

**AKTUALIZÁCIA  
ÚZEMNÉHO PLÁNU  
ZÓNY A6  
BRATISLAVA  
2003  
ČISTOPIS**

**Sektor č.84**

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

potvrdzuje, že územno-technická dokumentácia bola schvátená uznesením  
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

č. 333/2004 zo dňa 1. 4. 2004

primátor



máj  
2004

## Obsah

### A. Textová časť:

1. Úvod
- 1.1 Základné údaje
- 1.2 Dôvody pre obstaranie a hlavné ciele riešenia
2. Súbor zásad riešenia
- 2.1 Vymedzenie riešených sektorov
- 2.2 Požiadavky na reguláciu výstavby
- 2.3 Požiadavky na riešenie dopravy a technického vybavenia
3. Návrh riešenia zmien
- 3.1 Špecifické charakteristiky územia, základná urbanistická koncepcia riešenia, priestorové architektonické usporiadanie územia
- 3.2 Návrh funkčného využitia a zmeny funkčného využitia
- 3.3 Návrh regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

### B. Grafická časť

- |                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Situácia širších vzťahov                                   | M 1: 5000 |
| 2. Výkres zmien funkčného využitia                            | M 1: 2000 |
| 3. Výkres funkčného využitia                                  | M 1: 2000 |
| 4. Výkres regulatívov územia                                  | M 1: 1000 |
| 5. Výkres dopravy                                             | M 1: 2000 |
| 6. Zásobovanie vodou a odkanalizovanie                        | M 1: 2000 |
| 7. Zásobovanie plynom, elektrickou energiou a telekomunikácie | M 1: 2000 |

### 1. Úvod

#### 1.1 Základné údaje

|              |                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Akcia        | Aktualizácia Územného plánu zóny A6 Bratislava, 2003<br>Sektor č.84<br>Čistopis                                                       |
| Objednávateľ | Hlavné mesto SR Bratislava<br>Primaciálne námestie č.1<br>814 99 Bratislava                                                           |
| Zhotoviteľ   | Ing. arch. Vladimír Zigo<br>Úradnícka ulica č.28<br>831 03 Bratislava                                                                 |
| Autori       | Ing.arch. Vladimír Zigo<br>Ing.arch. Marusia Rusinová<br>Ing. Ladislav Benček<br>Ing. Gabriela Kedrovičová<br>Ing. Katarína Staníková |
| Dátum        | Máj, 2004                                                                                                                             |



#### 1.2. Dôvody pre obstaranie a hlavné ciele riešenia

Na základe podnetov bola spracovaná Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003. Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 bola prerokovaná v zmysle ustanovení zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Na základe prerokovania dotknutej územnoplánovacej dokumentácie a vyhodnotenia jeho výsledkov bolo mestským zastupiteľstvom (Uznesenie mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.333/2004 zo dňa 1. 4. 2004) schválené Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.2/2004 a Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.3/2004, obe s účinnosťou 1.mája 2004.

Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č.3/2004 sa vyhlasuje záväzná časť Aktualizácie územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 vo vymedzených sektoroch a záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb v týchto sektoroch. V sektore č.84 sa ustanovujú záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb.

Tieto regulatívy vytvárajú nástroj, ktorý zabezpečí dobudovanie a urbanistické stabilizovanie územia.

## **2. Súbor zásad riešenia**

---

### **2.1 Vymedzenie riešeného sektora**

Územie je vymedzené Tajovského, Lavčekomou, Gorazdovou a Tablicovou ulicou. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

### **2.2 Požiadavky na reguláciu výstavby**

Regulatívy zohľadňujú ekologické a kultúrne, historické a sociálne požiadavky. Požiadavky vytvárajú priestor pre základnú koncepciu návrhu. Len dodržaním a neprekročením požiadavok sa udrží charakter územia. Platí to aj obrátene, preto sa musí funkčné využitie a jeho konkretizácia dodržať. Regulácia, spôsob jej použitia je popísaný v časti 3.3 Regulatívy funkčného využitia, priestorového a architektonického usporiadania sektora.

### **2.3 Požiadavky na riešenie dopravy a technického vybavenia**

Dopravné napojenie sektora je zabezpečené priamo z existujúceho dopravného skeletu zóny. Napojenie sektora musí rešpektovať všetky technické podmienky a podmienky bezpečnosti dopravy vyplývajúce zo STN 73 6110. Zaistenie potrieb statickej dopravy na vlastných pozemkoch v jednotlivých sektoroch bude zabezpečené podľa STN 73 6110.

Kapacity inžinierskych sietí sú dostatočné pre dnešné nároky. Možnosť zásobovania pitnou vodou a odkanalizovania týchto plôch sú reálne. Pre zásobovanie územia plynom a elektrickou energiou platí, že môžu byť zásobované z existujúcej siete. Telefonizácia musí rátať s rozšírením existujúcej siete.

## **3. Riešenie zmien**

---

### **3.1 Špecifické charakteristiky územia, základná urbanistická koncepcia riešenia, priestorové architektonické usporiadanie územia**

Riešený sektor sa nachádza v svahovitom území. Z typologických druhov je zastúpený rodinný dom a stavba pre školstvo a výchovu, baletná škola. Urbanistická situácia sa musí vysporadúvať s terénou konfiguráciou územia a s rôznorodými typologickými formami zástavby v území.

### **3.2 Funkčné využitie a zmeny funkčného využitia územia**

Funkčná náplň v riešenom sektore č.84 je v Aktualizácii územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 bývanie s doplňujúcou funkciou občianska vybavenosť. Parcely č. 3935, č. 3936, č. 3937, č. 3893/1, č. 3893/3 a č. 3891/4 sú určené len pre funkciu občianskej vybavenosti a môže sa na nich umiestňovať len typologický druh zástavby pre školstvo a výchovu.

### **3.3 Regulatívy funkčného využitia, priestorového a architektonického usporiadania sektoru**

---

Aby bol zachovaný kontinuálny charakter územia, boli prenesené zásady a nástroje regulácie z Aktualizácie územného plánu A6 Bratislava, rok 2000 aj do riešeného sektoru. V aktualizácii bolo riešené územie rozdelené do sektorov. Sektor možno charakterizovať ako územie s rovnakými alebo podobnými vlastnosťami a znakmi, ktoré vytvárajú hmotovo-priestorový a ideový obraz územia. Medzi najdôležitejšie patria: príroda s ekologickými danosťami a s hmotovo-priestorovým pôsobením terénu, kultúro-historická a sociologická situácia v území, funkčná náplň územia, architektonické objekty s hmotovo-priestorovým priemetom do územia, vlastnícke vzťahy v území, pôsobenie územia na okolie, dopravná a inžinierska situácia v území.

Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 bola prerokovaná v zmysle ustanovení zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Na základe prerokovania dotknutej územnoplánovacej dokumentácie a vyhodnotenia jeho výsledkov bolo mestským zastupiteľstvom (Uznesenie mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.333/2004 zo dňa 1. 4. 2004) schválené Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.2/2004 a Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.3/2004, obe s účinnosťou 1.mája 2004.

Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č.3/2004 sa vyhlasuje záväzná časť Aktualizácie územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 vo vymedzených sektoroch a záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb v týchto sektoroch. V sektore č.84 sa ustanovujú záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb.

## Sektor č. 84

### ZÁVÄZNÁ ČASŤ

**VYMEDZENIE SEKTORA:** Územie je vymedzené Tajovského, Lavčekovou, Gorazdovou a Tablicovou ulicou. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

#### FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

Parcely č. 3935, č. 3936, č. 3937, č. 3893/1, č. 3893/3 a č. 3891/4 sú určené len pre funkciu občianskej vybavenosti a môže sa na nich umiestňovať len typologický druh zástavby pre školstvo a výchovu.

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

#### REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

#### REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 8 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30
- **Index prírodnej plochy:** 0,60
- **Maximálna podlažnosť:**  
2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.  
Výška zástavby musí byť prispôbena okolitej zástavbe.
- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

**POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA:** V blízkosti sektora je areál Kalvárie, ktorý má plochy s najvyšším výskytom kultúrnych, historických a sociálnych hodnôt.

Objekt zapísaný do zoznamu kultúrnych pamiatok:

Pamätný dom, v ktorom žil a tvoril spisovateľ Fraňo Kráľ a pamätná tabuľa na dome, Tajovského ulica č.28 parc. č. 3934/1;

### SMERNÁ ČASŤ

**PLOCHA:** 2,064 ha

**CHARAKTERISTIKA:** Územie je stavebne stabilizované a je zastavané štýlovo rôznorodou zástavbou. Len v blízkosti školy na Tajovského ulici je voľné, nezastavané územie. Z typologických druhov je zastúpený predovšetkým rodinný dom a rodinný dom charakteru mestskej bytovej vily. V sektore je zastúpená historizujúca, funkcionalistická a modernistická architektúra. Objekty majú rôznu architektonickú úroveň. Pri prestavbách mnoho domov stratilo svoj pôvodný výzor a s ním aj dobrú

pôvodnú architektonickú úroveň. Na Gorazdovej ulici sa nachádza baletná škola s celoštátnou pôsobnosťou.

**PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:** Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. Akékoľvek úpravy alebo zásahy je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Pri rekonštrukcii a prestavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektoru. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

#### **REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby:**

Stavby pre školstvo a výchovu, služby, obchod a rekreáciu.

**ZELEŇ:** Zachovať ekologické danosti sektoru a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov. Použiť zazelenené terasy a strechy.

**DOPRAVA:** Dopravné napojenie časti sektoru je zabezpečené Tajovského ulicou a Laučekovou ulicou, ktoré sú navrhnuté ako ukludnené komunikácie D1. Šírka vozovkovej časti komunikácie D1 je 5 m. Gorazdova ulica je navrhnutá ako komunikácia C3 kategórie M08/30. Celková šírka komunikácie aj s chodníkom je 9 m.

**STATICKÁ DOPRAVA:** Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.