

Manuál pre projektantov

Upozornenie:

Tento manuál je spracovaný najmä pre potreby projektantov, ale aj navrhovateľov či stavebníkov, pri umiestňovaní a povoľovaní stavieb, ako pomôcka pri spracúvaní dokumentácie pre územné rozhodnutie (v zmysle § 3 ods. 4 písm. a) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona) alebo pri spracúvaní projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie (§ 39a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 9 ods. 1 písm. a) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona) v spojenom územnom a stavebnom konaní, v konaní o dodatočnom povolení stavby (§ 88a ods. 1 stavebného zákona) či v konaní o zmene v užívaní stavby (§ 85 ods. 3 stavebného zákona) na preukazovanie súladu s Územným plánom mesta Pezinok (ďalej len ÚPN PK 2016). Sú v ňom uvedené najzákladnejšie informácie potrebné pre posúdenie vhodnosti navrhovanej stavebnej činnosti.

Územný plán môže v záväzných aj smerných častiach (výkresy a textová časť) definovať aj ďalšie územno-technické, urbanistické, architektonické a environmentálne požiadavky na umiestňovanie stavieb a ich projektovanie a uskutočňovanie (§ 2/1/f stavebného zákona) okrem tých, ktoré sú uvedené v tomto manuáli, napríklad môže ísť o požiadavky na urbanistickú štruktúru, kompozíciu, osnovu, odstupy od biokoridorov, ochranných pásiem a pod., či rôzne iné. Podľa charakteru a typu stavby, jej umiestnenia a pod. je potrebné v projektovej dokumentácii preukázať splnenie, resp. dodržanie zásad urbanisticko-kompozičných (urbanistická štruktúra a intervenčné zásahy do nej), dopravnou-urbanistických, krajinno-kompozičných a iných zásad uvedených v záväznej časti ÚPN-PK.

Preto je nedeliteľnou povinnosťou projektanta, navrhovateľa či stavebníka, aby v podkladoch predkladaných na posúdenie orgánom mesta či stavebnému úradu, komplexne vyjadrili súlad navrhovaných zámerov so všetkými relevantnými požiadavkami územného plánu.

Posúdenie súladu návrhu s ÚPN Pezinok

V textovej časti dokumentácie je potrebné uviesť v samostatnej kapitole údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou – Územným plánom mesta Pezinok (ÚPN PK).

Údaje o súlade návrhu s ÚPN PK musia obsahovať, okrem iného, nasledovné údaje o navrhovanej stavebnej činnosti, riešenom území a dotknutom urbanistickom bloku:

1. vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia (koeficient zastavanosti, koeficient zelene, a pod.) celého urbanistického bloku - súčasný stav
2. vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia (koeficient zastavanosti, koeficient zelene, a pod.) celého urbanistického bloku s navrhovaným zámerom - navrhovaný stav
3. vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia (koeficient zastavanosti, koeficient zelene, index podlažných plôch) iba riešeného územia s navrhovaným zámerom - navrhovaný stav
4. vyhodnotenie súladu navrhovaného zámeru so záväznou reguláciou využitia (porovnanie požadovaných, súčasných a navrhovaných hodnôt)

Odporúčame uvádzať údaje v tabuľkovej forme, kvôli prehľadnosti a jednoduchšej porovnateľnosti. Príklad je uvedený nižšie v **Prílohe k dokumentácii**. Obsah tabuliek je potrebné prispôbiť k vlastnej navrhovanej stavebnej činnosti.

Pri budovách s viacerými funkciami je potrebné doložiť schému s rozdelením funkcií v jednotlivých podlažiach aj s uvedením príslušných podlažných plôch funkcií.

Vysvetlivky

riešené územie – jeden pozemok alebo súbor viacerých pozemkov (parciel), ktoré sú dotknuté navrhovanou stavebnou činnosťou a na ktoré sa vzťahujú výpočty regulatívov (napr. koeficientu zastavania, koeficientu zelene, a pod.).

budova – pozemná stavba podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku – stavebný zákon (pojem budova je de facto synonymný s pojmom pozemná stavba), t.j. „Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu“ a podľa § 43a bod 2 „Pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa členia na bytové budovy a nebytové budovy.“ Stavba môže byť prízemná (1 nadzemné podlažie), alebo viacpodlažná. (cit. z ÚPN PK 2016)

zastavaná plocha – za plochu zastavanú budovami (stavebnými objektmi) sa považuje pôdorysný priemet všetkých častí budovy vymedzený vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovanej budovy nachádzajúcich sa nad úrovňou upraveného terénu do vodorovnej roviny (do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet markízy, balkónov a podobne.). Úroveň terénu je definovaná plochou určenou prienikom základne budovy a priliehajúceho upraveného terénu. Do plochy zastavanej budovami sa nezapočítava pôdorysný priemet hromadných garáží, ktoré nepresahujú úroveň upraveného terénu o viac ako 3 m a na ich strešnej konštrukcii je vytvorený verejne prístupný priestor, ani priemet spevnených plôch. Podzemný objekt, nad ktorým sa nachádza voľná funkčná plocha na úrovni terénu, nemá zastavanú plochu. Pri objektoch poloodkrytých, resp. ich častí, je zastavaná plocha ohraničená vonkajším obvodom obalovej čiary vonkajšieho okraja zvislých konštrukcií. Pri zastrešených stavbách alebo ich častí bez zvislých konštrukcií je zastavaná plocha vymedzená ortogonálnym priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny. (cit. z ÚPN PK 2016)

spevnená plocha – plochy so stavebnou úpravou, ktoré nie sú zastavané stavbou. Ako spevnené plochy sa počítajú dláždené chodníky, okapové chodníky, príjazdové cesty, terasy na úrovni terénu, exteriérové schodiská, dláždené detské ihriská, atď – t.j. všetky upravené povrchy na teréne, z ktorých nemôže dažďová voda vsakovať prirodzeným spôsobom do zeme. Súčasťou spevnených plôch parcely je aj zastavaná plocha stavby. (cit. z ÚPN PK 2016)

plocha zelene – nespevnená plocha na úrovni príľahlého upraveného terénu, na rastlom teréne, nezasahujúca do plochy zastavanej stavbami, určená výhradne na výsadbu rastlín (okrasných, hospodárskych,...) dotvárajúcich charakter prostredia podľa typu jeho funkčného využitia. Rastlým terénom sa rozumie plocha, pod ktorou sa nenachádzajú stavebné konštrukcie s výnimkou vedení technickej infraštruktúry. (cit. z ÚPN PK 2016)

plocha zelene nad konštrukciami – plocha zelene, ktorá je nad podzemnou konštrukciou, teda nie na rastlom teréne. (cit. z ÚPN PK 2016)

rastlý terén – plocha, pod ktorou sa nenachádzajú stavebné konštrukcie s výnimkou vedení technickej infraštruktúry (cit. z ÚPN PK 2016)

typ stavby – začlenenie stavby v zmysle § 43b a § 43c zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v platnom znení, a prípadne zaradenie stavby podľa vyhlášky MH SR č. 277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried

podlažie – časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami. Budovy môžu mať podzemné, nadzemné a ustupujúce podlažie.

nadzemné podlažie – za nadzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má priemernú úroveň podlahy na úrovni príľahlého terénu, nad úrovňou príľahlého terénu, alebo v úrovni nie hlbšej ako 800 mm pod úrovňou príľahlého terénu. Ostatné podlažia sú podzemné. Do počtu nadzemných podlaží sa nezapočítava podkrovie a ustupujúce podlažie. Pri rôznych výškových úrovniach podlahy sa priemerná úroveň podlahy určí váženým priemerom jednotlivých výškových úrovní podláh celého podlažia.

podzemné podlažie – za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príľahlého terénu. Ostatné podlažia sú nadzemné.

podkrovie – vnútorný priestor domu prístupný z posledného (najvyššieho) nadzemného podlažia, ktorý je vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami a je určený na účelové využitie. Za podkrovie sa považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujú na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu, nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného

podlažia domu. V podkroví je dovolené iba jedno podkrovné podlažie. Podkrovie sa nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží. (cit. z ÚPN PK 2016)

ustupujúce podlažie – posledné podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. Ustupujúce podlažie sa nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží. (cit. z ÚPN PK 2016)

podlažná plocha – pôdorysná plocha vymedzená obrysom vonkajšieho obvodu podlažia vrátane konštrukcií

urbanistický blok (UB) – určený v ÚPN PK 2016 vo výkrese č.2 Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb. Urbanistické bloky predstavujú ucelené časti územia s podobnými funkčnými a priestorovými charakteristikami, ktoré sú relatívne homogénne s identickou hmotovo-priestorovou štruktúrou.

koeficient zastavania – pomer medzi plochou zastavanou budovami a plochou riešeného územia

koeficient zelene – pomer medzi plochou terénu s vegetačným krytom (plocha zelene na rastlom teréne) a plochou riešeného územia

index podlažných plôch – pomer medzi podlažnou plochou a plochou riešeného územia

index spevnených plôch – pomer medzi spevnenou plochou a plochou riešeného územia

maximálna výška zástavby – vyjadrená maximálnym počtom nadzemných podlaží, resp. v metroch tam, kde sa nedá určiť podlažiami. Maximálnu výšku zástavby je možné prekročiť o jedno ustupujúce podlažie, resp. o výšku šikmej strechy s maximálne jedným využiteľným podkrovným podlažím. Objekty, ktoré, v čase schválenia tohto územného plánu mesta Pezinok a jeho regulatívov, vykazujú vyššiu podlažnosť ako je určené pre príslušný urbanistický blok, si túto podlažnosť môžu zachovať aj pri prestavbe a rekonštrukcii, avšak nemôžu túto podlažnosť zvyšovať a to ani ustúpeným podlažím, či vybudovaním podkrovia. Maximálna výška výrobných, priemyselných, skladových a pod budov je stanovená výškou v metroch. (cit. z ÚPN PK 2016)

Príloha k dokumentácii

Údaje o riešenom území

parcely č.	
parcely č.	
parcely č.	
parcely č.	
riešené územie	plocha všetkých parciel celkom
zastavaná plocha	
koeficient zastavania	
spevnené plochy	
plocha zelene	
plocha zelene nad konštrukciami	
koeficient zelene	

Údaje o budove – stavebnom objekte (SO) – v prípade viacerých SO bude pre každý samostatná tabuľka, potom uviesť aj sumárne údaje za celý komplex

stavebný objekt	názov, označenie SO
typ stavby	
funkcia, účel	napr. trvalé bývanie, prechodné ubytovanie, administratíva, obchod, sklad, apod.
počet podzemných podlaží	
počet nadzemných podlaží	
podkrovia, ustúpené podlažie	
počet bytových jednotiek	
počet obyvateľov	
počet odstavňích stojísk	
počet parkovacích stojísk	
celkový počet stojísk	

Údaje z ÚPN PK – záväzné (požadované)

číslo UB	funkčné využitie - názov	urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka

Údaje o urbanistickom bloku (UB)

výmera UB				
	stav		návrh	
	plocha	koeficient	plocha	koeficient
zastavaná plocha UB				
plocha zelene UB				
podlažná plocha UB				

Podlažné plochy budovy – stavebného objektu (SO) – v prípade viacerých SO bude pre každý samostatná tabuľka

stavebný objekt	názov, označenie SO
zastavaná plocha SO	
podzemné podlažia celkom	celková plocha podzemných podlaží
2. PP	
1. PP	
nadzemné podlažia celkom	celková plocha nadzemných podlaží + podkrovia, ustúpeného podlažia
1. NP	
2. NP	
3. NP	
4. NP	
podkrovia, ustúpené podlažie	
podlažná plocha SO	celková plocha všetkých podlaží SO

Podlažné plochy všetkých budov – stavebných objektov v riešenom území a index podlažných plôch

označenie (napr. SO 1)	
označenie (napr. SO 2)	
označenie (napr. SO 3)	
.... atď.	
podlažná plocha SO celkom	
plocha riešeného územia	
index podlažných plôch	

Údaje o spevnených plochách

označenie (napr. SO 1)	názov SO (napr. chodník, príjazdová cesta, terasa na teréne, exteriérové schodisko, bazén, atď.)	plocha
označenie (napr. SO 2)		
označenie (napr. SO 3)		
.... atď.		
spevnené plochy SO celkom		
plocha riešeného územia		
index spevnených plôch		