

# 1. Návrh záväznej časti

## 1.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Záväzná časť podľa §13 zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a §13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. formuluje návrh zásad priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia, umiestnenie stavieb na pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých pozemkov, nevyhnutné vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia, začlenenie stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny.

Záväzná časť ÚPN zóny Dlhé diely Nová Dubnica (ďalej len ÚPN Z) bude v rámci schvaľovacieho procesu vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta, čím sa dosiahne všeobecná platnosť záväzných a smerných regulatívov územnoplánovacej dokumentácie pre všetky subjekty, ktorých záujmov sa tieto regulatívy dotýkajú.

### 1.1.1. Funkčné využitie pozemkov

Návrh funkčného využitia územia a priestorového usporiadania riešeného územia je vychádza zo Zmeny a doplnku č. 7 ÚPN mesta Nová Dubnica .

Ø Prioritnou funkciou v území je funkcia bývania a to :

- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v bytových domoch
- bývanie so špecifickým zameraním ( bývanie seniorov)

Ø Doplnkovou funkciou v území je prípustná občianska vybavenosť (OV) a to:

- Integrované v predstavbách rodinných domov (RD), resp. v rámci rodinných domov
- Na plochách bývania so špecifickým zameraním ( bývanie seniorov)
- Prípustné druhy OV pre integráciu v RD :
  - služby obyvateľstvu (kaderník, kozmetika a podobne),
  - nevýrobné a opravárenské služby s minimálnymi nárokmí na logistiku a bez negatívnych dopadov na okolie a životné prostredie čo sa týka tvorby odpadov, hluku, prašnosti a pod. (vhodné sú služby typu hodinár, drobné remeslá, opravy, krajčír a pod.)
  - sociálne a zdravotnícke služby (ambulancia lekára, zubára, detský a seniorský stacionár s limitovaným počtom klientov, veterinár a pod.)
  - školstvo (výučba jazykov, logopédia, učiteľ hudby, súkromná škôlka s limitovaným počtom detí a pod. )
  - slobodné povolania ( advokát, architekt, výtvarník a pod.)
  - taká OV, kde je postupný príchod a odchod klientov, kde sa dá organizovať ich vybavenie (objednávanie) a ktoré nerušia obyvateľov bývajúcich v susedstve a nepôsobí negatívne na životné prostredie (produkcia veľkého množstvo odpadu, resp. nebezpečný odpad, odpad atraktívny pre hľadavce, emisie, prašnosť, hluk, zápach a pod.
- Prípustné druhy OV pre integráciu na plochách bývania so špecifickým zameraním :

- o zdravotnícke a sociálne služby, ktoré súvisia s opaterou a starostlivosťou o seniorov ( ambulancia lekára, denný stacionár seniorov, wellness, klub, knižnica a pod. )
- Podmienečne prípustné druhy OV pre integráciu na plochách bývania so špecifickým zameraním :
  - o chovateľstvo drobných hospodárskych zvierat, záhradkárenie a činnosti, ktoré sú doporučené ako doplnková terapeutická pomôcka pre tu bývajúcich seniorov
- Ostatné druhy OV posúdi podľa určených kritérií príslušné oddelenie mesta a stavebný úrad. Kritéria posúdenia OV :
  - o OV neruší obyvateľov bývajúcich v susedstve,
  - o OV nepôsobí negatívne na životné prostredie (produkcia veľkého množstvo odpadu, resp. nebezpečný odpad, odpad atraktívny pre hľadavce , emisie, prašnosť, hluk, zápach a pod.
  - o Primeraná logistika ( zásobovanie, expedícia tovaru)
  - o obsluha OV vozidlami N1 (kategória N1 - vozidlá projektované a konštruované na prepravu tovaru s najväčšou prípustnou celkovou hmotnosťou neprevyšujúcou 3 500 kg,
- Ø Na plochách medzi plochami bývania a miestnym hydrickým biokoridorom Kolačinského potoka a jeho ľavostranného prítoku ( Novodubnický potok) rozvíjať funkciu zotavenia a športu zonálneho a mestského významu a to:
  - Integrované vo verejnej zeleni
  - Umiestniť zariadenia pre aktívny i pasívny oddych (detské a športové ihriská, ohniská) a prístupy k nim.
  - Zabezpečiť prístup z plôch určených na bývanie v rámci zóny a v rámci mesta
- Ø Tok Kolačinského potoka a jeho ľavostranného prítoku ( Novodubnický potok) vrátane príslušného územia tvoriaceho miestny hydrický biokoridor treba chrániť a rozvíjať jeho ekostabilizačnú funkciu z pohľadu miestneho územného systému ekologickej stability a to :
  - Obnovovať brehové porasty,
  - Zachovať a dotvoriť prepojenie na miestne biocentrá a umožňovať tak migráciu a výmenu genetických informácií živých organizmov a ich spoločenstiev
  - Využívať aktívnu schopnosť biokoridoru regulovať a zadržiavať vodu v území
- Ø Verejná a vyhradená zeleň a to:
  - Zeleň s možnosťou využitia pre šport a rekreáciu v kontakt s bývaním a biokoridorom ako významným prvkom krajiny
  - Sprievodná zeleň komunikácií
  - Parkové úpravy v kontakt s bývaním a verejným priestorom ulice.
  - Zeleň s ochrannou a izolačnou funkciou oddeľujúca blok garáží od plôch pre bývanie v bytových domoch a bývanie pre seniorov.
- Ø Verejné dopravné a technické vybavenie územia ( VDaTV) zabezpečujúce obsluhu jednotlivých funkčných zložiek v riešenom území a ich väzbu na sídelný systém VDaTV.

### 1.1.2. Priestorové usporiadanie

- Ø Na plochách bývania pre rodinné domy sú 3 typy priestorového usporiadania urbánnych priestorov. Podľa hmotovo-priestorovej charakteristiky. Sa jedná o :
- RDI - rodinné domy izolované ( RDI) - 64 domov so šírkou parciel rozmedzí od 21 m do 23,5 m
  - RDR - rodinné domy radové (RDR) - 14 domov so šírkou parciel rozmedzí od 10.5 a 16m ( krajný dom)
  - RDO - rodinné domy s integrovanou predstavanou občianskou vybavenosťou- 12 domov so šírkou parciel cca cca 22-23 m
- Ø Na plochách bývania pre bytové domy sú 2 typy priestorového usporiadania urbánnych priestorov. Podľa hmotovo-priestorovej charakteristiky sa jedná o :
- BDS -Bytové domy sekciové 2-3 sekcie, počet bytov na podlaží v sekcii ( na jeden vchod) sa doporučuje 2 max. 3 bytové jednotky celkový počet bytov je cca 90 s prípustným max. 20 % nárastom
  - BDP - Bytové domy sekciové a bodové - preferencia pavilónov Pavilóny vzájomne prepojiť a naviazať na spoločný vstupný priestor a na občiansku vybavenosť celková kapacita - cca 150, obložnosť 1,5 osoby na byt,

## 1.2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

### 1.2.1 Cestná doprava

- Ø Predĺžiť ulicu Jilemnického v navrhovanej funkčnej triede a kategórii C2 MO 7,5 a rezervovať priestor pre jej výhľadové smerovanie do priemyselnej zóny.
- Ø Vytvoriť priestor asanáciou existujúcich kolíznych stavieb pre napojenie zóny na ul. Topoľovú v navrhovanej funkčnej triede a kategórii C3 MO 7,5 a riešenie nových križovaní s existujúcimi vjazdmi do blokov garáží
- Ø Rezervovať územie pre hlavný komunikačný koridor zóny charakteru mestskej triedy spoločenského významu v navrhovanej funkčnej triede kategórii C2 MO 8,0
- Ø Rešpektovať výhľadové napojenie komunikácie C2 MO 8,0 so štátnou cestou III/061037 a novú spojnicu s mestom Dubnica nad Váhom a tiež s ul. SNP cez okružnú križovatku s pokračovaním až k ul. Trenčianska severovýchodným okrajom sídla.
- Ø Rezervovať územie pre ostatné verejné dopravné priestory na trasovanie miestnych obslužných komunikácií v navrhovanej funkčnej triede kategórii C3 MO 7,5 a križovaní týchto komunikácií
- Ø Rešpektovať ochranné a hlukové pásma pozemných komunikácií podľa § 15 ods. 1 vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) (ďalej len „vyhláška č. 35/1984 Zb.“) .

### 1.2.2 Statická doprava

- Ø Parkovanie pre bytové domy (rezidentov a návštevníkov zóny) zabezpečené na verejných parkoviskách a odstavných plochách.
- Ø Parkovanie a garážovanie vozidiel pre rodinné domy je zabezpečené na pozemkoch rodinných domov
- Ø Parkovanie pre rodinné domy radové je na pozemkoch rodinných domov a na verejnom, resp. vyhradenom parkovisku v kontakt s týmito RD.
- Ø Parkovanie návštevníkov zóny za účelom športovorekreačného využitia je na verejnom parkovisku v v kontakte so zónou zotavenia
- Ø Parkovanie vozidiel pre plochu bývania so špecifickým využitím pre bývanie seniorov je v kontakte s touto plochu na verejnom parkovisku, je prípustné aj v rámci plochy pre bývanie na vyhradenom parkovisku pri dodržaní koeficientu zelene v regulovanom priestore
- Ø Vyčlenenie parkovacích stojísk pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu v počte 1% z celového počtu parkovacích miest a k parkovacím miestam pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu bude zabezpečený bezbariérový prístup.
- Ø Parkovanie a odstavovanie vozidiel riešiť v súlade s platnou STN
- Ø Návrh parkovacích miest sa odvíja od počtu bytov v zóne cca 90 bytov v bytových domoch. V prípade zvýšenia tohto počtu zmenou veľkostných štandardov, je potrebné zabezpečiť parkovanie v počte min. 1 státie na 1 byt ( napr. v garáži v rámci bytového domu alebo na teréne pri zachovaní požadovaného koeficientu zelene v regulovanom priestore)

### 1.2.3 Cyklistická a pešia doprava

- Ø Cyklistická cestička šírky 2,5 m, chodník pre peších šírky 2,0 m pozdĺž hlavnej komunikácie zóny C2
- Ø Pešie chodníky v súbehu so všetkými ostatnými cestnými komunikáciami (jednostranné), šírka chodníka je min 1,5 m
- Ø Pešie chodníky sú napojené na systém chodníkov v meste a smerujú aj k novým rozvojovým plochám
- Ø V súbehu Kolačinského a Novodubnického potoka, na ochrannej hrádzi je pás pre cyklistov a chodcov šírky 4,0 m, má rekreačný a upokojený charakter
- Ø Cyklistické chodníky budú výhľadovo napojené na sídelný a regionálny systém cyklistických trás.

### 1.2.4. Hromadná doprava (HD)

- Ø Zastávku HD bude situovaná v kontakte s riešeným územím v polohe pri mestskom futbalovom štadióne na ul. Jilemnického a v rozvojovom výrobnom území PZ Hliny ( dochádzková vzdialenosť do 10 min. )

### 1.2.5. Technické vybavenie územia

- Ø Rozvody technického vybavenia územia ( vodovod, plynovod, kanalizácia, teplovod, slaboprádové a silnoprádové rozvody ponímané ako rozšírenie siete ) budú vedené vo verejných priestoroch ( prevažne dopravných koridoroch) a napojené na existujúci systém zásobovania médiami technickej infraštruktúry mesta
- Ø Dažďová voda z územia bude odvádzaná do vsakovacích systémov
  - z rodinných domov na pozemkoch rodinných domoch
  - z bytových domov na pozemku určenom pre stavbu bytového domu

- z komunikácií a chodníkov do vsakovacích podzemných systémov, ktoré budú osadené mimo obytnej zóny
- Osadenie odlučovačov ropných látok sa posúdi orgán štátnej vodnej správy v následných povoľovacích procesoch
- Ø Verejné rozvody médií technickej infraštruktúry budú mať prípravu pre napojenie prípojok pre jednotlivé stavby ( zaslepenie, odbočenia a pod. )
- Ø Územie bude proti záplavám ochránené stavbou ochrannej hrádze - ľavobrežnej v súbehu toku Kolačinského a jeho ľavostranného prítoku Novodubnického potoka
- Ø V inundačnom území nesmú byť žiadne pozemné stavby
- Ø Vnútorné vody za ochrannou hrádzou budú do Kolačinského potoka a jeho ľavobrežného prítoku odvedené cez vsakovacie dreňy.
- Ø Preloží sa vzdušné vedenie VN 22 kV linky č. 1302 s 2 odbočnými vedeniami, v celom úseku, ktoré križuje riešené územie, do novej trasy, formou zemných vedení
- Ø Preloží sa alebo sa technicky vyrieši ochrana existujúceho vedenia optického podzemného vedenia slaboprúdu - SWAN v trase predĺženia ul. Jilemnického
- Ø Preloží sa, alebo sa technicky vyrieši ochrana existujúceho rozvodu tepla v trase predĺženia ul. Jilemnického.
- Ø NN rozvody k jednotlivým odberateľom sa budú riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním z dôvodu zabezpečenia spoľahlivosti a plynulosti dodávky el. energie.
- Ø Komunikácie, vrátane cyklistických a peších, budú osvetlené z verejného osvetlenia, vrátane prechodov pre chodcov.
- Ø Verejné osvetlenie bude dovedené aj do zóny so športovorekreačným využitím na osvetlenie verejných ihrísk.
- Ø Telekomunikačné prenosové systémy v pevnej sieti budú realizované systémom podzemných telekomunikačných vedení na báze optotechniky .
- Ø Rešpektovať nielen trasy technického vybavenia územia ale aj ochranné a bezpečnostné pásma jednotlivých rozvodov médií TI určené príslušnou legislatívou. zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a č. 442/2002 Z. z. verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
- Ø Rešpektovať, že časť k. ú. mesta Nová Dubnica sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Dubnica a Letiska Trenčín, čo pre mesto predstavuje výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov. V zmysle zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sú stanovené nasledovne ochranné pásma leteckej dopravy:
  - Ochranným pásmom kužeľovej plochy Letiska Dubnica (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením cca 345-366 m n.m.B.p.v.
  - Ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru Letiska Trenčín (Nové pásma boli určené rozhodnutím č 9081/313-2802-OP/2010 zo dňa 09.05.2011)

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväzná a obmedzujúca výška je stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho letecko-prevádzkového posúdenia a súhlasu Leteckého úradu SR.

- Ø Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzke vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádzky.
- Ø Ponechať manipulačný pás pre opravy, údržby a povodňovú aktivitu v šírke min. 6 m od brehovej čiary Kolačinského potoka a 4 m od brehovej čiary Novodubnického potoka - jeho ľavostranného prítoku.

### 1.3 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestoroch s určením zastavovacích podmienok

Pre regulovanie umiestnenia stavieb na pozemkoch a urbánnych priestoroch je záväzný výkres č. 5 *Vymedzenie regulovaných priestorov, určenie zastavovacích podmienok a určenie pozemkov pre verejnoprospešné stavby*

#### 1.3.1. Typy regulovaných priestorov

Územie je rozdelené na regulované priestory.

##### Typy regulovaných priestorov zastavaných stavbami:

RDI A1 rodinné domy izolované  
RDI A2 rodinné domy izolované  
RDI A3 rodinné domy izolované  
RDI B rodinné domy izolované  
RDI C1 rodinné domy izolované  
RDI C2 rodinné domy izolované  
RDI D rodinné domy izolované  
RDR rodinné domy radové  
RDO1 rodinné domy s integrovanou OV  
RDO2 rodinné domy s integrovanou OV  
BD1 Bytový dom  
BD2 Bytový dom  
BDP Bytový dom - pavilónová zástavba

##### Typy regulovaných verejných priestorov s prevahou zelene :

VZ1 verejný priestor s voľnou kompozíciou nekrytých športových a rekreačných plôch  
VZ2 verejný priestor s ochrannou a protipovodňovou funkciou - biokoridor  
VZ1 verejný parkový priestor s voľnou kompozíciou zelene

##### Typy regulovaných verejných priestorov :

VDP1 dopravný priestor ulice - mestská trieda  
VDP2 dopravný priestor ulice s prevahou dopravných stavieb

#### 1.3.2. Regulácia umiestnenia stavieb na pozemkoch

Určená je cez nasledovné regulatívy, ktoré platia pre jednotlivé regulované priestory:

##### Ø Stavebná čiara

- Určuje rozhranie medzi stavbou a nezastavanou časťou pozemku
- Stavebná čiara formuje verejný priestor a určuje polohu stavby vo väzbe naň
- Stavby sa osadzujú na stavebnú čiaru.
- Záväzná stavebná čiara - rozhranie musí zástavba dodržať
- Otvorená stavebná čiara tvorí rozhranie stavebne prerušované - stavebná čiara formuje ulicu, ale medzi stavbami zachováva medzery

- Stavebnú čiaru je prípustné prekročiť smerom do priestoru ulice, alebo dovnútra pozemku časťou stavby. To znamená, že hrana stavby (kolmý priemet steny stavby osadenej na stavebnej čiare) môže byť predsadená alebo ustúpená v časti stavby. Kontakt hrany stavby so stavebnou čiarou musí byť aspoň v 4/5 dĺžky kontaktnej hrany. Predsadenie alebo ustúpenie časti stavby je prípustné do hĺbky 0,8 m
- Stavebnú čiaru je prípustné prekročiť smerom do priestoru ulice aj presahujúcimi nadzemnými architektonickými prvkami, ktoré presahujú kolmý priemet stavby do priestoru ulice - ako sú markízy, balkóny, prestrešenia, presah strechy, rímsy a to max. do 0,8 m do priestoru ul. pred stavebnú čiaru
- Závazná stavebná čiara doplnkovej stavby - doplnkovú stavbu (stavbu garáže, resp. stavbu prevádzky prípustnej občianskej vybavenosti) je prípustné predstavať pred stavbu rodinného domu do priestoru ulice za podmienok, že táto stavba je prízemná.
- Stavebná čiara určujúca maximálnu hĺbku zástavby limituje výstavbu v dvorovej časti pozemku s ohľadom na vzájomné neoslňovanie stavieb (solárna obálka) a vytvárajú sa podmienky aj pre stavby pasívnych a nízkoenergetických stavieb.

#### Ø Odstupy stavieb

- Poloha stavieb na pozemku je určená aj odstupmi od hraníc pozemkov.
- Návrh regulácie reflektuje na to, sa nejedná o stiesnené územné podmienky a aj vzhľadom na želaný charakter novej hmotovo-priestorovej štruktúry, vyššiu kvalitu obytného prostredia v obytnej zóne uvažuje s odstupmi 9m resp. 10 m medzi stavbami rodinných domov.
- Stavby sa k nepriaznivejšej hrane pozemku (z hľadiska orientácie k svetovým stranám) umiestňujú do vzdialenosti 3m, resp. 4m.
- Stavby sa na pozemkoch susediacich s priestorom ulice, kde nie je poloha definovaná stavebnou čiarou, osadzujú do vzdialenosti 3,5, resp. 4 m od hranice pozemku, stavby rodinných domov v kontakte s ulicou Jilemnického (jej navrhovaným predĺžením) sú od hranice pozemku, ktorý je v kontakte s verejným priestorom vzdialené min. 6m.
- Vzdialenosť priečelia, kde sú orientované okná z obytných miestností bytového domu je min. 9 m od okraja komunikácie.
- Vzájomný odstup stavieb bytových domov je min 26 m. Netýka sa to vzájomných odstupov pavilónov.
- Vzájomné odstupy stavieb sú merané v najkratšej spojnici medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien, na ktorých sú okná z obytných miestností.
- Stavebnými čiarami a odstupmi je určená plocha na zastavanie - je to maximálna plocha, ktorá je k dispozícii pre stavbu domu na pozemku. Stavba domu nemôže prekračovať toto ohraničenie, len v prípade prípustného prekročenia stavebnej čiary.

#### Ø Výškové osadenie stavby VO

- Výškové osadenie stavby domu na pozemku je dané rozdielom výšok vstupného podlažia stavby (1. nadzemného podlažia) od prístupovej komunikácie v mieste vjazdu na pozemok z tejto komunikácie (merané na vrchnom kryte komunikácie, nie obrubníka).
- Výška je určená v závislosti od regulovaného priestoru s prípustnou odchýlkou + -0,200 m
- Osadenie stavieb, vrátane drobných stavieb na pozemku musí rešpektovať morfológiu pôvodného terénu - jeho klesanie, resp. stúpanie. Prípustná

odchýlka vyrovnania terénu pod stavbu alebo drobnú stavbu je max. +/- 0,600 m oproti pôvodnému.

#### Ø Vzťah stavby k verejnému dopravnému a technickému vybaveniu územia

- Všetky stavby sú na pozemkoch umiestnené tak, aby boli napojené na siete verejného dopravného a technického vybavenia územia k stavbám rodinných domov sú navrhnuté vjazdy priamo z miestnej obslužnej komunikácie.
- K stavbám bytových domov je priamy prístup z chodníka, z miestnej obslužnej komunikácie sú prístupné parkoviská pre bytové domy .

#### 1.3.3 Regulácia intenzity zastavania pozemkov

Určená je cez nasledovné regulatívy, ktoré platia pre jednotlivé regulované priestory:

#### Ø Index zastavanosti IZP

- Určuje pomer medzi zastavanou plochou a plochou parcely, vyjadruje hustotu zástavby,
- IZP v regulovaných priestoroch predstavuje hornú hranicu, ktorá nemôže byť prekročená
- Regulatív je použitý pre regulovanie zástavby na pozemkoch určených na stavbu ( rodinného, bytového domu )
- Zastavaná plocha je
  - Plocha/ plochy pôdorysného priemetu/priemetov v prvého nadzemného podlažia, t.j. plocha stavby/stavieb v kontakte s terénom.
  - Do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet markízy, balkónov a ostatých nadzemných konštrukcií.)
  - Do zastavanej plochy pozemku sa zarátava plocha zastavaná nielen stavbou, ale aj odkvapovými chodníkmi, terasami na úrovni terénu, vonkajšími schodmi mimo pôdorysu stavby ale súvisiacimi so stavbou a inými stavbami na pozemku.
  - Do zastavanej plochy pozemku sa nezapočítavajú terénne úpravy, exteriérové úpravy terénu, spevnené plochy .

#### Ø Index spevnených plôch ISP

- určuje pomer medzi plochou spevnených plôch a plochou pozemku. Spevnené plochy sú všetky plochy so stavebnou úpravou, t. j. zastavané pozemnou stavbou aj inžinierskymi stavbami a úpravami na teréne, z ktorých nemôže dažďová voda vsakovať do podkladného rastlého terénu .
- regulatív je použitý pre regulovanie verejných priestorov a predstavuje hornú hranicu, ktorá nemôže byť prekročená

#### Ø Koeficient zelene KZ

- Určuje veľkosť výmery plôch terénu s vegetačným krytom (plocha zelene na rastlom teréne, mimo „zelených striech“) k celému bilancovanému územiu v %.
- Koeficient zelene definuje nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovateľnej plochy.



### Ø Výšková hladina VZ

- Určuje želanú výšku stavieb v regulovanom priestore
- Určená je počtom nadzemných podlaží, ktoré stavby musia dosiahnuť
  - Za nadzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy na úrovni príľahlého terénu, nad úrovňou príľahlého terénu, alebo v úrovni nie hlbšej ako 800 mm pod úrovňou príľahlého terénu .
  - Za nadzemné podlažie sa považuje aj obytné podkrovie, ustupujúce podlažie, resp. ustúpené podlažie, úžitková plocha je aspoň 50% z úžitkovej plochy podlažia pod ním
  - 1-2 NP - stavba rodinného domu môže mať
    - § 2 a viac hmôt, kde hlavná hmota stavby má 2 nadzemné podlažia, ostatné hmoty resp. druhá časť stavby má 1 nadzemné podlažie, hmoty môžu mať tú istú úroveň podlahy alebo je úroveň hmôt rozdielna až do výšky maximálne ½ podlažia, kopírujúc klesanie/stúpanie terénu - platí pre RDI B , RDI D
    - § 1 nadzemné podlažie. 2. nadzemné podlažie je iba nad časťou podlažia pod ním a je zbytné. Výška rímsy 2. nadzemného podlažia nemusí byť totožná s výškou rímsy 1. nadzemného podlažia - platí pre RDI A1, RDI A2 , RDI C1, RDI C2
  - 2 NP stavba má
    - § 2 nadzemné podlažia -platí pre RDI A3, RDO1,
    - § 2 nadzemné podlažia s výnimkou prízemnej predstavby - platí pre RDR, RDO2
  - 3-4 NP - platí pre BDP a BD1 a sú prípustné
    - § 3 nadzemné podlažia alebo
    - § 4 nadzemné podlažia alebo
    - § 3 plnohodnotné a 4. nadzemné podlažie je iba nad časťou podlažia pod ním.
    - § Všetky stavby v regulovanom priestore s uvedeným regulatívom musia mať jednotnú výšku.
  - 2-4 NP - platí pre BD2 a sú prípustné
    - § 2 nadzemné podlažia alebo
    - § 3 nadzemné podlažia alebo
    - § 4 nadzemné podlažia alebo
    - § 2 plnohodnotné a 3. nadzemné podlažie je iba nad časťou podlažia pod ním.
    - § 3 plnohodnotné a 4. nadzemné podlažie je iba nad časťou podlažia pod ním
    - § Všetky stavby v regulovanom priestore s uvedeným regulatívom musia mať jednotnú výšku.

### Ø Poloha rímsy PR

- Určuje polohu rímsy strechy.
  - PR 1 - strecha je osadená na konštrukcii nadzemného podlažia pod ňou, bez dodatočnej nadmurovky nad obvodovými stenami. Obytné využiteľná je iba časť podkrovia v 2. nadzemnom podlaží
  - PR 2 - strecha je osadená na dodatočnej nadmurovke nad obvodovými stenami podlažia pod ňou. Prípustná výška nadmurovky je 1,000 m, prípustná odchýlka je 0,150 m. Obytné využiteľné je celé podkrovie.

#### 1.3.4 Prípustnosť architektonického riešenia stavieb

Určená je cez nasledovné regulatívy, ktoré platia pre jednotlivé regulované priestory:

### Ø Tvar strechy a sklon strechy

- Stanová - ST
  - sklon striech 22-25°, resp.
  - do 25° (bez obytného podkrovia)- platí pre bytové domy, resp.
  - 35° (s možnosťou vytvoriť obytné podkrovia v podkrovnom priestore)
  
- Sedlová - SE
  - sklon striech do 17° (platí len pre hlavnú hmotu v RDR), resp.
  - 22-25°, resp.
  - do 25° (bez obytného podkrovia)- platí pre bytové domy
  
- Valbová - VAL
  - sklon striech 22-25° resp.
  - do 25° (bez obytného podkrovia)- platí pre bytové domy, resp.
  - 35° (možnosť vytvoriť obytné podkrovia v podkrovnom priestore)
  
- Pultová PU
  - sklon striech do 17° - bez obytného podkrovia, resp.
  - do 25° (bez obytného podkrovia)- platí pre bytové domy.
  
- Plochá PL sklon striech - iba nevyhnutný pre odvodnenie strechy ( max. 5°)

Ø poloha hrebeňa strechy vo vzťahu k osi ulice

- kolmý - kolmo na os ulice
- rovnobežný - rovnobežne s osou ulice

Ø iné nároky na architektonické stvárnenie stavieb

Jedna sa o špecifické požiadavky, ktoré formujú želanú štruktúru v regulovanom priestore.

- Prízemná predstavba pre garáž - umiestnenie garáže pred hmotou rodinného domu, prípustný je krytý, uzatvorený, krytý otvorený, resp. čiastočne uzatvorený prístrešok s plochou, resp. pultovou strechou
- OV v predstavbe -prevádzka prípustných druhov občianskej vybavenosti je umiestnená pred hlavnou hmotou rodinného domu. Prevádzka v predstavbe musí byť prístupná priamo z ulice.

Ø Prípustnosť drobných stavieb

- V území je prípustné umiestniť drobné stavby definované v §139b odsek (6) Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov nasledovne :
  - Na pozemkoch rodinných domov je možné umiestniť drobnú stavbu súvisiacu s hlavnou stavbou
  - V regulovanom priestore RDO je prípustné umiestniť drobnú stavbu súvisiacu s prípustnou občianskou vybavenosťou v území ( napr. zariadenia pre odpadky, sklady a pod. )
  - pozemky rodinných domov v regulovanom priestore RDI A, RDI B, RDI C, RDI D je prípustné oplotiť

- o pozemky v regulovanom priestore RDR a RDO 1 a RDO 2 je neprípustné oplotiť v kontakte predstavby garáže, resp. prevádzky OV s verejným priestorom ( chodníkom).
- o Výška oplotenia je max 1,5 m ( s výnimkou oplotenia ihrísk), má transparentný charakter, plné polia v oplotení sú podmiennečne prípustné za podmienky, že nebudú spájané a dĺžka jedného poľa je max.1,5m.
- o Pozemky v kontakte s regulovaným priestorom VZ1 je prípustné oplotiť. Nie sú tam prípustné plné polia.
- o Plné polia v oplotení nie sú prípustné v polohách, kde zasahujú do rozhradového poľa križovatky, výjazdov na komunikáciu a mohli by ohroziť bezpečnosť cestnej premávky
- o Oplotenie v regulovanom priestore BD1 je neprípustné
- o V regulovanom priestore BD2 je prípustné ohradiť obytné terasy a obytnú zeleň bytov na prizemí priamo naväzujúcu na tieto byty.
- o Oplotenie v regulovanom priestore BDP je prípustné. Nie je prípustné oplotiť úsek v mieste kontaktu vstupnej časti stavby, stavieb s verejným priestorom ulice
- o V regulovanom priestore BDP ( bytový dom - pavilónová zástavba) je prípustné umiestniť drobnú stavbu súvisiacu s prípustnou občianskou vybavenosťou v území ( napr. zariadenia pre odpadky, sklady náradia, sklad športových potrieb, skleník a pod. )
- o V regulovanom priestore BD1 a BD2 je prípustné umiestniť drobnú stavbu súvisiacu s obsluhou územia ( stavby nádoby TKO, altány a pod.)
- o V regulovanom priestore VZ1 je prípustné umiestniť drobnú stavbu súvisiacu so športovo-rekreačnou funkciou (altány, sklady športového náradia, bicyklov a pod.)
- o V regulovanom priestore VZ1 je prípustné oplotiť stavby športových ihrísk, detských ihrísk. Výška oplotenia ihriska súvisí s funkciou ihriska

### 1.3.5 Regulácia v regulovaných priestoroch

Výkres č. 5 Vymedzenie regulovaných priestorov, určenie zastavovacích podmienok a určenie pozemkov pre VPS vymedzil regulované priestory so spoločnou charakteristikou a určil v nich záväznú priestorovú reguláciu. Regulatívy pre konkrétny regulovaný priestor určený na zastavanie stavbou/stavbami sú v tabuľke s uvedenou skladbou :

IZP - Index zastavanosti - horná hranica
KZ - koeficient zelene ( v %) - minimálny rozsah
VZ - výšková hladina ( v nadzemných podlažiach)/ poloha rímsy
VO - výškové osadenie ( v m)
Prípustný tvar strechy/ prípustný sklon strechy ( v stupňoch)
Poloha hrebeňa strechy vo vzťahu k osi ulice resp. iné nároky na architektonické stvárnenie stavieb

Regulatívy pre regulovaný verejný priestor VZ1, VZ2 a VD1 a VD 2 sú v tabuľke s uvedenou skladbou :

ISP - Index spevnených plôch
KZ - koeficient zelene ( v %)

V regulovanom priestore sú neprípustné pozemné stavba s výnimkou drobných stavieb

Regulatívy pre regulovaný verejný priestor VZ3 sú v tabuľke s uvedenou skladbou :

IZP - Index zastavaných plôch
KZ - koeficient zelene ( v %)
VZ-výšková hladina ( v nadzemných podlažiach)/ poloha rímsy
VO - výškové osadenie ( v m)

V regulovanom priestore je prípustná aj pozemná stavba

Ø RDI A1 rodinné domy izolované

0,3
60%
1-2 NP/ PR 1
+ 0,450
St, Se, Va /22-25
rovnobežný

Ø RDI A2 rodinné domy izolované

0,30
60%
1-2 NP/PR 1
+ 0,150
St, Se, Va /22-25
rovnobežný

Ø RDI A3 rodinné domy izolované

0,3
60%
2 NP/ PR 1
+ 0,450
Pl, Pu /do 17
bez regulácie

Ø RDI B rodinné domy izolované

0,25
60%
1-2 NP/PR 2
+ 0,150
St, Se /35
bez regulácie

Ø RDI C1 rodinné domy izolované

0,35
60%
1-2 NP/PR 1
+ 0,300
St, Val /22-25
kolmý

Ø RDI C2 rodinné domy izolované

0,25
60%
1-2 NP/PR 1
+ 0,300

St, Val , Se /22-25
bez regulácie

Ø RDI D rodinné domy izolované

0,4
55%
1-2 NP/PR1
+ 0,150
PI, Pu /do 17
bez regulácie

Ø RDR rodinné domy radové

0,65
30%
2 NP/ PR 1
+ 0,450
PI, Pu, Se /do 17
Prizemná predstavba pre garáž

V regulovanom priestore je prípustné osadenie spoločného obslužného chodníka na dvorovú hranu pozemkov.

Ø RDO1 rodinné domy s integrovanou OV

0,30
60%
2 NP/ PR1
+ 0,450
St, Val 22-25
kolmý

Ø RDO2 rodinné domy s integrovanou OV

0,35
60%
2 NP/ PR1
+ 0,450
PI, Pu /do 17
Prizemná predstavba pre prevádzku OV

Ø BD1 Bytový dom

0,3
55%
3-4 NP/ PR1
bez regulácie
ST, SE, Val /do 25
kolmý

Ø BD2 Bytový dom

0,35
55%
2-4 NP/ PR1
bez regulácie
bez regulácie /do 25
kolmý

Ø BDP Bytový dom

0,5
40%
3-4 NP/ PR1
+ 0,300
PI, Pu, Va /do 25
bez regulácie

Ø VZ1 verejný priestor s voľnou kompozíciou nekrytých športových a rekreačných plôch

0,05
95%

Ø VZ2 verejný priestor s ochrannou a protipovodňovou funkciou - biokoridor

0,1
90%

Ø VZ3 verejný parkový priestor s voľnou kompozíciou zelene

0,05
95%
1NP
+0,150

Ø VDP1 dopravný priestor ulice - mestská trieda

0,8
20%

Ø VDP2 dopravný priestor ulice s prevahou dopravných stavieb

0,9
10%

#### 1.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

V zóne sú navrhnuté prevažne stavby pre bývanie. Ich nevyhnutné vybavenie určuje Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

### 1.5 Regulatívy začlenenía stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

- Ø Rešpektovať hydrický biokoridor Kolačinského potoka a jeho ľavostranného prítoku
- Ø Rešpektovať pôvodný terén, jeho klesanie smerom k biokoridoru. Umelé vyrovnanie terénu pod stavby rodinných domov a drobné stavby je možné len v rámci prípustnej odchýlky (viď kap. 3.3.2. Regulácia umiestnenia stavieb na pozemkoch)
- Ø Je preto pravdepodobné, že pri zemných prácach súvisiacich so stavebnou činnosťou budú zistené pozitívne archeologické nálezy, resp. archeologické situácie. Je potrebné prihliadať na skutočnosť, že pri zemných prácach môže dôjsť k archeologickým nálezom, preto v jednotlivých stavebných etapách realizácie a uplatňovania ÚPN v praxi, môže byť podmienkou pre vydanie stavebného povolenia v oprávnených prípadoch požiadavka na zabezpečenie archeologického výskumu.
- Ø Riešené územie nesusedí priamo architektonicky cenenou hmotovo-priestorovou štruktúrou v štýle sorela v centrálnej mestskej zóne - známa aj pod názvom Krohova štruktúra. Urbanistická štruktúra nie je zatiaľ pod pamiatkovou ochranou, ale je navrhnutá na vyhlásenie za Pamiatkovú zónu (návrh vypracoval Krajský pamiatkový úrad). Stavby bytových domov sa však môžu dostať do priehľadov, kým nebudú súčasné plochy technického vybavenia mesta hmotovo-priestorovo premenené. Z tohto dôvodu je dôležité kvalitné architektonické riešenie najmä bytových domov ktoré môžu byť vnímané v priehľadoch.
- Ø Zóna sa nachádza na okraji sídla, v kontakte s plochami športu, záhradkárskych osád a rozsiahlych monofunkčných plôch individuálnych garáží. V súčasnosti spracovávaný nový územný plán predpokladá vo výhľade rozvoj mesta aj na týchto plochách v kontakte s touto obytnou zónou a tým sa zvýši celová kvalita okolitej zástavby. Z tohto pohľadu treba ponechávať územné rezervy pre výhľadové prepojenie riešeného územia s výhľadovými rozvojovými plochami

### 1.6 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

V zmysle schváleného Zadania ÚPN Z Dlhé diely nenahrádza územné rozhodnutie a tak všetky navrhované pozemné a inžinierske stavby budú vyžadovať územné rozhodnutie. Územné rozhodnutie nebudú vyžadovať stavby, ktoré splnia podmienky §39 a odsek (3) b) c) e) Zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov doplnený.

Vzhľadom na to že návrh UPN Z podrobne rieši podmienky umiestnenia stavby na pozemkoch rodinných domoch je možné spojiť územné konanie so stavebným konaním (§ 39 a odsek (4) Zákona č. 50/1976 Z.z.

### 1.7 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

V zmysle navrhnutého urbanistického riešenia dôjde k zásadnej zmene organizácie územia a využitia pozemkov. Na základe nového usporiadania je navrhnutá zmena existujúcej parcelácie. Dôjde k deleniu a sceľovaniu pozemkov tak, aby sa vytvoril verejný priestor pre verejnú dopravnú a technickú vybavenosť územia a aby mohlo dôjsť k úprave pozemkov a vlastníckych vzťahov k území podľa navrhutej parcelácie pre jednotlivé rodinné domy a aby sa vyčlenili plochy pre stavby bytových domov a verejnú zeleň a zónu zotavenia. Je žiaduce, aby navrhované dopravné stavby, rozvody TI, verejná zeleň prešli do vlastníctva príslušných správcov a vlastníkov dopravných stavieb, verejných rozvodov TI a verejných priestranstiev. Spôsob a prípustnosť delenia pozemkov určuje výkres č. 4 Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie.

**1.8 Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území**

Verejnoprospešné stavby uvedené v kap. 3.8. Zoznam verejnoprospešných stavieb sú umiestnené na týchto pozemkoch :

V riešenom území :

Parcela č.	Výmera m <sup>2</sup>	Poloha	Využitie	Poznámka	Vlastnícky vzťah
399/1	552	v zastavanom území	záhrady	VPS na časti pozemku	mestské
399/4	464	v zastavanom území	záhrady	VPS na časti pozemku	súkromné
410/1	81380	Mimo zast. územia	orná pôda	VPS na časti pozemku	mestské
410/5	69755	Mimo zast. územia	orná pôda	VPS na časti pozemku	súkromné
410/6	471	Mimo zast. územia	orná pôda	VPS na časti pozemku	mestské
410/7	998	Mimo zast. územia	orná pôda	VPS na časti pozemku	súkromné
425/1	671	v zastavanom území	cesta	VPS na časti pozemku	mestské
410/33	3595	Mimo zast. územia	orná pôda	VPS na časti pozemku	LV nezaložené

V dotknutom území, ktoré budú ovplyvnené riešením umiestnením verejnoprospešnej stavby. Na časti pozemkov 424/4, 424/1 420/1 a 429/1 bude stavba miestnej obslužnej komunikácie a príslušných sietí technickej infraštruktúry, alebo bude existujúca cesta upravená na príslušnú kategóriu:

424/1	400	v zastavanom území	Zastavané plochy a nádvoria	Pozemok riešením dotknutý	LV 1000 mestské
429/1	1323	v zastavanom území	cesta	Pozemok riešením dotknutý	LV 1000 mestské
424/3	222	v zastavanom území	Zastavané plochy a nádvoria	Pozemok riešením - VPS d1 dotknutý	LV 1000 mestské
420/1	6440	v zastavanom území	Sídlisková zeleň	Pozemok riešením dotknutý	LV 1000 mestské

Pozemky a stavby v dotknutom území( vid' tabuľka), ktoré budú ovplyvnené riešením - napojením zóny na verejné dopravné a technické vybavenie územia. Stavby na uvedených pozemkoch sú navrhnuté na asanáciu v rozsahu nevyhnutnom pre dosiahnutie pre umiestnenie VPS. Stavba na pozemku 425/7 bude mať umiestnením VPS ( komunikácia v tesnom kontakte) obmedzené využitie a obsluhu ( vjazdy a výjazdy do garáží, resp. servisných priestorov v stavbe).

Stavby individuálnych garáží a vybraté stavby v areáli technických služieb mesta (Tekos, s. r. o. ), ktoré sú v kolízii s návrhom trasy a križovaní verejného dopravného a technického vybavenia, príp. sa dostanú do rozhľadového poľa a môžu obmedziť bezpečnosť dopravy, sú navrhnuté na asanáciu.



Parcela č.	Výmera m <sup>2</sup>	Poloha	Využitie	Návrh na vykonanie asanácie, stavebnú uzáveru	Vlastnícky vzťah
425/7	363	v zastavanom území	Zastavané plochy - nebytová budova	Stavba bude obmedzená riešením, obsluha bude možná len z parcely č. 413/9	LV 2252
425/2	620	v zastavanom území	Zastavané plochy - nebytová budova	navrhnutá na asanáciu	LV 1684
425/33	57	v zastavanom území	Zastavané plochy - nebytová budova	navrhnutá na asanáciu	LV 1684
1895	19	v zastavanom území	garáž	navrhnutá na asanáciu	LV 1494
1728		v zastavanom území	garáž	navrhnutá na asanáciu	LV 1260
1727	19	v zastavanom území	garáž	navrhnutá na asanáciu	LV 1259
1569	19	v zastavanom území	garáž	navrhnutá na asanáciu	LV 1367
1586	19	v zastavanom území	garáž	navrhnutá na asanáciu	LV 1366
1434	19	v zastavanom území	garáž	navrhnutá na asanáciu	LV 1629
1300	19	v zastavanom území	garáž	navrhnutá na asanáciu	LV 638

### 1.9 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmysle § 108, ods. 2 a 3 zákona č. 50 / 1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vo vzťahu k predmetu a účelu vyvlastnenia možno vyvlastniť pozemky alebo stavby pre verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie, za ktoré sa považujú stavby určené pre verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia.

Špecifikácia VPS vychádza zo Zmeny a doplnku č. 7 UPN mesta Nová Dubnica a v návrhu je konkretizovaná v nasledovnej kategorizácii :

Dopravné vybavenie zóny :

- d1. miestne obslužné komunikácie navrhovanej funkčnej triedy a kategórie vrátane úpravy križovania s existujúcimi komunikáciami (ul. Jilemnického a Topoľová ul. )
- d3. Verejné parkovisko v kontakte s plochami športu zonálneho významu
- d4. Pešie chodníky pri navrhovaných miestnych komunikáciách a samostatné pešie chodníky na verejných priestranstvách.
- d5. Samostatný cyklistická chodník v súbehu s pokračovaním ul. Jilemnického a v súbehu s tokom Kolačinského potoka a jeho ľavostranného prítoku na ich ľavom brehu ako súčasť mestskej rekreačnej cyklistickej trasy

Technické vybavenie zóny

- t1 Rozšírenie rozvodov verejného vodovodu
- t2 Rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie vrátane súvisiacich zariadení
- t3 Úprava toku Kolačinského potoka a jeho ľavostranného prítoku ako recipientu dažďových obnovenie pobrežnej drevinnej vegetácie
- t4 Ľavobrežná ochranná hrádza vodného toku Kolačinského potoka a jeho ľavostranného prítoku
- t5 Rozšírenie STL rozvodov plynu a hlavný rozvod tepla
- t6 Prekládka vzdušného vedenia VN a rozšírenie verejných rozvodov verejného rozvodu elektrického prúdu vrátane verejného osvetlenia

Občianska vybavenosť zóny:

- s2 Verejné sociálne a zdravotnícke služby v zariadení pred dôchodcov
- s5 Detské ihriská obytných blokov
- s6 Zariadenia pre šport a rekreáciu mestského a zonálneho významu

Schéma záväzných častí riešenia a VPS a výkresy, ktoré tvoria záväzné časti s dokladovaním VPS :

- Schéma záväzných častí riešenia a VPS
- Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie M 1: 1000
- Vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok a určenie pozemkov na verejnoprospešné stavby M 1 : 1000