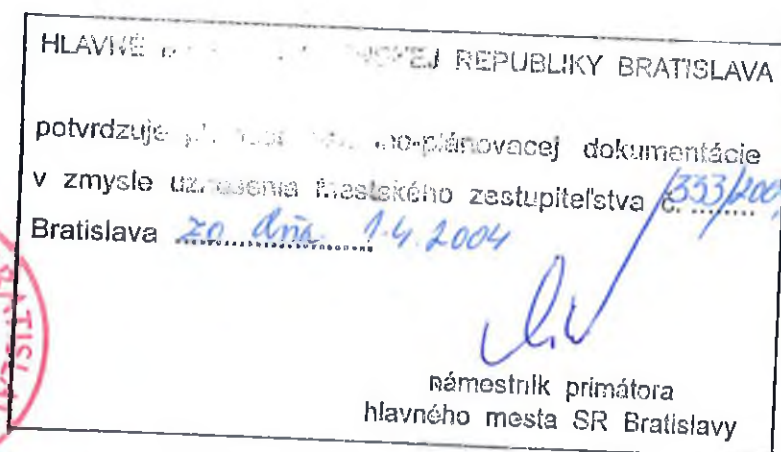




# ČISTOPIS

|              |                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| OBJEDNÁVATEĽ | HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA<br>PRIMACIÁLNE NÁMESTIE 1, 814 99 BRATISLAVA |
| ZHOTOVITEĽ   | ING. ARCH. VLADIMÍR ZIGO<br>ÚRADNÍCKA 28, 831 03 BRATISLAVA             |
| AUTORI       | ING.ARCH. VLADIMÍR ZIGO, ING.ARCH. MARUSIA RUSINOVÁ                     |
| DÁTUM        | MÁJ 2004                                                                |

## TEXTOVÁ ČASŤ

## 1. Identifikačné údaje

|              |                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objednávateľ | Hlavné mesto SR Bratislava<br>Primaciálne námestie č.1<br>814 99 Bratislava                                                           |
| Spracovateľ  | Ing.arch. Vladimír Zigo<br>Úradnícka 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                                                                                                                             |



## 2. Dôvody obstarania a spracovania aktualizácie

Dôvody obstarania aktualizácie:

- Zmena socio-ekonomického a politického prostredia, ktorá zmenila pohľad na spôsob využívania územia a z toho vyplývajúcu reguláciu.
- Potreba zosúladenia rozvoja územia so súčasnými požiadavkami na územie.
- Potreba vyplývajúca zo zaznamenaných podnetov. Podnety boli vyhodnotené z hľadiska ich opodstatnenosti. Akceptovali sa len tie podnety, ktoré neboli v rozpore s kultúrnymi, historickými, spoločenskými alebo ekologickými danosťami územia.
- Potreba vytvorenia podmienok, ktoré umožnia realizovať vybrané zámery v území.

## 3. Väzby na vyšší stupeň dokumentácie

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.

Pre riešené územie je podľa celomestskej dokumentácie Aktualizácia územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1993 definovaná funkcia občianska vybavenosť, šport, verejná zeleň a prevažujúci funkčný profil vyhradená zeleň. Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.2/2004 v sektoroch č. 3, 7b, 9a, 12, 13, 16 a 72 mení ich funkčné využitie z uvedených funkcií na funkciu malopodlažná bytová zástavba.

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.

Funkčné využívanie jednotlivých lokalít, ktoré bolo určené v Územnom pláne zóny A6 z roku 1985 v znení Aktualizácie územného plánu zóny Slávin A6, rok 1994 a Aktualizácie územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2000 sa mení v sektore č.3 z funkcie zeleň na funkciu bývanie, v sektore č.7b z funkcie občianska vybavenosť na funkciu bývanie, v sektore č.9a z funkcie zeleň na funkciu bývanie, v sektore č.12 z funkcie zeleň na funkciu bývanie, v sektore č.13 z funkcie zeleň na funkciu bývanie, v sektore č.16 z funkcie občianska vybavenosť na funkciu bývanie s doplnujúcou funkciou občianska vybavenosť a v sektore č.56 z funkcie zeleň na funkciu bývanie.

V sektoroch č.3, 12, 13 a 56 sa dopĺňajú do záväzných regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb regulatívy, ktoré ustanovujú koeficient stavebného objemu a druh oplozenia. V sektoroch č.3, 7b, 9a, 12, 13, 16, 56, 72 a 84 sa ustanovujú záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb.

#### **4. Základné ciele riešenia**

Základným cieľom aktualizácie je vytvorenie nástroja pre usmerňovanie rozvoja územia, ktorý by vhodnou funkčnou a priestorovou organizáciou napomohol:

- Formovať hmotovo-priestorovú štruktúru na princípoch kontinuity vývoja a harmonizácie prostredia v existujúcej i budúcej zástavbe.
- Určovať a umiestňovať funkcie vhodné pre územie.
- Stanoviť prvky priestorového a funkčného usporiadania.
- Navrhnuť riešenie technickej vybavenosti a dopravného režimu.
- Zosúladiť všetky potreby a záujmy v území.

Aktualizácia určuje cestu rozvoja územia, určuje podmienky pre vytvorenie vhodného obrazu územia, určuje podmienky pre vytvorenie vhodného životného prostredia, stanovením regulácie územia na parcely. Od vhodnosti regulácie a od jej dodržiavania, závisí vzhľad a výtvarná hodnota územia. Aktualizácia nie je len technickou úlohou, ale je aj výtvarnou a estetickou úlohou.

Návrh regulatívov zohľadňuje kultúrnu, spoločenskú, sociálnu a ekologickú situáciu v zóne. Z tejto situácie vyplývajú požiadavky na reguláciu výstavby, ktoré vytvárajú priestor pre základnú koncepciu návrhu. Regulácia je usmerňovanie všetkých stavebných aktivít podľa určených podmienok. Podmienky určujú spôsob využívania územia. Regulácia a jej použitie je popísané v návrhovej časti. Základnou požiadavkou na reguláciu výstavby je dodržanie všetkých stanovených zásad a kontrola ich použitia

#### **5. Regulatívy funkčného využitia a priestorového a architektonického usporiadania územia, vrátane limitov využitia a členenie územia na sektory.**

Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 metodicky pokračuje v Aktualizácii územného plánu zóny A6 Slavín z roku 1994 a v Aktualizácii územného plánu zóny A6 Bratislava z roku 2000. Územie zóny je rozdelené na sektory. Sektor je územná jednotka obsahujúca prvky s vlastnosťami a znakmi, ktoré ich prirodzene spájajú do jedného celku. Sektor môže byť zložený aj z prvkov rôznych vlastností, a to čo ich spája, je silný vplyv jedného z nich. Prvky sú kategórie územnej jednotky, ktoré vytvárajú hmotovo-priestorový a ideový obraz územia. Medzi najdôležitejšie kategórie patria: príroda s ekologickými danosťami a s hmotovo-priestorovým pôsobením terénu, kultúrno-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. Regulácia celého územia je potom robená cez reguláciu jednotlivých sektorov. Rozdelenie územia na sektory umožňuje, aby sa územie mohlo ako celok rozvíjať.

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania územia sa v sektoroch robí pomocou nástrojov regulácie.

##### **Funkčné využitie:**

Regulácia funkčného využitia je určená funkciou. Funkcia vyjadruje spôsob využívania územia. V území sú funkčné plochy vymedzené podľa prevládajúcej funkcie. V sektoroch, v ktorých sa umožňuje použitie aj iných funkcií, je zastúpenie prevládajúcej funkcie percentuálne vyjadrené. V území sú zastúpené funkčné plochy bývania, plochy občianskej vybavenosti, plochy zelene a plochy športového zariadenia. Uvádzané sú aj funkcie, ktorých použitie je v sektoroch neprípustné.

##### **Priestorové usporiadanie:**

Priestorové usporiadanie vyjadruje zásady, podľa ktorých sa môže v sektoroch postupovať pri rekonštrukciách, prístavbách a novostavbách. Zásady sú stanovované všeobecne pre celý sektor, v prípade potreby sa stanovujú konkrétne pre určité miesto sektora alebo pre parcelu. Všeobecne platí zásada, že sa hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby musí prispôbiť charakteru

a vlastnostiam konkrétneho územia, s jeho prírodnými danosťami a s jeho architektonickou a urbanistickou situáciou. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné preveriť a posúdiť. Návrh priestorového usporiadania sa uskutočňuje prostredníctvom nasledujúcich regulačných prvkov.

- **Typologický druh zástavby** sa určuje pre jednotlivé sektory. Použitie typologického druhu je viazané na minimálnu stavebnú parcelu. Pre potreby zóny, v ktorej prevládajú obytné typologické druhy, bol zavedený druh bytový dom charakteru mestskej bytovej vily, ktorý charakterizuje v území veľmi rozšírenú formu zástavby, tvoriacu prechod medzi rodinným domom a bytovým domom. Všeobecne stanovená regulácia pre obytné typologické druhy, ak nie je určená inak v regulácii konkrétneho sektoru:  
Rodinný dom - Maximálna podlažnosť 2+1 (plocha utúpeného podlažia tvorí polovicu plochy predchádzajúceho podlažia), počet bytov 1-3, minimálna stavebná parcela 6 árov. Rodinné domy môžu byť samostatne stojace.  
Bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - Maximálna podlažnosť 3+1, počet bytov 4-9, minimálna stavebná parcela 8 árov.  
Typologické druhy občianskej vybavenosti:  
Stavby pre administratívu, školstvo, výchovu, kultúru, zdravotníctvo, športové stavby, stavby pre rekreáciu, prechodné ubytovanie, obchod, služby a stravovanie.
- **Minimálna stavebná parcela** je plocha parcely určená na zástavbu. Jej veľkosť závisí od použitých typologických druhov a od charakteru sektora. V prípade, ak vzniká nová parcela reparceláciou, musia mať všetky parcely z ktorých vznikla, veľkosti minimálnej parcely a musia byť na nich dodržané regulatívy.
- **Maximálna stavebná parcela** je časť z plochy parcely, ktorá sa použije na výpočet zastavanej plochy objektom. Pre celú zónu je stanovená maximálna stavebná parcela 15 árov.
- **Index zastavanej plochy objektom** je pomer zastavanej plochy všetkých objektov na parcele, k celkovej ploche parcely.
- **Index spevnenej plochy** je pomer spevnenej plochy na parcele, k celkovej ploche parcely. Spevnená plocha je plocha nekrytých schodov, terás, chodníkov, prístupových komunikácií a prvkov záhradnej architektúry. Ak spevnené plochy majú vodopriepustný charakter, započítavajú sa polovicou zo svojej celkovej plochy. Spevnené plochy dostaneme odpočítaním zastavanej plochy objektom a prírodnej plochy od celkovej plochy parcely.
- **Index prírodnej plochy** je pomer celej prírodnej plochy zelene na parcele, k celkovej ploche parcely.
- **Koeficient stavebného objemu** udáva, koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustných umiestniť na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku určenej na zastavanie, v súlade so stanoveným indexom zastavanej plochy objektom.
- **Maximálna podlažnosť** vyjadruje najvyšší prípustný počet nadzemných podlaží zástavby. Umožňuje sa použitie ustúpeného podlažia, pričom plocha ustúpeného podlažia tvorí polovicu plochy predchádzajúceho podlažia. Podkrovie je v zóne ekvivalentom ustúpeného podlažia, to znamená, že všade tam kde sa umožňuje použitie ustúpeného podlažia, môže sa miesto neho použiť podkrovie. Ak sa použije podkrovie v zástavbe bez ustúpeného podlažia, zníži sa dovolená podlažnosť o jedno nadzemné podlažie. Podkrovie môže mať maximálne jednu úroveň využitia. Počet podzemných podlaží vnímateľných nad terénom vyplýva z konkrétnej terénnej konfigurácie. V prípade, ak súčet nadzemných a podzemných podlaží vnímaných nad terénom bude väčší ako tri, musí byť ďalšie podlažie ustúpené.
- **Stavebná čiara** vymedzuje hranicu, za ktorú nesmie presahovať stavebný objekt svojim objemom nad upraveným terénom. Stavebná čiara sa vytyčuje od najbližšej priliehajúcej hrany komunikácie. V stavebne stabilizovaných územiach sú stavebné čiary odvodené od existujúcej zástavby.

**Zeleň:**

Vyjadruje zásady, ktoré určujú ako sa má narábať so zeleňou. Zásady sú stanovované všeobecne pre celý sektor a ich konkretizácia vyplýva z existujúcej situácie, ktorá sa musí rešpektovať.

**Doprava:**

Komunikácie a ich kategórie sú vyjadrené vo výkresoch regulatívov územia, alebo vo výkrese dopravy. Všeobecne platí pre celú zónu zásada, podľa ktorej sa majú používať minimálne šírky vozovkovej časti.

**Statická doprava:**

Pre celú zónu platí zásada, že potreby statickej dopravy sa musia riešiť na vlastnom pozemku. To znamená, že garáže alebo parkovanie je potrebné umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

**Potreba spracovania projektovej dokumentácie prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry k územnému konaniu:**

K územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu je potrebné spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry. Zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.