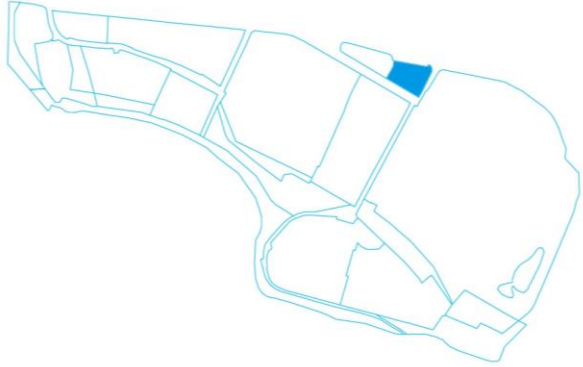
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	APARTMÁNY LODENICA	KZ/Š/X401	06	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Je situovaný medzi ulicou Karloveské rameno, z východnej strany areálom internátu Družba, zo západnej strany obytným územím a z južnej strany priestorom nábrežia.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok je zastavaný viacdlažnými bytovými budovami s apartmánmi a vybavenosťou v parteri zo strany ul. Karloveské rameno. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia športu – Šport, telovýchova a voľný čas, kód 401 – rozvojové územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	4 981		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,41	2,70	0,20
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovia/ ustúpené
		1	5	1
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	---	----		
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		401	Územia športu	Nekryté a kryté športoviská
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		ŠSN	O, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby			
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území			
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Stavebne je tento urbanistický blok stabilizovaný. Uvažuje sa len prestavbou, prípadne rekonštrukciou jestvujúceho objektu v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

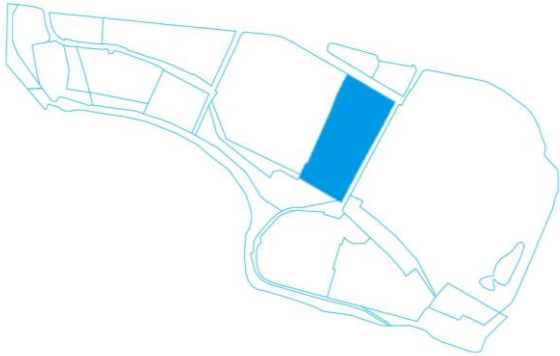
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	AREÁL VYSOKOŠKOLSKÉHO INTERNÁTU DRUŽBA - BUDOVY	KZ/O/201	07a	
2.	PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA			
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Je situovaný v strednej časti zóny, medzi areálom Štátneho veterinárneho a potravinového ústavu a ulicou Karloveské rameno.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Z hľadiska funkčného využitia nosnou funkciou bloku je občianska vybavenosť nadmiestneho významu (Vysokoškolský internát Družba Univerzity Komenského), vrátane doplnkových zariadení športu (ihriská), V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia občianskej vybavenosti – OV celomestského a nadmestského významu, kód 201 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	26 395		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koefficient zelene
		0,28	1,80	0,25
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		1	3, 12	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	----	----		
3.	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB			
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		201	Územia OV	Občianska vybavenosť
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplnkové	nepripustné
		O	B, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Bloková zástavba verejného areálu		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území	Je potrebné rešpektovať trasy kanalizačných zberačov - Starý zberač A VIII DN 1200 a zberač A VIII – 4200/3000 prechádzajúci územím v priestore športového areálu. Územím tiež prechádza trasa vodovodného potrubia DN150 a dažďová kanalizácia DN300		
4.	POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA			
	Stavebne je tento urbanistický blok stabilizovaný. Uvažuje sa len dostavbou, prestavbou, prípadne rekonštrukciou existujúceho objektu v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ.			
5.	REGULÁCIA OPLOTENIA			
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

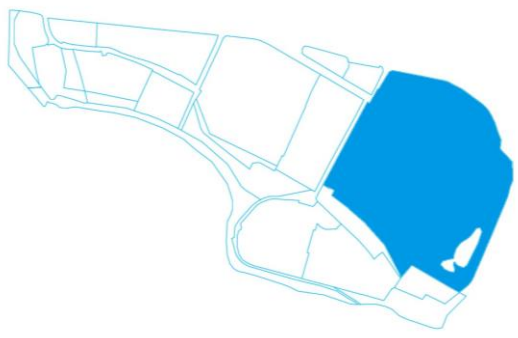
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	AREÁL VYSOKOŠKOLSKÉHO INTERNÁTU DRUŽBA – ŠPORTOVÉ PLOCHY	KZ/Š/X401	07b	
2.	PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA			
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Je situovaný v strednej časti zóny, na južnej časti areálu Vysokoškolského internátu Družba pri nábřeží Karloveského ramena.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok je nezastavaný, je súčasťou areálu Vysokoškolského internátu Družba. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia športu – Šport, telovýchova a voľný čas, kód 401 – rozvojové územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	2 043		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,00	0,00	0,80
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		---	---	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		

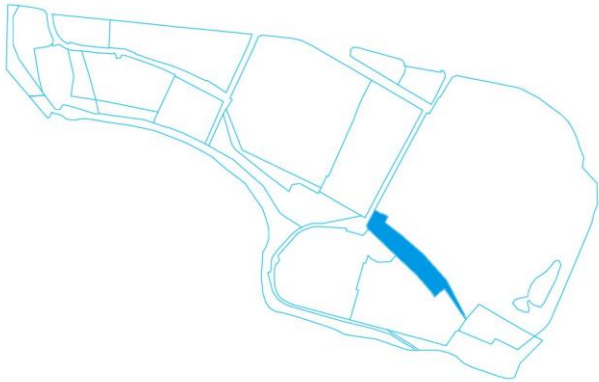
	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet	
		---	----	
3.	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB			
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		401	Územia športu	Nekryté a kryté športoviská
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		ŠSN	O, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Nekryté športoviská a rekreačné plochy		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území	Je potrebné rešpektovať trasy kanalizačných zberačov - Starý zberač A VIII DN 1200 a zberač A VIII – 4200/3000 prechádzajúci územím v priestore športového areálu. Územím tiež prechádza trasa vodovodného potrubia DN150		
4.	POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA			
	Stavebne je tento urbanistický blok stabilizovaný. Uvažuje sa so skvalitnením štruktúry zelene v prospech kostrových drevín vhodných do mestského prostredia (listnaté, veľkokorunné, geograficky pôvodné dreviny) a zvýšiť tak funkčnosť plôch zelene.			
5.	REGULÁCIA OPLOTENIA			
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

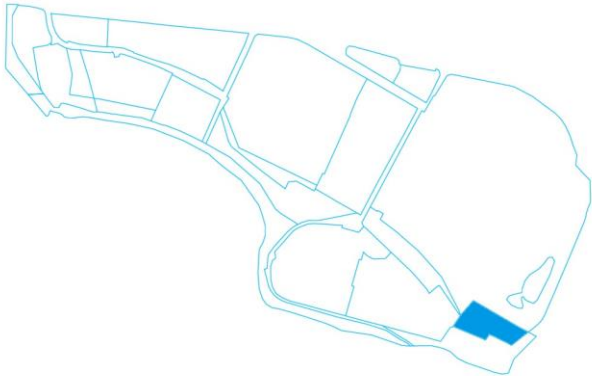
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	POLYFUNKCIA ČSPH OMV	KZ/O/201	08a	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Blok je situovaný v strednej časti zóny, medzi areálom Štátneho veterinárneho a potravinového ústavu a Botanickou ulicou., z východnej strany verejnou zeleňou.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok je tvorený soliternou zástavbou zariadení ČSPH OMV, dopravnými plochami, sústavou peších a cyklistických chodníkov, verejným parkoviskom. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia občianskej vybavenosti – OV celomestského a nadmestského významu, kód 201 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	1 849		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,25	0,50	0,20
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		1	2	1
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
	5,0			
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	----	----		
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		201	Územia OV	Občianska vybavenosť
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		O	B, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Polyfunkčná zástavba mestského typu		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území	K umiestneniu stavby je potrebné zohľadniť trasu plynovodu DN 500 vedenú cez východnú časť územia		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Stavebne je tento urbanistický blok stabilizovaný. Uvažuje sa len dostavbou, prestavbou, prípadne rekonštrukciou existujúceho objektu v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	ZELEŇ PRI ČSPH OMV	KZ/Z/1120	08b	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Blok je situovaný v strednej časti zóny, medzi areálom Štátneho veterinárneho a potravinového ústavu a Botanickou ulicou, zo západnej strany zástavbou zariadení ČSPH OMV.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok je tvorený verejnou zelenou, verejným parkoviskom, sústavou peších a cyklistických chodníkov. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia mestskej zelene – Vyhradená zeleň, kód 1120 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	2 016		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,00	0,00	0,80
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		0	---	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
	0,0			
	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet	
		---	----	
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		1120	Územia mestskej zelene	Vyhradená zeleň
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		Z-ZPL	T, D	O,B,V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Územia mestskej zelene		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území	K umiestneniu stavby je potrebné zohľadniť trasu plynovodu DN 500 vedenú cez východnú časť územia,		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Je potrebné skvalitniť štruktúru zelene v prospech kostrových drevín vhodných do mestského prostredia (listnaté, veľkokorunné, geograficky pôvodné dreviny) a zvýšiť tak funkčnosť plôch zelene, navrhnuť likvidáciu náletových a invázných druhov drevín. Návrhom zelene podporiť tvorbu kvalitného verejného priestoru a adekvátneho vstupu do Botanickkej záhrady UK.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				

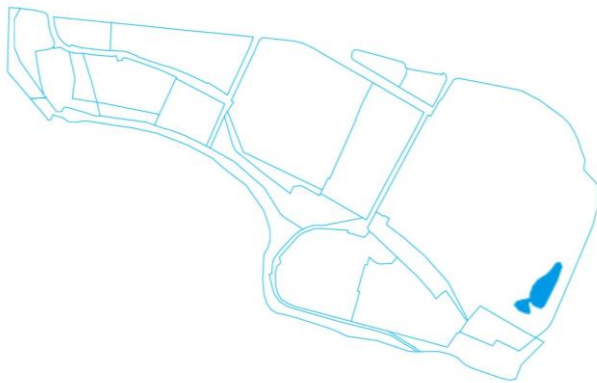
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	ŠTÁTNY VETERINÁRNY ÚSTAV	KZ/O/201	09	
2.	PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA			
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Je situovaný v centrálnej časti zóny, medzi areálom internátu Družba a areálom Botanickej záhrady.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok je tvorený zástavbou v smere sever – juh, štruktúra zástavby je tvorená rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami od 1 NP do 3 NP. Z hľadiska funkčného využitia je občianska vybavenosť nadmiestneho významu so špecifickým zameraním (areál Štátnej veterinárnej a potravinovej správy). V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia občianskej vybavenosti – OV celomestského a nadmestského významu, kód 201 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	12 740		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,40	0,90	0,20
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovia/ ustúpené
		1	5	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	12,0			
	Min.	Max. pre výpočet		
	---	---		
3.	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB			
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		201	Územia OV	Občianska vybavenosť
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplnkové	neprípustné
		O	B,T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Areál verejnej administratívy		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území	K umiestneniu stavby je potrebné zohľadniť kanalizačný zberač - Starý zberač A VIII DN 1200,		
4.	POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA			
	Stavebne a z hľadiska funkčného využitia je tento urbanistický blok stabilizovaný. Uvažuje sa len dostavbou, prestavbou, prípadne rekonštrukciou existujúcich objektov v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ.			
5.	REGULÁCIA OPLOTENIA			
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	BOTANICKÁ ZÁHRADA - HLAVNÝ AREÁL	KZ/Z/1120	10a	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Blok je situovaný vo východnej časti zóny, ohraničený zo západnej strany Botanickou ulicou, z južnej strany blokom nábřežím a z východnej strany privádzačom na diaľnicu D2.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	V bloku je zástavba tvorená solitérnymi objektami pri vstupe do botanickej záhrady, ktorá dosahuje 2 NP. Botanická záhrada UK je vedecko-pedagogickým a výchovno-vzdelávacím pracoviskom UK, popri tom plní aj kultúrno-osvetové a propagačné úlohy v rámci UK. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia mestskej zelene – Vyhradená zeleň, kód 1120 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	67 541		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,05	0,10	0,90
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		---	2	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
8,0				
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	---	----		
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		1120	Územia mestskej zelene	Vyhradená zeleň
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	nepripustné
		Z-ZPL	T, D	O,B,V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Vyhradená zeleň		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	Rešpektovať kanalizačný zberač dn1200, vodovod DN200, DN500, DN500 (neverejný) do VZ 200		
3.5	Regulácia limitov v území	V návrhu je potrebné zohľadniť podzemné vedenia technickej infraštruktúry, intaktná plocha zelene, prvky RÚSES - regionálny biokoridor Vydrice, vodohospodársky významný tok Vydrice a jeho ochranné pásmo, vodný zdroj VZ 200, VPS-V3 dobudovanie oplotenia Botanickej záhrady ako systému hlukovej ochrany zo severnej strany od Botanickéj ulice a z východnej strany od diaľničného privádzača D2 v celkovej dĺžke 550 m.		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Blok má špecifický charakter - predstavuje plochu botanickej záhrady, z hľadiska funkčného a priestorového využitia je blok stabilizovaný. Uvažuje sa len dostavbou, prestavbou, prípadne rekonštrukciou jestvujúcich objektov v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	BOTANICKÁ ZÁHRADA - ŠPORTOVÉ PLOCHY	KZ/Š/401	10b	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Blok je situovaný v areáli Botanická záhrada, na jeho juhozápadnom okraji, pri lodenici.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok je prevažne nezastavaný, nachádzajú sa tu prízemné hospodárske objekty. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia športu – Šport, telovýchova a voľný čas, kód 401 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	3 910		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,10	0,10	0,60
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		---	1	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
		3,5		
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.		Max. pre výpočet	
		---	----	
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		401	Územia športu	Nekryté a kryté športoviská
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		ŠSN	O, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Nekryté a kryté športoviská		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území	V návrhu je potrebné zohľadniť podzemné vedenia technickej infraštruktúry, intaktná plocha zelene, prvky RÚSES - regionálny biokoridor Vydrica, vodohospodársky významný tok Vydrica a jeho ochranné pásmo, vodný zdroj Botanická záhrada.		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Riešený blok má špecifický charakter - predstavuje plochu- zázemie botanickej záhrady, z hľadiska funkčného a priestorového využitia je blok stabilizovaný. Uvažuje sa len dostavbou, prestavbou, prípadne rekonštrukciou existujúceho objektu v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

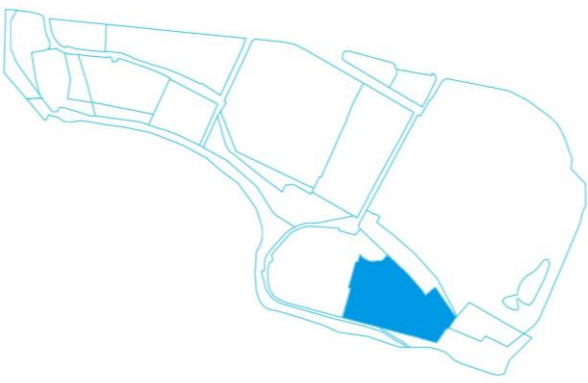
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	BOTANICKÁ ZÁHRADA - KRAJINNÁ ZELEŇ	KZ/Z/1002	10c	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Blok je situovaný v areáli Botanická záhrada, na jeho juhovýchodnom okraji, pri verejnej zeleni nábrežia Karloveského ramena.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Územie je nezastavané. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený blok funkčné využitie – Územia prírodnej zelene – krajinná zeleň, kód 1002 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	3 048		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koefficient zelene
		---	---	0,90
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		---	---	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		

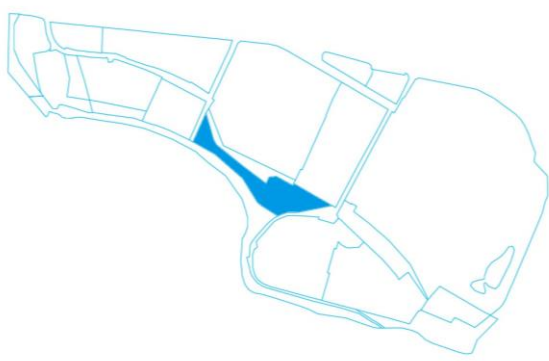
	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet	
		---	---	
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		1002	Územia prírodnej zelene	Krajinná zeleň
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	nepripustné
		Z-ZPL	T, D	O,B,V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Krajinná zeleň		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	Rešpektovať ochranné pásmo kanalizačného zberača AV VII DN 1400		
3.5	Regulácia limitov v území	V návrhu je potrebné zohľadniť podzemné vedenia technickej infraštruktúry, intaktná plocha zelene, prvky RÚSES - regionálny biokoridor Vydrica, vodohospodársky významný tok Vydrica a jeho ochranné pásmo, vodný zdroj Botanická záhrada.		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Riešený blok má špecifický charakter - predstavuje plochu botanickej záhrady, z hľadiska funkčného a priestorového využitia možno je blok stabilizovaný.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

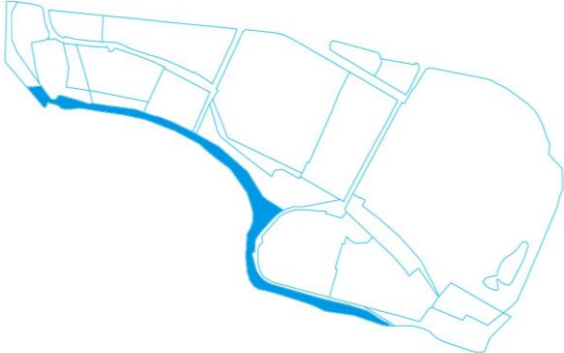
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	BOTANICKÁ ZÁHRADA - RYBNÍK	KZ/VP/901	10d	
2.	PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA			
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Blok vodnej plochy, je tvorený rybníkom, ktorý je situovaný v areáli Botanická záhrada, na jeho východnom okraji.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Rybník v botanickej záhrade je vytvorený na vodnom toku Vydrice, ktorý je potom zaústený do Dunaja. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územie vodných plôch tokov – Vodné plochy a toky, kód 901 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	1 700		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		---	---	---
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovia/ ustúpené
		---	---	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		

	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet	
		---	---	
3.	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB			
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		901	Územie vodných plôch	Vodné plochy
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		Š, R	O, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Vodné plochy		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území	V návrhu je potrebné zohľadniť podzemné vedenia technickej infraštruktúry, intaktná plocha zelene, prvky RÚSES - regionálny biokoridor Vydrice, vodohospodársky významný tok Vydrice a jeho ochranné pásmo, vodný zdroj Botanická záhrada.		
4.	POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA			
	Riešený blok má špecifický charakter - predstavuje vodnú plochu/rybník botanickej záhrady, z hľadiska funkčného a priestorového využitia je blok stabilizovaný.			
5.	REGULÁCIA OPLOTENIA			

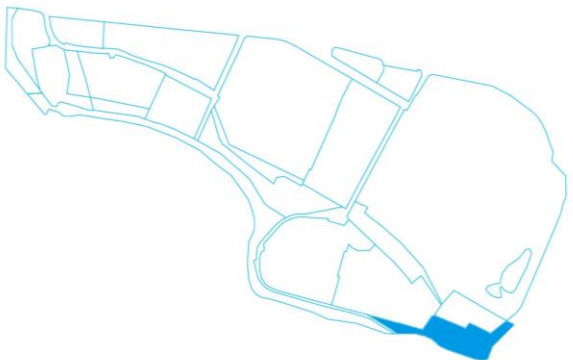
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	LODENICA VODÁCKE KLUBY	KZ/Š/401	11	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Nachádza sa v juhovýchodnej časti riešeného územia. Je situovaný medzi areálom botanickej záhrady a nábrežnou zónou		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stavu	Blok je tvorený oplotenými, prevádzkovo uzavretými areálmi lodeníc so solitérnymi objektmi lodeníc s príslušnými stavbami, športoviskami, s vnútroarealovými prevádzkovými plochami, z hľadiska funkčného využitia nosnou funkciou je šport, telovýchova a voľný čas, V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia športu – Šport, telovýchova a voľný čas, kód 401 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	13 253		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,30	0,60	0,30
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		--	2	1
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
		8,5		
2.4	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet	
		----	----	
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		401	Územia športu	Nekryté a kryté športoviská
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		ŠSN	O, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Nekryté a kryté športoviská a OV do 10% funkčnej plochy		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	Rešpektovať ochranné pásmo vodovodu DN 150		
3.5	Regulácia limitov v území	Je potrebné rešpektovať NKP zapísané v ÚZPF SR – č. 11612/1 a č. 11543/1, vrátane urbanistických a prírodných väzieb. Je potrebné rešpektovať líniu protipovodňovej ochrany		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Stavebne je tento urbanistický blok stabilizovaný. Uvažuje sa len dostavbou, prestavbou, prípadne rekonštrukciou existujúcich objektov v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ. Rozvojovým zámerom je v ÚPN hl. m. Bratislavy navrhovaná cyklistická trasa vedená pozdĺž bloku, smerujúca do priestoru nábrežia a napájajúca sa na cyklotrasu nábrežnej promenády.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	LODENICA ŠVÉDSKE DOMKY	KZ/Š/401	12	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Predstavuje oplotený areál „Švédske domky“ z južnej a východnej strany ohraničený oplotením areálu, ktoré je súčasťou protipovodňovej ochrany územia.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Zástavba bloku je tvorená piatimi solitérnymi objektami, z hľadiska funkčného využitia nosnou funkciou je prechodné ubytovanie, doplnené funkciou športovo-rekreačnou a oddychovou (tenisové ihriská, parkovo upravené oddychové plochy), V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia športu – Šport, telovýchova a voľný čas, kód 401 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	11 488		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	
		0,30	0,60	
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		---	2	1
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	---	----		
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	
		401	Územia športu	
3.2*	Funkčné využitie	popis	Nekryté a kryté športoviská	
		prevládajúce	prípustné/doplňkové	neprípustné
		ŠSN	O, T, D	
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Nekryté a kryté športoviská a OV do 10% funkčnej plochy		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území	Je potrebné zohľadniť: kanalizačné potrubie DN 2200 ústiace do Dunaja, okrajom areálu v dotyku s botanicickou záhradou vedie trasa zberača A VIII DN 1400, plynovod DN 500, vodný zdroj „UK“, líniu protipovodňovej ochrany		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Stavebne je možná revitalizácia/asanácia existujúcich objektov v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ. Rozvojovým zámerom je v ÚPN hl. m. Bratislavy navrhovaná cyklistická trasa vedená pozdĺž bloku, smerujúca do priestoru nábrežia a napájajúca sa na cyklotrasu nábrežnej promenády.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

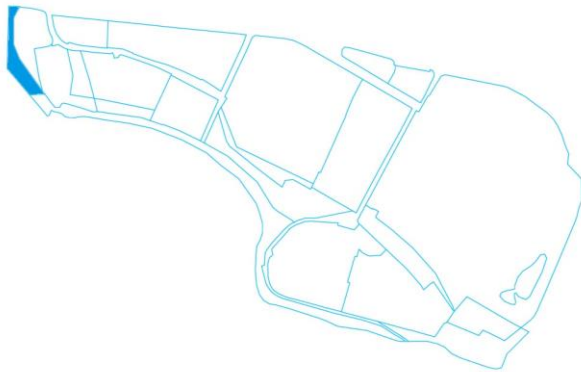
REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	ŠPORTOVO-REKREAČNÝ AREÁL	KZ/Š/401	13	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Je situovaný pozdĺž nábrežia vodného toku, zo severu ohraničený areálom VI Družba a areálom Štátneho veterinárneho ústavu.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok tvoria plochy a areály s komplexom provizórnych a prevažne schátralých budov, mobilných kontajnerov a garáží využívaných lodenicami a MČ Karlova Ves ako prevádzkovo-údržbárske zázemie, situované v centrálnej časti bloku. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia športu – Šport, telovýchova a voľný čas, kód 401 – rozvojové územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	6 239		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koefficient zelene
		0,10	0,15	0,60
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovia/ ustúpené
		---	1	1
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
	6,0			
2.4	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet	
		----	---	
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		401	Územia športu	Nekryté a kryté športoviská
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	nepripustné
		ŠSN	O, T, D	V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Nekryté a kryté športoviská a OV do 10% funkčnej plochy		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	Rešpektovať ochranné pásmo kanalizačného zberača DN 4200/300 a vodovodu DN 150		
3.5	Regulácia limitov v území	K umiestneniu stavby a o využití územia v ochrannom pásme vodného toku a v inundačnom území sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy podľa zákona 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami. Prevažná časť územia nábrežia je inundačným územím, len menšie úseky nábrežného chodníka sú súčasťou územia chráneného protipovodňovým múrikom, resp. mobilným hradením.		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Priestor v centrálnej časti Karloveskej zátoky má potenciál, pre vytvorenie atraktívneho „centra“ so sústredenými aktivitami pre verejnosť. (v súčasnosti s nevhodnými a neestetickými aktivitami tvorí estetickú závalu územia). Dostavba OV obsluhujúca športové aktivity, rekreáciu a nábrežnú promenádu.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	NÁBREŽIE PRI KARLOVESKOM RAMENE ZÁPAD	KZ/Z/1002	14a	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Blok je situovaný pozdĺž vodného toku Karloveského ramena v priestore od Lodenice švédske domky po tok Čierneho potoka		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Urbanistický blok sa nachádza v inundačnom území rieky Dunaj, hranica ktorého tvorí severnú a severovýchodnú hranicu urbanistického bloku. Územie je nezastavané. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený blok funkčné využitie – Územia prírodnej zelene – krajinná zeleň, kód 1002 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	9 883		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koefficient zelene
		---	---	0,90
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		---	---	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		

	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet	
		---	---	
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		1002	Územia prírodnej zelene	Krajinná zeleň
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplnkové	nepripustné
		Z-ZPL	T, D	O,B,V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Drobné objekty (do 25m ²) súvisiace s cyklotrasou a rekreáciou.		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	Prípustné sú náučné pešie a turistické chodníky, cyklistická trasa ako VPS 2 pozdĺž Nábřežia Ľ. Kadnára.		
3.5	Regulácia limitov v území	K umiestneniu stavby a o využití územia v ochrannom pásme vodného toku a v inundačnom území sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy podľa zákona 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami. Prevažná časť územia nábřežia je inundačným územím, len menšie úseky nábřežného chodníka sú súčasťou územia chráneného protipovodňovým múrikom, resp. mobilným hradením. Dažďová kanalizácia DN300 vyústená do Karloveského ramena.		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Táto časť územia tvorí pokračovanie nástupného priestoru z nábřežnej promenády. Je potrebné revitalizovať plochy zelene v rámci riešeného územia – prípadne návrh zelene voľne krajinnársky a sadovnícky upravenej, ktorá prepojí územie Karloveskej zátoky na Botanickú záhradu a promenádu pri Dunaji. Dobudovať pešie prepojenia k vode s odpočinkovými priestormi.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				

REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US		Identifikačné číslo UB
	NÁBREŽIE PRI KARLOVESKOM RAMENE VÝCHOD	KZ/Z/1002		14b
2.	PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA			
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Blok je situovaný pozdĺž vodného toku Karloveského ramena v priestore od Lodenice švédske domky po most Lanfranconi.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Urbanistický blok sa nachádza v inundačnom území rieky Dunaj, hranica ktorého tvorí severnú a severovýchodnú hranicu urbanistického bloku. Územie je nezastavané. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený blok funkčné využitie – Územia prírodnej zelene – krajinná zeleň, kód 1001 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	5 225		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		---	---	0,90
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovie/ ustúpené
		---	---	---
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		

	Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet	
		---	---	
3.	REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB			
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		1002	Územia prírodnej zelene	krajinná zeleň
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	nepripustné
		Z-ZPL	T, D	O,B,V
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Drobné objekty (do 25m ²) súvisiace s cyklotrasou a rekreáciou.		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	Prípustné sú náučné pešie a turistické chodníky, cyklistická trasa ako VPS 2 pozdĺž Nábrežia Ľ. Kadnára.		
3.5	Regulácia limitov v území	K umiestneniu stavby a o využití územia v ochrannom pásme vodného toku a v inundačnom území sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy podľa zákona 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami. Prevažná časť územia nábrežia je inundačným územím, len menšie úseky nábrežného chodníka sú súčasťou územia chráneného protipovodňovým múrikom, resp. mobilným hradením.		
4.	POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA			
	Táto časť územia tvorí nástupný priestor z nábrežnej promenády. Je potrebné revitalizovať plochy zelene v rámci riešeného územia – prípadne návrh zelene voľne krajinnársky a sadovnícky upravenej, ktorá prepojí územie Karloveskej zátoky na Botanickú záhradu a promenádu pri Dunaji.			
5.	REGULÁCIA OPLOTENIA			

REGULAČNÝ LIST URBANISTICKÉHO BLOKU				
				
1.	Názov	Označenie US	Identifikačné číslo UB	
	VODNÝ TOK ČIERNY POTOK	KZ/T/601	15	
2. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A INTENZITA ZASTAVANIA				
2.1	Vymedzenie hraníc bloku	Nachádza sa v západnej časti riešeného územia, zo západu je ohraničený lesom areálom vodární, z východu areálom Karloveskej lodenice.		
2.2	Spôsob zástavby bloku/charakteristika súčasného stav	Blok je nezastavaný, tvorí ho vodný tok Čierny potok s ochranným pásmom, vlieva sa do Karloveskej zátoky. V platnom ÚPN hl. m. SR BA má uvedený urbanistický blok funkčné využitie – Územia technickej vybavenosti – vodné hospodárstvo, kód 601 – stabilizované územie.		
2.3	Výmera bloku celkom (m ²)	1 939		
2.4	Intenzita zastavania bloku	Max IZP / index zastavaných plôch	Max IPP / index podlažných plôch	Min. KZ / Koeficient zelene
		0,01	0,01	0,90
	Maximálna podlažnosť	PP	NP	podkrovia/ ustúpené
	1	1	---	
	Max. koeficient staveb. objemu na m ²	Max. KSO		
	3,5			
Veľkosť pozemku pre byt. budovy (m ²)	Min.	Max. pre výpočet		
	----	----		
3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB				
3.1	Regulácia ÚPN BA	Kód funkcie	názov	popis
		601	Vodné hospodárstvo	Zariadenia vodného hosp.
3.2*	Funkčné využitie	prevládajúce	prípustné/doplňkové	nepripustné
		TVN	TEN	B
3.3	Regulácia urbanistickej štruktúry typologický druh zástavby	Budovy TV pre vodné hospodárstvo s prevádzkou nezaťažujúcou ŽP		
3.4	Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.5	Regulácia limitov v území	K umiestneniu stavby a o využití územia v ochrannom pásme vodného toku a v inundačnom území sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy podľa zákona 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.		
4. POŽIADAVKY A ZÁSADY RIEŠENIA				
	Stavebne je tento urbanistický blok stabilizovaný. Uvažuje sa len s prestavbou, prípadne rekonštrukciou existujúceho technického objektu v súlade so záväznými regulatívmi tohto ÚPNZ.			
5. REGULÁCIA OPLOTENIA				
	Oplotenie priehľadné, výšky max. 2,00 m, alebo živý plot max. výšky 2,00 m			

d. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE

Verejnoprospešné stavby vymedzujú sféru verejného záujmu. Podľa § 108 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení zákona č.103/1990 Zb., zákona č.262/1992 Zb., zákona NR SR č.136/1995 Z.z. a zákona NR SR č.199/1995 Z.z. sa za verejnoprospešné stavby považujú: „stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (stavby pre zneškodňovanie odpadov, pre zásobovanie vodou, odvádzanie odpadových vôd a ich čistenie, pre verejnú dopravu, pre verejné školstvo, pre verejnú správu a pod.). Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v grafickej časti tohto ÚPN Z KZ.

V zákone č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní je stavbou vo verejnom záujme stavba dopravných infraštruktúr a technickej infraštruktúry, stavba určená na vybavenosť v oblasti výchovy a vzdelávania, sociálnych služieb, zdravotnej starostlivosti a verejnej správy, stavba určená na výrobu, ochranu kultúrneho dedičstva, historického dedičstva, prírodného dedičstva a ochranu a tvorbu krajiny a stavba určená na rozvoj alebo ochranu územia štátu, regiónu, obce alebo zóny vymedzená v územnoplánovacej dokumentácii.

V zmysle ÚPN Z Karloveská zátoka je možné počítať s asanáciami nevyhovujúcich, nevyužívaných, zdevastovaných areálov, objektov a zariadení, ako aj nevhodných provizórnych objektov v územiach určených na revitalizáciu.

d1. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (STAVBY VO VEREJNOM ZÁUJME)

V ÚPN Z Karloveská zátoka sú vymedzené tieto verejnoprospešné stavby:

V1 – peší chodník a cyklotrasa šírky 3,0 m v predĺžení ul. Karloveské rameno, po hranicu nábrežia Ľubomíra Kadnára dĺžka 70 m, na pozemku parc. č. registra C: 31117/9, k.ú. Karlova Ves

V2 – peší chodník a cyklotrasa šírky 3,0-5,0 m pozdĺž Karloveské rameno na Nábřeží Ľubomíra Kadnára od mostu Lanfranconi po Čiemy potok, dĺžka 850 m, na pozemku parc.č. registra C: 3115/6, 3127/1, 3115/8, 3115/5, 3130/5, 3130/6, 3134/9, 3131/1, 3131/9, 3180/1, k. ú. Karlova Ves

V3 - dobudovanie oplotenia Botanickej záhrady ako systému hlukovej ochrany zo severnej strany od Botanickej ulice a z východnej strany od diaľničného privádzača D2 v celkovej dĺžke 550 m.

V4 – rozšírenie Botanickej ulice zo južnej strany o nový odbočovací pruh š. 3,0m na pozemku parc. č. registra C: 913, 3073/7, 3116/1, 3051/9, 3116/39, 3116/33, 3116/25 + 5,0m združený chodník s cyklotrasou na pozemku parc.č. 3110/11, 3116/69, 3116/56, 3116/8, 3116/9, 3116/143, 3116/12, 3116/18, 3116/57, 3116/35, 3116/37 3116/32, 3116/39, k.ú. Karlova Ves, v celkovej dĺžke 725 m.

V5 – v rámci územia širších vzťahov dobudovanie systému hlukovej ochrany na úrovni zábradlia na západnej strane diaľničného privádzača D2 v celkovej dĺžke 2x400 m.

d2. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTI RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmysle požiadaviek Stavebného zákona a vyhlášky č.55/2001 Z.z. tvoria:

- výkres č. 9. NÁVRH PRIESTOROVEJ A FUNKČNEJ REGULÁCIE ÚZEMIA
- SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB