

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

Sektor č.72

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

potvrďuje, že územnoplánovacia dokumentácia bola schválená uznesením
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

č. 333/
2004

zo dňa

1.4.2004

primátor

[Signature]



**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 Sektor č.72 Čistopis
Objednávateľ	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne námestie č.1 814 99 Bratislava
Zhotoviteľ	Ing. arch. Vladimír Zigo Úradnícka ulica č.28 831 03 Bratislava
Autori	Ing.arch. Vladimír Zigo Ing.arch. Marusia Rusinová Ing. Ladislav Benček Ing. Gabriela Kedrovičová 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.

Pre riešené územie je podľa celomestskej dokumentácie Aktualizácia územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1993 definovaná funkcia šport. Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.2/2004 v sektore č.72 mení funkčné využitie z uvedenej funkcie 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. V sektore č.72 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 Sokolskou ulicou, ulicou Za sokolovňou, Okánikovou ulicou a parcelami obytných objektov. Presné vymedzenie sektoru 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 sektoru.

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. Možnosti 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 blízkosti Pražskej cesty v svahovitom území, s veľkými výškovými rozdielmi. Z typologických druhov je zastúpený bytový dom, rodinný dom, rodinný dom charakteru mestskej bytovej vily. Sektor je zaujímavý zložitou urbanistickou situáciou, ktorá sa musí vysporadúvať s komplikovanou hmotovopriestorovou formou zástavby a terénou konfiguráciou, s rôznorodými typologickými formami zástavby.

3.2 Funkčné využitie a zmeny funkčného využitia územia

Funkčná náplň sa v riešenom sektore č.72 v Aktualizácii územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 mení. Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 prináša zmenu funkčného využitia pôvodne nezastaviteľnej parcely č.3742 z funkcie šport na funkciu bývanie a zmenu funkčného využitia pôvodne nezastaviteľnej parcely 3751/10 z funkcie občianska vybavenosť na funkciu bývanie.

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, 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.

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.72 sa ustanovujú záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb.

Sektor č. 72

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené Sokolskou ulicou, ulicou Za sokolovňou, Okánikovou ulicou a parcelami obytných objektov. 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
- **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
bytový dom charakteru mestskej bytovej vily

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:**
rodinný dom - 6 árov
bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 8 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,35
- **Index prírodnej plochy:** 0,55
- **Maximálna podlažnosť:**
rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie
bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 3 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie
Výška zástavby musí byť prispôbena okolitej zástavbe. Plocha ustúpeného podlažia tvorí polovicu plochy predchádzajúceho podlažia a podkrovia má jednu úroveň využitia.
- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

SMERNÁ ČASŤ

PLOCHA: 1,372ha

CHARAKTERISTIKA: Sektor leží v svahovitom území, s veľkými výškovými rozdielmi. V sektore je zastúpená historizujúca, funkcionalistická a modernistická architektúra. Územie je zastavané štýlovo rôznorodou zástavbou. V území je zastúpená aj dobrá architektúra postavená v štýle socialistického realizmu. Objekty majú rôznu architektonickú úroveň, architektonická kvalita niektorých objektov sa znížila rekonštrukciami, stavebnými úpravami. Z typologických druhov je zastúpený bytový dom, rodinný dom, rodinný dom charakteru mestskej bytovej vily. Sektor je zaujímavý zložitou urbanistickou situáciou, ktorá sa musí vysporadúvať s komplikovanou hmotovopriestorovou formou zástavby

a terénnou konfiguráciou, s rôznorodými typologickými formami zástavby. V území sú viditeľné niekdajšie územnícke zámery. Neprepojená ulica Za Sokolovňou je torzom budovanej komunikačnej siete.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE: Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov.. 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 administratívu, obchod, služby, šport a rekreáciu.

ZELEŇ: Zachovať ekologické danosti sektora a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov.

DOPRAVA: Dopravné napojenie časti sektora je zabezpečené Okánikovou ulicou a ulicou Za sokolovňou, ktoré sú navrhnuté ako ukludnené komunikácie D1. Šírka vozovkovej časti komunikácie D1 je 5 m. Sokolská ulica je navrhnutá ako komunikácia C1 základnej kategórie M08/30, s jednostranným chodníkom šírky 1,5 m. 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.