

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY TEHELNÁ

ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2024

Identifikačné údaje

Názov : Územný plán zóny Tehelná, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava Nové - Mesto

Zmeny a doplnky č. 1/2024

Obstarávateľ:	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava IČO 00 603 317 Odborne spôsobilá osoba: Ing. arch. Marek Adamczak
Spracovateľ:	Fakulta architektúry a dizajnu STU v Bratislave Námestie slobody 2911/19 812 45 Bratislava
Stupeň PD:	Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu zóny Tehelná
Hlavný riešiteľ:	doc. Ing.arch. Katarína Smatanová MA, PhD., doc.Ing.arch. Alžbeta Sopirová, PhD., Ing.arch. Silvia Vrábel' Jedináková
Zodpovedný riešiteľ:	doc.Ing.arch. Alžbeta Sopirová, PhD.
Urbanizmus:	doc. Ing.arch. Katarína Smatanová MA, PhD., doc.Ing.arch. Alžbeta Sopirová, PhD., Ing.arch. Silvia Vrábel' Jedináková
Životné prostredie, zeleň:	Ing. Katarína Gecová, PhD.
Socioekonómia, demografia a bytový fond:	doc. Ing.arch. Katarína Smatanová MA, PhD.
Doprava:	Ing. Ladislav Benček
Dátum spracovania:	december 2024

Obsah textovej časti

A. Textová časť

Základné údaje

Dôvody obstarania aktualizácie ÚPN Z Tehelná
Spôsob spracovania
Údaje o súlade riešenia územia s požiadavkami obstarávateľa
Súlad so zadáním
Vyhodnotenie súladu Zmien a doplnkov č.1 ÚPNZ Tehelná
Zhodnotenie doložky civilnej ochrany

Časť prvá – úvodné ustanovenia

§1 Účel všeobecne záväzného nariadenia
§2 Rozsah platnosti
§3 Uloženie dokumentácie
§4 Územnoplánovacia informácia
§5 Ochrana ÚPN Z Tehelná
§6 Vymedzenie pojmov

Záväzná textová časť a regulácie

Úvod

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

§7 Funkčné usporiadanie Regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb

§8 Priestorové usporiadanie Regulatívy priestorového usporiadania pozemkov a stavieb

§9 Limity využitia územia Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch
urbánnych priestoroch s určením zastavovacích podmienok

§10 Usporiadanie dopravy Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

§11 Usporiadanie technického vybavenia Regulatívy umiestnenia technického vybavenia
Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestoroch s
určením zastavovacích podmienok

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie z hľadiska adaptácie na zmenu klímy
– klimatické opatrenia

Regulatívy umiestnenia a realizácie oplotenia

Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov

§12 Ostatné limity a obmedzenia využitia územia Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej
zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

§13 Regulatívy a terminológia

Verejnoprospešné stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonávanie asanácie v riešenom
zastavovacom území

Časť štvrtá – Záverečné ustanovenia

Regulačné listy urbanistických blokov

Grafické prílohy textovej časti:

- 01. Regulačná tabuľka
- 02. Vymedzenie riešeného územia
- 03. Vymedzenie regulačných plôch
- 04. Vymedzenie verejnoprospešných stavieb
- 05. Terminológia

Obsah grafickej časti

B. Grafická časť

Výkres č. 3 - Regulácia územia M 1:1000

Výkres č. 4 - Dopravná obsluha územia M 1:1000

Záväzná časť grafickej časti

Výkres č. 3 - Regulácia územia M 1:1000

A. Textová časť

Základné údaje

Dôvody obstarania aktualizácie UPN Z Tehelná

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č.1/2024 Územného plánu zóny Tehelná boli nové požiadavky mestskej časti na nové funkčné využitie územia a aktualizácia platnej legislativy a STN noriem (zákonov, vyhlášok a noriem). Dôvodom bola aj požiadavka mestskej časti Bratislava Nové Mesto na zmenu územného vymedzenia regulačných blokov a čiastočnú zmenu organizácie dopravy v území.

Zmeny a doplnky č.1/2024 Územného plánu zóny Tehelná (ďalej: ÚPN Z Tehelná) nadväzujú na Územný plán zóny Tehelná (2003) schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 2/20 , č. 3/10, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/2003 zo dňa 25.2.2003, spracovateľ AUREX, s.r.o.

Hlavné ciele riešenia:

- zosúladiť nižšieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie zóny s územnoplánovacou dokumentáciou mesta, ktorou je Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení Zmien a doplnkov č.01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08,
- určenie regulačných prvkov priestorového usporiadania a limitov využitia územia,
- zlúčenie jednotlivých regulačných blokov s príbuznými alebo rovnakými zastavovacími podmienkami do jedného regulačného bloku,
- reorganizáciu funkčnej zložky zdravotníckeho zariadenia a občianskej vybavenosti pre oblasť - regulačný blok 30 - navrhovaný regulačný blok T/B/201 1-1-f,g
- **Textová časť – záväzná časť:** aktualizácia v zmysle platných noriem, vyhlášok a nadradenej územnoplánovacej dokumentácie; aktualizácia v zmysle metodiky a zjednotenia terminológie zavedenej pre územnoplánovaciu dokumentáciu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

Predmetom Zmien a doplnkov č. 01 Územného plánu zóny Tehelná je aktualizácia využitia objektu zariadenia polikliniky a zabezpečenie podrobnejšej regulácie pre usmerňovanie činnosti pre príslušné regulačné bloky - aktualizácia záväznej časti v zmysle platných noriem, vyhlášok a nadradenej územnoplánovacej dokumentácie.

Regulačný blok č. 30 je vymedzený ulicami Priečna, Tehelná a radovou zástavbou občianskej vybavenosti na ulici Kutuzovova a Kukučínova, kde sa nachádzajú nasledujúce zariadenia s navrhovanými stavebnými intervenciami:

- plocha verejnej zelene s obmedzením prístupu navrhovaná na revitalizáciu a rozvoj v podobe plôch verejnej zelene so statickou dopravou
- plocha statickej dopravy s návrhom na jej revitalizáciu
- areál polikliniky Tehelná navrhovaný na kompletnú asanáciu, s výstavbou polyfunkčného objektu polikliniky, občianskej vybavenosti a bývania

- v rámci regulačného výkresu Územného plánu Bratislavy je dané územie zaradené pod triedu funkcie 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu s neprekročiteľným podielom funkcie bývania 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Územný plán zóny - Zmeny a doplnky č.1/2024 spodrobňuje toto územie a tým aj spodrobňuje reguláciu. Regulačný blok sa rozdelil so zachovaním regulácie, neprekročiteľným podielom funkcie bývania 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsob spracovania

Spôsob a postup spracovania Zmien a doplnkov č.1/2024 v etapách:

- prípravné práce (aktualizácia súčasného stavu a identifikácia uskutočnených a plánovaných zmien)
- návrh zmien a doplnkov č.1/2024 ÚPN Z Tehelná.

Návrh Zmien a doplnkov č.1/2024 je spracovaný v textovej a grafickej časti.

Textová časť je vo svojom obsahu zmenená a doplnená tak, aby text vyjadril navrhované zmeny a doplnky pôvodného územného plánu zóny.

Grafická časť Zmien a doplnkov č. 1/2024 - regulačný a dopravný výkres sú spracované formou náložky na pôvodný výkres Územného plánu zóny Tehelná.

Spôsob spracovania textovej a grafickej časti príloh

Mení sa záväzná časť tohto ÚPD. V záväznej časti sa dopĺňajú nové regulačné listy urbanistických blokov v podobe, ktoré v pôvodnej textovej časti absentovali. Mení sa výkres číslo 3- Regulácia územia a výkres číslo 4 – Dopravná obsluha územia

Regulačný list urbanistických blokov č. 1-10 je na reguláciu funkčných plôch a regulačné listy urbanistických blokov č. 20-33 na reguláciu dopravných stavieb.

Regulačný list urbanistických blokov funkčných plôch pozostáva z:

- Vymedzenia hraníc bloku
- Spôsobu zástavby bloku / charakteristika navrhovaného stavu
- Výmery bloku celkovo (m²)
- Intenzity zastavania bloku (Index zastavaných plôch, minimálny podiel nezastavanej plochy, koeficient zelene, koeficient stavebného objemu, index podlažných plôch)
- Maximálnej podlažnosti (podzemné podlažie, nadzemné podlažie, podkrovie/ustúpené podlažie)
- Regulácie ÚPN BA
- Funkčného využitia
- Regulácie urbanistickej štruktúry, typologický druh zástavby
- Dopĺňujúcej regulácie
- Požiadaviek a zásad riešenia
- Prípustnosti architektonického riešenia stavieb

Regulačný list urbanistických blokov dopravných stavieb pozostáva z:

- Vymedzenia hraníc bloku
- Spôsobu zástavby bloku / charakteristika navrhovaného stavu
- Výmery bloku celkovo (m²)
- Intenzity zastavania bloku (Index zastavaných plôch, minimálny podiel nezastavanej plochy, koeficient zelene, koeficient stavebného objemu, index podlažných plôch)
- Maximálnej podlažnosti (podzemné podlažie, nadzemné podlažie, podkrovie/ustúpené podlažie)
- Regulácie ÚPN BA
- Funkčného využitia
- Regulácie urbanistickej štruktúry, typologický druh zástavby

Záväzná textová časť vychádza zo štruktúry platnej záväznej textovej časti a jednotlivé kapitoly sa ponechávajú. Text sa mení, v podobe prečiarknutia prestáva platiť a dopĺňa sa novým, v podobe červenej farby. Ponecháva sa číselné označenie aj názov kapitoly.

Prílohy, ktoré sa menia v celom rozsahu a nahrádzajú sa:

- Regulačná tabuľka, zmena v podobe spracovania a číslovania - Príloha č. 1 Regulačná tabuľka
- Príloha č.1 Vymedzenie riešeného územia, zmena v podobe spracovania a číslovania - Príloha č.2 Vymedzenie riešeného územia
- Príloha č.3 Vymedzenie regulačných plôch, zmena v podobe - Príloha č.3 Vymedzenie regulačných plôch
- Príloha č. 5 Vymedzenie verejnoprospešných stavieb, zmena v podobe spracovania. Pôvodné vymedzenie VPS ostáva v platnosti. Mení sa číslovanie prílohy - Príloha č. 4 Vymedzenie verejnoprospešných stavieb
- Príloha č. 5 - Terminológia

Spôsob spracovania grafickej časti

Spracovanie grafickej časti je v podobe doplnku.

Dopĺňa sa regulačný výkres aj s novonavrhnutými regulačnými blokmi a s novým číslovaním, vid'. Regulačný výkres. V grafickej časti boli pôvodné regulačné bloky zlúčené a nahradené novými vymedzeniami, ako aj novým označením.

Zlúčenie regulačných blokov:

- Regulačný blok 30c má zmenené číslovanie na T/B/201 1-1-a,
- Regulačný blok 30 má zmenené číslovanie a je rozdelený na T/B/201 1-1-b, T/B/201 1-1-c,
- Regulačný blok 30b má zmenené číslovanie a je rozdelený na T/B/201 1-1-d, T/B/201 1-1-e,
- Regulačný blok 30a má zmenené číslovanie a je rozdelený na T/B/201 1-1-f, T/B/201 1-1-g,
- Regulačné bloky 32,33a,33b,34a, 34b sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/201 1-2-a,
- Regulačné bloky 35a, 35b, 36a, 36b, 37a, 37b,38a, 38b sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/201 1-2-b,
- Regulačné bloky 39, 40, 31 sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/201 1-2-c,
- Regulačné bloky 68, 67 sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/201 1-3-a,
- Regulačné bloky 66, 65, 64, 63 sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/201 1-3-b,
- Regulačný blok 84 má zmenené číslovanie na T/B/201 1-4,
- Regulačné bloky 83, 30b sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/201 1-5,
- Regulačné bloky 62, 58, 57, 53 sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/102 2-a,
- Regulačné bloky 61, 60, 59, 56, 55, 54 sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/102 2-b,
- Regulačné bloky 52, 48, 47, 44 sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/102 3-a,
- Regulačné bloky 51, 50, 49, 46, 45, 43 sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/102 3-b,
- Regulačné bloky 29, 26, 25, 22, 21, 18, 28, 27, 24, 23, 20, 19 sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/102 4,
- Regulačné bloky 17, 14, 13, 10, 9, 6, 16, 15, 12, 11, 8, 7 sú zlúčené do jedného regulačného bloku T/B/102 5,
- Regulačný blok 41 má zmenené číslovanie na T/B/202 6,
- Regulačný blok 42 má zmenené číslovanie na T/B/1110 7,
- Regulačný blok 4 má zmenené číslovanie na T/B/102 8,
- Regulačný blok 5 má zmenené číslovanie na T/B/102 9,
- Regulačný blok 2 má zmenené číslovanie na T/B/101 10-1-a,
- Regulačný blok 3 má zmenené číslovanie na T/B/101 10-1-b,
- Regulačný blok 71 má zmenené číslovanie na T/B/101 10-2-a,
- Regulačný blok 2 má zmenené číslovanie a je rozdelený na T/B/101 10-1-a, T/B/101 10-1-b,
- Regulačný blok 1 má zmenené číslovanie na T/B/101 10-3,
- Regulačný blok 76 má zmenené číslovanie na T/B/ 20,
- Regulačný blok 78 má zmenené číslovanie na T/B/ 21,
- Regulačný blok 75 má zmenené číslovanie na T/B/ 22,
- Regulačný blok 79 má zmenené číslovanie na T/B/ 23,
- Regulačný blok 74 má zmenené číslovanie na T/B/ 24,
- Regulačný blok 72 má zmenené číslovanie na T/B/ 25,
- Regulačný blok 73 má zmenené číslovanie na T/B/ 26,

- Regulačný blok 80 má zmenené číslovanie na T/B/ 27,
- Regulačný blok 81 má zmenené číslovanie na T/B/ 28,
- Regulačný blok 82 má zmenené číslovanie na T/B/ 29,
- Regulačný blok 77 má zmenené číslovanie na T/B/ 30,
- Regulačný blok 70 má zmenené číslovanie na T/B/ 31,
- Regulačný blok 69 má zmenené číslovanie na T/B/ 32,
- Regulačný blok 85 má zmenené číslovanie na T/B/ 33.

Záväznou časťou grafickej časti sa stáva Výkres č. 3 - Regulácia územia s tabuľkovou časťou záväznej časti.

Funkčné využitie regulačných blokov ostáva v plnej platnosti nezmenené. Dopĺňajú sa regulatívy indexu podlažných plôch a koeficient stavebného objemu. Taktiež sa mení forma regulácie funkčného využitia pre každý blok.

Regulatívy ostávajúce::

Maximálny podiel zastavananej plochy

Minimálny podiel nezastavanej plochy

Minimálny podiel zelene

Maximálna podlažnosť

Typ zastrešenia (len v určitých regulačných blokoch)

Architektonický regulatív (len v určitých regulačných blokoch)

Regulatívy, ktoré sa rušia v celom rozsahu::

~~Sekundárne funkčné členenie~~ ruší sa v celom rozsahu

~~Sekundárne funkčné využitie~~ ruší sa v celom rozsahu

Dopĺňa sa výkres číslo 4- Dopravná obsluha územia aj s novonavrhovaným blokom polikliniky a s preriešením statickej dopravy a vjazdov do podzemnej garáže. Taktiež bolo potrebné pre fungovanie a napojenie navrhovanej polikliniky rozšíriť ulicu Priečna, pre zabezpečenie bezpečnej dopravnej obsluhy územia. Statická doprava, šírka ostatných komunikácií ostala pôvodná, teda nemenná.

Údaje o súlade riešenia územia s požiadavkami obstarávateľa

Požiadavka obstarávateľa pre Zmeny a doplnky č.1/2024 ÚPN Z Tehelná, mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, bola spracovaná obstarávateľom vo forme pokynov, ktoré boli uvedené v Zmluve o Dielo a jej špecifikácií, prerokované a odsúhlasené na pracovnej porade zástupcov obstarávateľa a spracovateľa.

Návrh Zmien a doplnkov č.1/2024 ÚPN Z Tehelná je spracovaný v súlade s vyššie uvedenými pokynmi a zodpovedá svojim obsahom podmienkam určeným od obstarávateľa so zástupcami Mestskej časti Nové Mesto, súvisiacej s prípravou zmien a doplnkov Územného plánu zóny č.1/2024 Tehelná.

Súlad so zadaním

Zmeny a doplnky č.1/2024 sú v súlade so zadaním, ktoré schválilo Miestne zastupiteľstvo Uznesenie č.2/20/Ad zo dňa 25.2.2003.

Navrhované Zmeny a doplnky č.1/2024 sú v súlade so zadaním, nakoľko sa doplnili požadované regulácie koeficientu stavebného objemu a index podlažných plôch a zároveň sa zmenila terminológia podľa požiadaviek obstarávateľa a vychádzala z prílohy č.5.

Príloha č. 5 doplnok k zadaniu od obstarávateľa Mestskej časti Nové Mesto - zdôvodnenie zmeny terminológie vychádza z prílohy č. 5 textovej časti Zmien a doplnkov Územného plánu zóny č.1/2024.

Zmeny a doplnky č.1/2024 územného plánu zóny Tehelná sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava schváleným VZN 4/2007.

Vyhodnotenie súladu Zmien a doplnkov č.1 ÚPNZ Tehelná

ÚPN hlavného mesta. SR Bratislavy, rok 2007 (schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31.5.2007), v aktuálnom platnom znení. V zmysle záväznej časti bodu 1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni MČ Bratislava-Nové Mesto je stanovené:

- severovýchodný rozvojový smer, zahŕňajúci územia mestskej časti Nové Mesto:
 - so zvýšením mestotvornosti prostredia paralelných pôvodne dopravných radiál Račianska, Vajnorská, Trnavská a Rožňavská s ťažiskovými uzlami vybavenosti v priestoroch Račianske mýto a Trnavské mýto, lokalita Pasienčky s uzlovými priestormi križovania Vajnorskej a Trnavskej s Bajkalskou a Tomášikovou ulicou,

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Hranica (36o) vedie:

- priestor vymedzený ulicami a námestiami: Račianske mýto, Legionárska ul., Krížna ul., Trnavské mýto, Trnavská ul., Ulica Odbojárov, Vajnorská ul., Tehelná ul., Kukučínova ul. po Kutuzovovu, hranica ide ďalej križom cez železniciu v trase predĺženia Kutuzovovej ul., Račianska ul., Račianske mýto,
- priestor mestských tried: Vajnorská ul., Račianska ul. po Biely kríž,
- priestor mestskej radiály: Trnavská – Rožňavská - Cesta na Senec po obratisko električiek pri Zlatých pieskoch. Vyčlenené zóny sú znázornené v schémke a premietnu sa do regulácie podrobnejších územnoplánovacích dokumentácií na zonálnej úrovni.

Územie kompaktného mesta

V území zóny C, ktorú tvorí ostatné územie kompaktného mesta, vymedzeného ako priestor medzi hranicou územia zóny B a líniou v smere Jaskov rad – Smrečianska ul. – Račianske mýto – Račianska ul. – Kutuzovova ul. – Vajnorská ul. – ul. Odbojárov – Trnavská cesta – Miletičova ul. – Prievozská – Košická (v smere k Dunaju), Einsteinova – Mlynská dolina – Pražská. je potrebné zohľadniť a rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru zástavby.

V rozvoji športu, telovýchovy a zariadení voľného času:

- rešpektovať dlhodobu rezervované plochy pre rozvoj vrcholového a výkonnostného športu a športových aktivít vo voľnom čase v MČ Nové Mesto (polyfunkcia s občianskou vybavenosťou)

Záujmy obrany štátu:

Na území hlavného mesta SR Bratislavy sa nachádzajú nasledovné objekty a zariadenia v správe Ministerstva obrany SR, ktoré sa požadujú plne rešpektovať:

- Ubytovňa Hviezda, ul. Kukučínova č. 38, k. ú. Nové Mesto,
- Kutuzovové kasárne, ul. Kutuzovova č. 8, k. ú. Nové Mesto.

V regulácií využitia územia v stabilizovaných územiach: Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre v dotváraní územia vo vnútornom meste, kde sa nachádzajú o.i. najmä bytové domy blokovej zástavby a rodinné domy izolované, je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Doprava

Názov komunikácie Funkčná trieda Kategória KOD Zaradenie:

- Kukučínova C1 MO 8 1 VYKOS
- Kutuzovova C1 MO 8 1 VYKOS

Kompaktné mesto a ťažiskové rozvojové smery Rešpektovať regulatívy urbanistickej kompozície celomestských vzťahov:

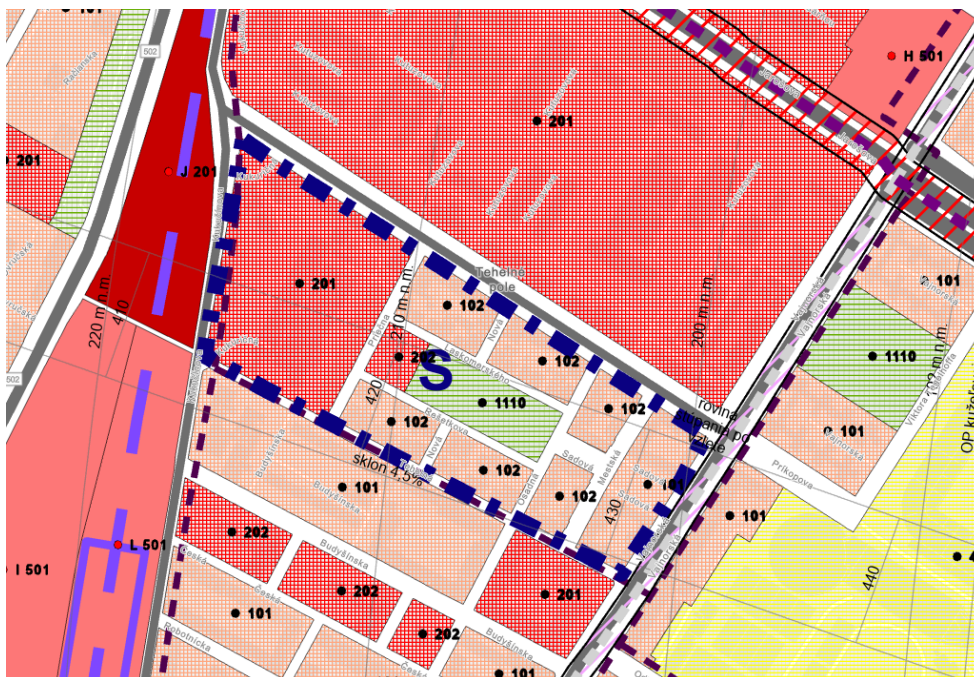
V území zóny C, ktorú tvorí ostatné územie kompaktného mesta, vymedzeného ako priestor medzi hranicou územia zóny B a líniou v smere Jaskový rad – Smrečianska ul. – Račianske mýto – Račianska ul. – Kutuzovova ul. – Vajnorská ul. – ul. Odbojárov – Trnavská cesta – Miletičova ul. – Prievozská – Košická (v smere k Dunaju), Einsteinova – Mlynská dolina – Pražská a v ťažiskových rozvojových smeroch pri lokalizovaní výškových budov:

- * rešpektovať ich lokalizáciu prioritne do priestorov kompozičných uzlov, ktoré predurčujú význam signalizácie a orientácie v obraze mesta,
- * rešpektovať výškovú hladinu jestvujúcej charakteristickej zástavby ulíc medzi uzlovými priestormi a zachovať princíp gradácie výšky zástavby do uzlových bodov rozvojových zónach,
- * uplatňovať kumuláciu výškových budov v rozvojových priestoroch CMC na oboch brehoch Dunaja (východný okraj Zóny Pribinova, „nové city“ na pravom brehu Dunaja),
- * požadovať zhodnotenie minimálne 1 - 2 nadzemných podlaží parteru pre funkcie verejnej prístupné (obchod, služby, kultúra, verejné stravovanie, voľnočasové aktivity),
- * objekty situovať v optimálnych dochádzkových vzdialenostiach od staníc MHD a nosného systému,
- * vytvoriť dostatočne otvorené rozptylové priestranstvá pred výškovými stavbami pojednané ako atraktívny verejný priestor so sadovými úpravami verejnej zelene a drobnou architektúrou,
- * v rozvojových územiach situovať výškové objekty na podklade overenia kompozície zástavby; lokalizácia výškových stavieb musí byť overená urbanistickými štúdiami so zameraním na ochranu urbanistických hodnôt.

Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN Z je stanovené pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území MČ

B Bratislava-Nové Mesto zabezpečiť prehrávanie územného plánu mesta spracovaním a aktualizovaním zonálnej dokumentácie o.i. pre územie: Tehelná.

Riešené územie na výreze Regulačného výkresu ÚPN hl.m. SR Bratislavy



Zdroj: geoportal.bratislava.sk, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06-08.

Územný plan zóny Tehelná – zmeny a doplnky č. 1/2024 je v súlade s Územný plánom hlavného mesta SR Bratislavy.

Zhodnotenie doložky civilnej ochrany

Doložka civilnej ochrany pre Územný plán zóny Tehelná, spracovaná v októbri 2002 spracovateľom AUREX, s.r.o. V súčasnosti vyhovuje aktuálnym potrebám zóny. Návrh počítal so zabezpečením COO k roku 2010, v ktorom uvádza dostatočnú rezervu kapacity obyvateľstva.

Spracované Zmeny a doplnky č. 1/2024 ÚPNZ Tehelná počítajú s pribudnutím počtu obyvateľov, vzhľadom na výstavbu objektu polikliniky s občianskou vybavenosťou v parteri a výstavbou 47 bytových jednotiek. Návrh počíta s pribudnutím 113 trvalo prítomných obyvateľov, čo postačuje pre splnenie kapacity z Návrhu doložky CO spracovanej v októbri 2002.

Novonavrhovaná poliklinika Tehelná počíta s rovnakým počtom zamestnancov a návštevníkov. Pri projektovej dokumentácii pre ÚR Nemocnice treba postupovať v zmysle platných zákonov, vyhlášok a STN. Vzhľadom k výstavbe novej polikliniky Tehelná je potrebné v návrhu počítať aj s vybudovaním jednoduchého úkrytu pre CO, keďže na mieste aktuálnej polikliniky sa takýto úkryt nachádza.

§6-

Vymedzenie pojmov

- Závazné regulatívy sú:
 - zásady pre usporiadanie územia,
 - limity využitia územia, ktorými sa určujú medzné hraničné hodnoty využitia územia.
- Usporiadanie územia je stanovené:
 - funkčným využitím pozemku a percentuálnym využitím podlažných plôch objektov,
 - zastavovacími podmienkami na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením únosnosti využívania územia a špecifickými architektonickými regulatívami.
- Z hľadiska funkčného využitia je riešené územie tvorené:
 - plochami s obytnou funkciou - rodinné domy s občianskou vybavenosťou,
 - plochami s obytnou funkciou - bytové domy s občianskou vybavenosťou,
 - plochami s obytnou funkciou - bytové domy,
 - plochami zariadení občianskej vybavenosti - zdravotníctvo,
 - plochami zariadení občianskej vybavenosti - administratíva,
 - plochami zariadení občianskej vybavenosti - školstvo,
 - plochami zariadení občianskej vybavenosti - verejná správa,
 - plochami verejných komunikácií,
 - plochami verejných komunikácií so zeleňou,
 - plochami statickej dopravy,
 - plochami parkovej zelene,
 - plochami verejnej zelene,
 - plochami verejnej zelene s obmedzeným prístupom.
- Z hľadiska priestorového usporiadania je stanovené územné vymedzenie plôch pre stavbu objektov a to stanovením:
 - Vonkajšia (uličná) stavebná čiara – Závazná pevná
 - Vnútoraná (dvorová) stavebná čiara dopĺňujúcich objektov alebo parteru objektu - Smerná
 - Vnútoraná (dvorová) stavebná čiara dopĺňujúcich objektov a parteru objektu – Závazná – maximálna
 - Vnútoraná (dvorová) stavebná čiara hlavného objektu – Závazná - maximálna
- Limity využitia územia sú stanovené medznými hodnotami využitia pozemkov a to:
 - ~~stanovením maximálneho podielu zastavanej plochy;~~ **stanovením Indexu zastavaných plôch (IZP),**
 - **stanovením indexu podlažných plôch (IPP),**
 - **stanovením koeficientu stavebného objemu (KSO),**
 - ~~stanovením minimálneho podielu nezastavanej plochy,~~
 - ~~stanovením minimálneho podielu voľnej ozelenenej plochy;~~ **stanovením koeficientu zelene (KZ),**
 - ~~stanovením maximálnej podlažnosti.~~

ČASŤ DRUHÁ

Záväzné časti a regulatívy

Úvod

Územný plán zóny Tehelná – Zmeny a doplnky č.1/2024 sa mení v podobe záväznej časti – textová a výkresová časť.

Záväzná časť grafickej časti je vo Výkres č. 3 - Regulácia územia.

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Funkčné využitie urbanistických sektorov určuje záväznú prevládajúcu funkciu urbanistického bloku. Pri stanovení funkčného využitia urbanistického bloku boli dodržané funkčné aj priestorové regulatívy územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov, ktorý bol v návrhu Územného plánu zóny Tehelná, zmeny a doplnky č. 1/2024 spodrobnejšie a upresnený.

§7

Funkčné usporiadanie

Regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb

1. Vymedzenému funkčnému využitiu územia a plôch musí zodpovedať spôsob jeho užívania a najmä účel umiestňovaných a povoľovaných stavieb, vrátane ich zmien a zmien ich využívania. Stavby a iné opatrenia, ktoré vymedzenému funkčnému využitiu územia nezodpovedajú, nesmú byť na tomto území umiestnené alebo povolené. Funkčné využitie územia a plôch je vymedzené vo výkrese č. 2 3 grafickej časti územného plánu a v prílohe č.4 v **regulačnej tabuľke**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN.
2. Plochy s obytnou funkciou (BD - bytové domy s obmedzeným podielom občianskej vybavenosti, BD/OV - bytové domy s občianskou vybavenosťou), (RD/OV - rodinné domy s občianskou vybavenosťou) sú plochy pozemkov zastavané objektami bytových a rodinných domov, alebo sú na zastavanie určené.
3. Plochy zariadení občianskej vybavenosti (OVZ - občianska vybavenosť - zdravotníctvo, OVŠ - občianska vybavenosť - školstvo, OVV - občianska vybavenosť - verejná správa, OVA - občianska vybavenosť - administratíva) sú plochy pozemkov zastavané stavbami občianskeho vybavenia alebo sú na zastavanie stavbami občianskeho vybavenia určené.
4. Plochy zelene (PZ - parková zeleň, VZ - verejná zeleň, VZOP - verejná zeleň s obmedzeným prístupom) sú časti územia, ktoré nie sú určené na zastavanie objektmi trvalého charakteru.
5. Plochy komunikácií (VK - verejné komunikácie, VKZ - verejné komunikácie so zeleňou, SD - statická doprava), sú plochy súčasných miestnych komunikácií a tie časti územia, ktoré sú určené na stavby pre dopravu - t.j. na výstavbu obslužných komunikácií a verejných parkovacích plôch, peších komunikácií a priestranstiev a sprievodnej zelene.

Druhmi stavieb (DS) a ich účelovým využitím sa rozumejú pozemné stavby (PS) a inžinierske stavby (IS) stanovené v § 43a, § 43b, § 43c zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Druhy pozemných stavieb, ktoré sú predmetom regulatívov a zastavovacích podmienok sú uvedené v nasledovnej tabuľke.			
Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
BYTOVÉ BUDOVY	Bývanie (B)	BD	Bytový dom
		BDV	a) Bytový dom viacpodlažný (5-9 NP)
		BDM	b) Bytový dom málopodlažný (max. 4 NP)
		BRD	Rodinný dom
		BX	Ostatná budova na bývanie
NEBYTOVÉ BUDOVY	Občianska vybavenosť (O)		
		OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu
		OO	Budova pre obchod a služby
		OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
		OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
		KP	Kultúrna pamiatka (nebytová budova)

6. Miera funkčného využitia je definovaná nasledovne:

- Prevládajúcim funkčným využitím sa rozumejú základné funkcie územia umiestnené a umiestniteľné na pozemku, ktoré svojím počtom, rozsahom a objemom v regulačnom celku prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby a vzťahy.
- Prípustným funkčným využitím sa rozumejú funkcie umiestnené na pozemku, ak nenarušia jeho prevládajúce funkčné využitie regulačného celku, sú s ním funkčne kompatibilné (nie sú s ním v rozpore), t. j. dopĺňajú funkčnú komplexitu regulačného celku a celkovo riešeného územia.
- Nepripustným funkčným využitím sa rozumejú funkcie, ktoré nie je možné umiestniť na pozemku. Ide o funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcim funkčným využitím regulačného celku (nie sú s ním funkčne kompatibilné), alebo sú to funkcie zariadení, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú celkovému charakteru regulačného celku.
- Integrovaným zariadením sa rozumie časť stavby s odlišnou a zároveň kompatibilnou funkciou k prevažujúcemu účelu využitia celej stavby, pričom nepresahuje polovicu využiteľnej podlahovej plochy stavby.

§8-**Priestorové usporiadanie****Regulatívy priestorového usporiadania pozemkov a stavieb**

- 1) Stavebné zámery ako aj ich umiestnenie na pozemkoch musia zachovávať súčasný charakter zástavby typický pre celé územie zóny Tehelná.
- 2) Stavebné zámery musia byť umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na parcelách regulačnými prvkami priestorového usporiadania tak, ako sú stanovené vo výkrese č.3 grafickej časti územného plánu, pričom:
 - A. vnútorná (dvorová) stavebná čiara hlavného objektu alebo nadzemných podlaží hlavného objektu (pri RD/OV) - ZÁVÄZNÁ MAXIMÁLNA - nesmie byť prekročená pôdorysom hlavného objektu na pozemku alebo pôdorysom nadzemných podlaží hlavného objektu zástavby pozemku z dvorovej strany,
 - B. vnútorná (dvorová) stavebná čiara doplňujúcich objektov alebo parteru objektu - ZÁVÄZNÁ MAXIMÁLNA - nesmie byť prekročená pôdorysom doplňujúcich objektov zástavby pozemku alebo pôdorysom parteru hlavného objektu zástavby pozemku z dvorovej strany,
 - C. vnútorná (dvorová) stavebná čiara doplňujúcich objektov alebo parteru objektu (pri RD/OV) – SMERNÁ - nie je prekročená pôdorysom doplňujúcimi objektmi zástavby pozemku, alebo pôdorysom parteru hlavného objektu zástavby pozemku z dvorovej strany. Táto čiara je odporúčaná. Pri konkrétnej realizácii je záväzný minimálny podiel voľnej ozelenej plochy na pozemku,
 - D. vonkajšia (uličná) stavebná čiara – ZÁVÄZNÁ PEVNÁ – ohraničuje pôdorys hlavných objektov zástavby pozemku z uličnej strany.
- 3) ~~Prekročenie tejto hranice je možné iba v prípadoch stanovených vo vyhláške č.532/2002 Z.z.~~

§9

Limity využitia územia

- V území je možné realizovať stavby a zmeny stavieb v takom rozsahu, aby neboli prekročené limity využitia územia.
- Pre reguláciu využitia územia sú stanovené limity využitia územia :
 - maximálny podiel zastavanej plochy, **Index zastavaných plôch (IZP)**
 - minimálny podiel nezastavanej plochy,
 - minimálny podiel voľnej ozelenenej plochy, **Koeficient zelene (KZ)**
 - maximálna podlažnosť
 - Koeficient stavebného objemu (KSO)
 - Index podlažných plôch (IPP)
- 1. Maximálny podiel zastavanej plochy (%) je daný podielom zastavaných častí pozemku k celkovej ploche pozemku v percentách ($\times 100$) a je stanovený pre každú regulačnú plochu. **Indexom zastavaných plôch (IZP) sa rozumie pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia (vymedzeným územím sa rozumie regulačný blok).**
- Minimálny podiel nezastavanej plochy (%) je daný podielom nezastavaných častí pozemku k celkovej ploche pozemku v percentách ($\times 100$) a je stanovený pre každú regulačnú plochu
- Maximálna podlažnosť je daná maximálnym počtom nadzemných podlaží objektu ("NP") + maximálnym počtom využitých strešných podlaží ("SP") - podkrovia alebo ustúpeného podlažia s plochou strechou. Pri pozemkoch s funkciou RD/OV je možná maximálna podlažnosť s pridaním polozapusteného nadzemného podlažia ("ZP"). Stanovenie maximálnej podlažnosti zástavby rozlišuje hlavný objekt a doplnujúce objekty, resp. nadzemné podlažia hlavného objektu a parter objektu, a je dané pre každú regulačnú plochu. Pri výškovom definovaní stavby sa počíta s priemernou výškou nadzemného podlažia 3,0 **3,5 m**, svetlá výška nadzemného a strešného podlažia pri rekonštrukciách budov nesmie prekročiť 3,2m.
- **Indexom podlažných plôch (IPP) sa rozumie pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku.**
- **Koeficientom stavebného objemu (KSO) sa udáva, koľko m³ nadzemnej časti stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku.**
- **Minimálny podiel voľnej ozelenenej plochy (zelene) (%) je daný podielom voľných ozelenených častí pozemku k celkovej ploche pozemku v percentách ($\times 100$) a je stanovený pre každú regulačnú plochu. Koeficientom zelene (KZ) sa rozumie pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Plochy zelene na povrchu podzemnej časti stavby je možné započítať v medziach požadovaného podielu a požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu uvedeného v nasledovnej tabuľke:**

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech	> 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech	> 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			> 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

- Vodopriepustnou plochou je plocha, ktorej povrch úplne alebo čiastočne prepúšťa vodu z atmosferických zrážok do podložia zemského povrchu.
- Plochy zelených striech a spevnených vodopriepustných povrchov je taktiež možné započítat' v medziach požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu uvedeného v nasledovnej tabuľke:

Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
Zeleň nad nadzemnými časťami stavieb	Zelená strecha	< 0,5 m	0,3	
		> 0,5 m	0,5	
Spevnený vodopriepustný povrch rastlého terénu	Trávnatý povrch	< 0,5 m	0,5	

Všetky uvedené regulácie využitia územia sa stanovujú pre celý urbanistický blok, použitie je pre každé vymedzené riešenie zvlášť.

- Záväzné limity využitia územia sú stanovené pre každú regulačnú plochu vo výkrese č.3 grafickej časti územného plánu a v prílohe č. 4, **Územného plánu zóny Tehelná** a v regulačnej tabuľke, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN.

§10-**Usporiadanie dopravy****Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

V existujúcej komunikačnej sieti budú uplatnené nasledovné zmeny a úpravy:

Zvýšenie kapacity statickej dopravy a výkonnosti premávky prostredníctvom zjednosmernenia nasledovných komunikácií:

- Tehelná ulica v celej dĺžke v zmysle súčasného smerovania,
 - Osadná ulica zjednosmernenie po celej dĺžke od Kutuzovovej ulice k Tehelnej ulici,
 - Priečna ulica zjednosmernenie po celej dĺžke od Tehelnej ulice ku Kutuzovovej ulici,
 - Nová ulica od Tehelnej ulice ku Rešetkovej ulici a od Kutuzovovej ulice k Laskomerského ulici (zmena oproti súčasnému smerovaniu),
- I. Vybudovať, upraviť a reorganizovať priestor ulice Priečna. Odstránenie pozdĺžneho parkovania na ulici Priečna, z dôvodu rozšírenia ulice pre potreby dodržania šírky pruhov z STN normy - obojsmerný pruh pre cyklistov a jednosmerný pruh pre automobilovú dopravu. Rešpektovanie vjazdov a vstupov do objektov, v celej dĺžke ulice Priečna. V rámci urbanistického bloku T/B/201 1-1-a vybudovať plochy statickej dopravy s napojením na ulicu Priečna.
 - II. vybudovanie a úprava priestoru statickej dopravy - urbanistický blok T/B/201 1-1-d medzi Kukučínovou ulicou a novonavrhovaným urbanistickým blok T/B/201 1-1-f,g s úpravou prepojenia na tento priestor cez urbanistické bloky T/B/201 1-4 a T/B/201 1-5.
 - III. Pri navrhovaní nového zariadenia v rámci urbanistického bloku T/B/201 1-1-g riešiť parkovanie v rámci podzemných podlaží. Vjazdy do podzemných podlaží umiestňovať v rámci urbanistického bloku T/B/201 1-4 - vjazd do časti polikliniky a v rámci urbanistického bloku T/B/201 1-5 s napojením na Kukuričnú ulicu vyriešiť výjazd z podzemných podlaží.
 - IV. Pri navrhovaní nového zariadenia v rámci urbanistického bloku T/B/201 1-1-f riešiť parkovanie v rámci podzemných podlaží. Výjazd a výjazd z podzemných podlaží umiestňovať v rámci urbanistického bloku T/B/201 1-1-a s napojením na ulicu Priečna.
 - V. Vybudovať a upraviť priestor (SD –statická doprava) medzi Kukučínovou ulicou a poliklinikou s úpravou Kukuričnej ulice a jej prepojením na tento priestor.
 - VI. Upraviť a doplniť parkovacie plochy na Kutuzovovej, Kukuričnej, Mestskej, Priečnej a Sadovej ulici.
1. Pri navrhovaní nových zariadení, respektíve nového funkčného využitia v zóne, je potrebné riešiť plochy statickej dopravy v rámci týchto nových zariadení, vo vnútri jednotlivých traktov alebo podzemných priestorov.
 2. Na pozemkoch vymedzených trás a plôch pre dopravné stavby nesmú byť umiestňované a povoľované novostavby ani prístavby existujúcich stavieb, s výnimkou podzemných líniových stavieb technického vybavenia.
 3. Regulovať parkovanie a odstavovanie vozidiel tak, aby nedochádzalo k znižovaniu parkovacích miest a obmedzeniu funkčnosti komunikácií v zmysle požiadaviek STN 73 6110.
 4. Pri rekonštrukcii ulice Priečna je potrebné reorganizovať rozdelenie uličného profilu, s prihliadnutím na samostatné rozdelenie cyklopruhu a samostatne jazdného pruhu.

5. Do grafickej časti sa doplňujú existujúce pešie trasy, ktoré sú zadefinované v Územnom pláne zóny Tehelná vo výkrese č 3. Je nutné v budúcnosti zvýšiť pozornosť na dosiahnutie plnej bezbariérovosti verejne dostupných plôch.

§11

~~Usporiadanie technického vybavenia~~

Regulatívy umiestnenia technického vybavenia

1. Rozsah plôch pre stavby a zariadenia technického vybavenia je zakreslený vo výkrese č.5 a 6. grafickej časti územného plánu, ktoré **ostávajú v platnosti v plnom rozsahu. Uvedené výkresy č. 5 a 6 grafickej časti nie sú záväzné.** .
2. Zásobovanie pitnou vodou zóny Tehelná bude zabezpečované z existujúcej siete verejného vodovodu.
3. Územie bude odkanalizované existujúcou uličnou stokovou sieťou zaústenou do kanalizačných zberačov B III-1 a B IV-1. Odvodnenie parkovísk bude dažďovými stokami, na ktorých budú pred zaústením do verejnej stokovej siete umiestnené odlučovače ropných látok.
4. Územie bude zásobené elektrickou energiou:
 - z existujúcich TS 959 /v riešenom území/, TS 548 a TS 1033,
 - z navrhovanej TS 22/0,4/630 kV zapojenej slučkováním na existujúcu sieť VN – 22kV linku č.275.
5. Územie bude zásobované plynom z existujúcej stredotlakovej a nízkotlakovej plynovodnej siete.
6. Územie bude zásobované teplom z plynovej kotolne v technobloku pri Územnej poliklinike Tehelná a decentralizovaným spôsobom prostredníctvom domových a blokových kotolní na báze zemného plynu.
7. Územie bude pokryté vedeniami miestnej telekomunikačnej siete.
8. Všetky líniové stavby budú umiestnené v plochách a priestoroch vymedzených pre dopravné stavby.
9. **Pokiaľ je to technicky možné, objekty technickej infraštruktúry, trafo stanice pri rekonštrukciách a novonavrhovaných objektoch, riešiť ako integrované k stavbám. V prípade novonavrhovaných objektov, budú musieť byť odkanalizované delenou kanalizáciou.**
10. **Pri návrhu zachytávania a odvádzania dažďových vôd pre jednotlivé objekty je potrebné vody z povrchového odtoku eliminovať na mieste ich vzniku návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže a vsakovacie bloky.**

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

Konkrétne hmotové a priestorové požiadavky na umiestnenie stavieb s určením zastavovacích podmienok sú stanovené vo výkrese č. 3 - Regulácia územia M 1:1000 (záväzná časť) a v príslušných regulačných listoch.

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Územný plán zóny nestanovuje špeciálne požiadavky nevyhnutnej vybavenosti; pri povoľovaní stavieb a ich zmien je potrebné rešpektovať všeobecne platné predpisy stanovené v platnej legislatíve.

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie z hľadiska adaptácie na zmenu klímy - klimatické opatrenia

Adaptačné opatrenia na zmiernenie dopadov zmeny klímy s cieľom koncepčného a vedomého budovania uceleného systému prevažne modro – zelenej infraštruktúry je potrebné uplatňovať pri každej novej intervencii do územia a do jednotlivých nových aj existujúcich budov na celom riešenom území územného plánu zóny. V konkrétnom priestorovom prejave pri transformáciách územia ide najmä o uplatňovanie nasledovných prvkov :

- vegetačné strechy a fasády
- trávovo-bylinné porasty (trávniky, kvitnúce záhony)
- výsadba stromov
- polopriepustné a priepustné povrchy (mlat, zatrávňovacia dlažba...)
- kompostovisko
- hmyzie domčeky a strešné dutiny pre hniezdenie vtáctva
- vodné prvky

Konkrétne opatrenia predstavujú predovšetkým budovanie a podporovanie prvkov modrozelennej infraštruktúry (zeleň a manažment dažďových vôd). Sú definované záväznými a odporúčanými regulatívmi určenými pre jednotlivé regulačné bloky.

Regulatívy umiestnenia a realizácie oplotenia

Na území Územného plánu zóny Tehelná je povolené iba oplotenie pozemkov rodinných domov, areálov školských zariadení alebo pozemkov školských zariadení v polyfunkčných objektoch, plôch a zariadení športu, budov a zariadení technickej infraštruktúry, detských ihrísk a psích výbehov. Oplotenie nesmie presiahnuť rozsah vymedzeného urbanistického bloku. Oplotenie pozemkov rodinných domov, areálov školských zariadení a detských ihrísk, môže byť maximálne 1,5 m vysoké, z toho najviac do výšky 0,5 m plné a zvyšná časť musí byť priehľadná (pletivo, oceľ. mreža, drevený rošt). Oplotenie plôch a zariadení športu a častí oplotenia areálov školských zariadení priliehajúcim k ihriskám musí byť priehľadné s plnou časťou najviac do výšky 0,5 m, maximálna výška nie je stanovená. Oplotenie budov a zariadení technickej infraštruktúry môže byť maximálne 2,5 m vysoké, z toho najviac do výšky 0,5 m plné a zvyšná časť musí byť priehľadná. Ohradenia do výšky 0,5 m sa za oplotenie nepovažujú.

Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Územný plán zóny Tehelná neurčuje stavby na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

Na realizáciu stanovenej urbanistickej koncepcie je potrebné postupne zosúladiť majetkové vzťahy v území s priestorovým vymedzením regulačných celkov.

§12

~~Ostatné limity a obmedzenia využitia územia~~

Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

1. Pri využívaní územia musia byť dodržiavané podmienky ochrany prírody.
2. Pri využívaní územia zachovávať potrebnú architektonicko - estetickú a pamiatkovú ochranu, nakoľko viaceré budovy sú nositeľmi pamiatkových i architektonicko-estetických hodnôt.
3. Pri výstavbe nových objektov, dopravných komunikácií a technickej infraštruktúry je potrebné rešpektovať solitérne dreviny.
4. Pri stavebnej činnosti vyžadujúcej zemné práce je potrebné zabezpečiť primárnu ochranu prípadných archeologických nálezov formou archeologického výskumu.

~~§13~~

Regulatívy a terminológia

1. Regulatívy funkčného využitia územia sú uvedené ~~v prílohe č. 2 vo výkrese č. 3 grafickej časti územného plánu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN.~~
2. ~~Územné celky~~ **Regulačné celky**, na ktoré sa vzťahujú jednotlivé záväzné regulatívy stanovené týmto všeobecne záväzným nariadením sú územným plánom zóny určené ~~regulačné pozemky (plochy)~~ **vymedzené na urbanistický sektor (US), urbanistický blok (UB) a uličný priestor (UP)**, tak ako sú vymedzené vo výkrese č. 3 grafickej časti územného plánu ~~a v grafickej prílohe č. 3, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN.~~
3. Regulácie urbanistických blokov sa vzťahujú na súbor parciel s rovnakým funkčným zámerom, ktoré budú posudzované individuálne.
4. Všetky záväzné regulatívy na príslušné parcely sú v regulačnej tabuľke ~~v prílohe č. 4, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN~~ **a v regulačných listoch urbanistických blokov.**

Rozdelenie regulačných celkov:

Urbanistickým sektorom (US) sa rozumie časť riešeného územia, ktorá reprezentuje konkrétnu funkčnú plochu stanovenú v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov. Urbanistický sektor zahŕňa celistvé (nepredelené) urbanistické bloky a/alebo uličné priestory (celistvé alebo časti).

Urbanistickým blokom (UB) sa rozumie ucelená časť riešeného územia, funkčne a priestorovo prevažne homogénna, ktorá pozostáva spravidla zo zástavby budov a z urbánnych priestorov. Urbanistický blok je vymedzený uličným priestorom, hranicou susedných blokov alebo hranicou riešeného územia.

Uličným priestorom (UP) sa rozumie časť riešeného územia, verejný priestor, ktorý je vymedzený uličnou čiarou. Uličný priestor je určený na zabezpečenie primárnej obsluhy riešeného územia (dopravnej a technickej), dostupnosti urbanistických blokov a priestupnosti územia a plnenie kultúrno-spoločenských a ďalších funkcií (viď verejný priestor). Základné rozmery uličných priestorov sú stanovené v záväznej grafickej časti.

Stavebná činnosť pozemku

Stavebná činnosť na pozemku musí spĺňať požiadavky Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. § 6 a § 54-58, 139b Stavebného zákona, pričom,

1. stavebná úprava - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu pri zachovaní jeho zastavanej plochy a obostavaného priestoru,
2. zmena stavby - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu pri zmene jeho zastavanej plochy alebo obostavaného priestoru (nadstavba, prístavba, prestavba),
3. novostavba – nový objekt vybudovaný na pôvodne nezastavanej parcele alebo na mieste pôvodného objektu,
4. asanácia - fyzické odstránenie stavby.

Charakteristické prvky priestorového usporiadania

- Zastavateľným pozemkom sa rozumie taký pozemok (alebo jeho časť), ktorý je určený pre umiestnenie nadzemných častí stavieb v zmysle zastavovacích podmienok.
- Zastavanou plochou stavby (ZP) sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti pozemnej stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- Existujúci stav – zastavaná plocha stavby, ktorá sa bude počítať podľa katastrálnej mapy s definovaním v ÚPZ Tehelná zmeny a doplnky č. 1, v regulačnej tabuľke, ktorá tvorí prílohu č.1.
- Pre návrh - sa zastavanou plochou stavby rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti pozemnej stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny, včítane kontaktného zateplovacieho systému. Do plochy zastavanej pozemnými stavbami sa nezapočítava priemet spevnených plôch, priemet strešnej konštrukcie stavby presahujúcej jej obvodové steny bez podopretia, priemet predsadených konštrukcií (balkóny, lodžie, rímsy, pavlače, markízy) s vysunutím menej ako 1,2m.
- Nezastavaná plocha sa rozumie plocha vymedzená zadnou stavebnou čiarou, resp. hranicou parcely vo vnútri mestského bloku. Na tejto ploche je povolená výstavba objektov (altánok, garáž, bazén) charakteru drobnej stavby do 25 m², avšak s max. výškou nad terénom 3,0 m.
- Zastavanou plochou urbanistického bloku sa rozumie súčet všetkých zastavaných plôch jednotlivých stavieb v urbanistickom bloku.
- Podlažnou plochou sa rozumie súčet plôch všetkých podlaží budovy vrátane ohraničujúcich konštrukcií (vymedzených vonkajším obrysom zvislých konštrukcií stavby).
- Odstupom stavby sa rozumie minimálna vzdialenosť medzi stavbami, ktoré musia spĺňať požiadavky Vyhlášky č.532/2002 Z. z. § 6.
- Podzemným podlažím (PP) sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy.

- Nadzemným podlažím (NP) sa rozumie každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím, podkrovím alebo ustúpeným podlažím.
- Ustúpeným podlažím sa rozumie vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
- Podkrovím sa rozumie vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia.
- Parterom budovy sa rozumie časť budovy umiestnená v prvom nadzemnom podlaží (na úrovni priľahlého upraveného terénu), ktorá je orientovaná do časti verejného priestoru, ktorý je vyhradený pre peší pohyb.
- Rozšírený parter budovy zahŕňa rozšírený priestor pásu priečelia pre aktívny parter (napr. pre terasy), voľnú priechodnú šírku chodníka, pás mobiliáru a zelene bližšie k vozovke.
- Ekologická dlažba je taká, ktorá umožňuje pomocou širokých škár vrátiť dažďovú a povrchovú vodu do prirodzeného obehu, v súlade s príslušnými STN.
- Oplotenie, v riešených blokoch sú definované ako transparentné oplotenie, výšky max. 1,5m alebo ako nepriehľadný živý plot max. výšky 1,5m od terénu.

ČASŤ TRETIA

Verejnoprospešné stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby

§14 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma vymedzenia verejnoprospešných stavieb a plôch pre verejnoprospešné stavby je uvedená v grafickej prílohe č. 3 5, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN.

~~§15~~

~~Verejnoprospešné stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby sú uvedené v textovej prílohe č.5, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN.~~

~~§16~~

Vymedzenie verejnoprospešných stavieb a plôch pre verejnoprospešné stavby je podkladom pre prípadné vyvlastnenie pozemkov alebo stavieb alebo obmedzenie vlastníckych práv k nim podľa §08 Stavebného zákona, pokiaľ nebude možné riešenie majetkoprávných vzťahov dosiahnuť dohodou, alebo iným spôsobom.

Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonávanie asanácie v riešenom zastavovacom území

Pozemky s p.č. 11603/17, 11603/18, 11603/17, 11603/19 a časť z p.č. 11603/1 s prístupom z Kukuričnej ulice, medzi urbanistickým blokom T/B/201 1-1-f,g a urbanistickým blokom T/B/201 1-2-a,c sú navrhnuté ako verejnoprospešná stavba, vid' schéma VPS.

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

Stavby dopravy a dopravných zariadení:

VS 1 - Stavba parkoviska

VS 2 - stavba lokálneho komunikačného systému – miestne nemotoristické cesty – funkčná trieda MN1

VS 3 - Stavba parkoviska

Stavby energetiky a energetických zariadení:

VS 4 - Stavba trafostanice TS a prípojok k nej.

Zoznam verejnoprospešných stavieb (vid' grafické prílohy – 04. Vymedzenie verejnoprospešných stavieb).

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa ustanovení zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

~~ČASŤ ŠTVRTÁ~~

~~Záverečné ustanovenia~~

~~§17~~

~~Sankcie~~

- ~~I. Starosta môže právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá poruší toto nariadenie uložiť pokutu podľa osobitného predpisu.~~
- ~~II. Porušenie tohto nariadenia fyzickou osobou sa posudzuje ako priestupok podľa osobitného predpisu.~~

~~§18~~

- ~~1. Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava Nové Mesto č. 2/2003 bolo schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Nové Mesto dňa 25. 2. 2003 uznesením číslo 2/20/A.d. a účinnosť nadobudlo dňa 26. 3. 2003.~~
- ~~2. Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava Nové Mesto č. 16/2008 bolo schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Nové Mesto dňa 16.12. 2008 uznesením číslo 14-09.12 a účinnosť nadobudlo dňa 1. 1. 2009.~~
- ~~3. Zmeny a doplnky záväznej časti možno robiť len všeobecne záväzným nariadením, ktoré schvaľuje Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava Nové Mesto. Ing. Richard Frimmel starosta. Mgr. Matúš Čupka.~~

Časť štvrtá s paragrafmi sa ruší v celkom rozsahu v platnosti.

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia sú spracované vo forme regulatívov v súlade s vyhláškou č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Pre potreby regulácie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia je riešené územie rozdelené na regulačné pozemky (regulačné plochy), ktorých hranice prechádzajú hranicami parciel a obsahujú buď 1 parcelu, alebo viac parciel, ktoré tvoria jednu minimálnu funkčno-priestorovú jednotku územia, ktorú je možné vyhodnotiť z hľadiska funkčného, územného (koeficient zastavanej plochy, ozelenenej plochy apod....) atiež územno-právneho (vlastnícky vzťah k parcele).

Pre každý regulačný pozemok je stanovené :

Funkčné využitie pozemku vo vzťahu k maximálnym využiteľným podlažným

plachám objektov (kapitola 2.5.4)

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením únosnosti využívania územia a špecifickými architektonickými regulatívmi (kapitola 2.5.5)

Všetky záväzné regulatívy sú uvedené v regulačnej tabuľke.

Vzhľadom na špecifický charakter zóny Tehelná je vhodné stanoviť funkčné využitie pozemku vo vzťahu k maximálnym využiteľným podlažným plachám objektov a zároveň k architektonickej charakteristike zástavby.

Každému regulačnému pozemku je priradená primárna funkcia, ktorá

definuje prípustné, obmedzené a zakázané využitie pozemku. V prípade, že je

potrebné vrámci pozemku priestorovo vymedziť špecifickú funkciu, je zadaná sekundárna funkčná plocha.

Primárne funkčné zložky územia

RD/OV	Rodinné domy s občianskou vybavenosťou
BD/OV	Bytové domy s občianskou vybavenosťou
BD	Bytové domy
OVZ	Občianska vybavenosť – zdravotníctvo
OVA	Občianska vybavenosť – administratíva
OVŠ	Občianska vybavenosť – školstvo
OVV	Občianska vybavenosť – verejná správa
PZ	Parková zeleň
VK	Verejné komunikácie
VKZ	Verejné komunikácie so zeleňou

Sekundárne funkčné zložky územia

VZOP	Verejná zeleň s obmedzeným prístupom
VZ	Verejná zeleň
SD	Statická doprava

Primárne funkčné zložky územia

- 1 RD/OV — Rodinné domy s občianskou vybavenosťou
CHARAKTERISTIKA : slúži na bývanie v rodinnom dome s občianskou vybavenosťou
 - maximálne využitie podlažných plôch: pozemok je možné zastavať v dvoch pásmach:
 - nadzemné podlažia hl. objektu: 1 polozapustené nadzemné podlažie („ZNP“), 2 nadzemné podlažia („NP“), 1 strešné podlažie („SP“)
 - rozšírený parter objektu, príp. doplňujúce objekty na dvore parcely : 1 nadzemné podlažie
- STRECHY : nadzemné podlažia hl. objektu — šikmá strecha, výška rímsy (záväzná) +7,200m ± 0,2m, výška hrebeňa (odporučená) : 11,500m ± 0,5m
- rozšírený parter objektu, príp. doplňujúce objekty na dvore parcely — šikmá (pultová) strecha, plochá strecha, výška objektu, príp. výška rímsy (maximálna) +3,600m

STAVEBNÁ ČIARA:

- je pre všetky novostavby a rekonštrukcie záväzná
- vonkajšia uličná čiara pevná — vzdialenosť od okraja pozemku je 3m, resp. je dodržaná existujúca stavebná čiara
- vnútorná dvorová stavebná čiara nadzemných podlaží hl. objektu je maximálna
- odporučená šírka hlavného objektu je 10m, max. 11m.
- vzdialenosť medzi jednotlivými dvojdomami nesmie byť menšia ako 6m.
- Vnútorná dvorová stavebná čiara parteru objektu je odporučená, ideálne riešenie ponecháva

vo dvore spojitú zelenú plochu s vysokou zeleňou, záväzný je min. koeficient voľnej ozelenenej plochy

FUNKČNÉ VYUŽITIE :**DOMINANTNÉ:**

bývanie v obytných budovách — v rodinných domoch, max. 2 bytové jednotky (min. 40% celkovej podlažnej plochy)

občianska vybavenosť (max 60 % celkovej podlažnej plochy): zariadenia obchodu, verejného stravovania, komerčnej administratívy, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, kultúry a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia, malé ubytovacie zariadenia.

VHODNÉ:

zeleň predzáhradiek

dvory so spevnenými a ozelenenými plochami v stanovenom plošnom rozsahu s vysokou zeleňou

PRÍPUSTNÉ:

malovýroba

ZAKÁZANÉ:

výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby

všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie vlastného pozemku a susedných pozemkov na účely bývania,

doplňujúce ustanovenia:

parkovanie obyvateľov pozemku musí byť riešené v rámci pozemku (objektu), parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a administratívy môže byť riešené na verejných komunikáciách

- 2 BD/OV — Bytové domy s občianskou vybavenosťou
CHARAKTERISTIKA : slúži na bývanie v bytovom dome s občianskou vybavenosťou
 - MAXIMÁLNE VYUŽITIE PODLAŽNÝCH PLOCH : nadzemné podlažia hl. objektu: 3 nadzemné podlažia, 1 strešné podlažie
 - rozšírený parter objektu, príp. doplňujúce objekty na dvore parcely: 1 nadzemné podlažie
- STRECHY : hlavný objekt — šikmá strecha alebo plochá strecha s ustúpeným strešným podlažím. Pri maximálnom využití podlažných plôch by rozdiel výšok rímsy dvoch pri sebe stojacich objektov nemal byť väčší ako 0,300m.
- rozšírený parter objektu, príp. doplňujúce objekty na dvore parcely — šikmá (pultová) strecha, plochá strecha, výška objektu, príp. výška rímsy (maximálna) +3,200m
- STAVEBNÁ ČIARA:
- je pre všetky novostavby a rekonštrukcie záväzná
 - vonkajšia uličná čiara je pevná — existujúca stavebná čiara

- vnútorná dvorová stavebná čiara nadzemných podlaží hl. objektu a parteru objektu je maximálna,

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**DOMINANTNÉ:**

bývanie v obytných budovách – v bytových domoch, (min. 40% celkovej podlažnej plochy, min. 1NP+1SP):

občianska vybavenosť (max 60 % celkovej podlažnej plochy): zariadenia obchodu, verejného stravovania, komerčnej administratívy a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia, malé ubytovacie zariadenia,

VHODNÉ:

zeleň predzáhradiek na rohových pozemkoch

dvory so spevnenými a s ozelenenými plochami v stanovenom plošnom rozsahu (ideálne s vysokou zeleňou), prípadne s plochami na parkovanie obyvateľov bytového domu. V prípade, že parkovacie miesta sú riešené ekologickou dlažbou so zatrávnením, je možné tieto plochy počítať ako voľné ozelenené plochy.

PRÍPUSTNÉ:

malovýroba

ZAKÁZANÉ:

výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby

všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie vlastného pozemku a susedných pozemkov na účely bývania,

doplňujúce ustanovenia:

parkovanie obyvateľov musí byť v prevažnej miere riešené v rámci pozemku (objektu), parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a administratívy môže byť riešené na verejných komunikáciách

- 3-BD – Bytové domy

CHARAKTERISTIKA: slúži na bývanie v bytovom dome **MAXIMÁLNE VYUŽITIE**

PODLAŽNÝCH PLOCH:

- hlavný objekt 4 nadzemné podlažia, 1 strešné podlažie I-rozšírený parter objektu : 1 nadzemné podlažie

STRECHY: hlavný objekt – šikmá strecha. Pri využití (zobytnení) strešného podlažia sa výška rímsy nesmie odlišovať od súčasného stavu,

výška hrebeňa s toleranciou $\pm 0,2$ m.

rozšírený parter objektu, príp. doplňujúce objekty na dvore parcely

šikmá (pultová) strecha, plochá strecha, výška objektu, príp. výška

rímsy (maximálna) +3,2 m

STAVEBNÁ ČIARA:

- je pre rekonštrukcie záväzná
- vonkajšia uličná čiara je pevná – existujúca stavebná čiara
- vnútorná dvorová stavebná čiara nadzemných podlaží hl. objektu a parteru objektu je maximálna

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**DOMINANTNÉ:**

bývanie v obytných budovách – v bytových domoch, (min. 80% celkovej podlažnej plochy, min. 1NP+1SP):

občianska vybavenosť v parteri objektu (max 20 % celkovej podlažnej plochy – max. 1NP): zariadenia obchodu, verejného stravovania, komerčnej administratívy, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, kultúry a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia, malé ubytovacie zariadenia

VHODNÉ:

zeleň predzáhradiek pri objektoch na Osadnej ulici

dvory so spevnenými a s ozelenenými plochami v stanovenom plošnom rozsahu (s vysokou zeleňou).

PRÍPUSTNÉ:

malovýroba

ZAKÁZANÉ:

výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby
 všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie vlastného pozemku a susedných pozemkov na účely bývania,
 doplňujúce ustanovenia:
 parkovanie obyvateľov bytového domu a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a administratívy je riešené na verejných komunikáciách

- 4 OVZ — Občianska vybavenosť — zdravotníctvo
 CHARAKTERISTIKA : slúži pre zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 MAXIMÁLNE VYUŽITIE PODLAŽNÝCH PLOCH :
 • 2, 5 a 10 nadzemných podlaží v súčasnom hmotovom členení objektu (plató, vstupná časť, vyšetrovacia časť)

STRECHY : ploché strechy

STAVEBNÁ ČIARA:

- je pre rekonštrukcie záväzná
- vonkajšia uličná čiara je pevná — existujúca stavebná čiara

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

DOMINANTNÉ:

zariadenia štátnej a neštátnej zdravotnej a sociálnej starostlivosti

VHODNÉ:

vyhradená zeleň s parkovými úpravami (PZ)

plochy pre statickú dopravu so zeleňou (SD). Parkovacie miesta musia byť riešené ekologickou dlažbou so zatrávnením.

PRÍPUSTNÉ:

zariadenia technickej vybavenosti

plochy nekomerčnej občianskej vybavenosti — s určeným funkčným využitím pre školstvo, zdravotníctvo, zaistenie požiarnej bezpečnosti, polície a ďalších verejnoprospešných a nevyhnutných činností, ktoré zabezpečuje priamo obec alebo štát

plochy komerčnej vybavenosti doplnkového charakteru a v obmedzenom rozsahu bývanie, skladovanie

ZAKÁZANÉ

výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby

všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie objektu na jeho primárnu funkciu zdravotníctva a tiež negatívne priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania,
 doplňujúce ustanovenia:

parkovanie zamestnancov apacientov je na súčasnej ploche parkoviska ako aj na navrhovanej ploche SD

- 5 OVA — Občianska vybavenosť — administratíva
 CHARAKTERISTIKA : slúži pre zariadenia komerčnej administratívy a služieb MAXIMÁLNE VYUŽITIE PODLAŽNÝCH PLOCH :

- hlavný objekt 4 nadzemné podlažia a 1 strešné podlažie, prípadne 3 nadzemné podlažia a 2 strešné podlažia

- rozšírený parter objektu : 1 nadzemné podlažie

STRECHY : hlavný objekt — šikmá (manzardová) strecha. Pri maximálnom využití

podlažných plôch by rozdiel výšok rímsy dvoch pri sebe stojacich objektov nemal byť väčší ako 0,300m.

rozšírený parter objektu, príp. doplňujúce objekty na dvore parcely — šikmá

(pultová) strecha, plochá strecha, výška objektu, príp. výška rímsy (maximálna)

+3,200m

STAVEBNÁ ČIARA:

- je pre novostavby a rekonštrukcie záväzná
- vonkajšia uličná čiara je pevná — existujúca stavebná čiara

- vnútorná dvorová stavebná čiara nadzemných podlaží hl. objektu a parteru objektu je maximálna,

FUNKČNÉ VYUŽITIE :

DOMINANTNÉ :

zariadenia komerčnej administratívy

plochy prednostne využiteľné pre komerčnú občiansku vybavenosť – pre zariadenia verejného stravovania a ubytovania, obchody, služby, šport, rekreačné a kultúrne zariadenia, prevádzkované na komerčnom základe.

VHODNÉ:

dvory so spevnenými a s ozelenenými plochami v stanovenom plošnom rozsahu (ideálne s vysokou zeleňou)

plochy pre statickú dopravu so zeleňou (SD). Parkovacie miesta musia byť riešené ekologickou dlažbou so zatrávnením.

PRÍPUSTNÉ:

bývanie, skladovanie

ZAKÁZANÉ:

výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby

všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom,

zvýšeným výskytom hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie objektu na jeho primárnu funkciu zdravotníctva a tiež negatívne priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie

susedných pozemkov na účely bývania,

doplňujúce ustanovenia:

parkovanie zamestnancov a klientov je riešené na súčasných plochách v rámci objektov ako aj na navrhovanej ploche SD.

- 6 OVŠ – Občianska vybavenosť – školstvo

CHARAKTERISTIKA : slúži pre predškolské zariadenie

MAXIMÁLNE VYUŽITIE PODLAŽNÝCH PLOCH :

- hlavný objekt 2 nadzemné podlažia a 1 strešné podlažie

- rozšírený parter objektu : 1 nadzemné podlažie

STRECHY : hlavný objekt – plochá strecha s ustúpeným strešným podlažím. rozšírený parter objektu – plochá strecha

STAVEBNÁ ČIARA:

- je pre rekonštrukcie záväzná

- vonkajšia uličná čiara je pevná – existujúca stavebná čiara

- vnútorná dvorová stavebná čiara hlavného objektu a parteru objektu je maximálna,

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

DOMINANTNÉ :

predškolské zariadenie

VHODNÉ:

dvor so spevnenými a s ozelenenými plochami v stanovenom plošnom rozsahu (ideálne s vysokou zeleňou)

ihriská pre deti MŠ

PRÍPUSTNÉ:

bývanie

ZAKÁZANÉ:

výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby

všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným

výskytom hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie objektu na jeho primárnu funkciu a tiež negatívne priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely

bývania,

doplňujúce ustanovenia:

parkovanie zamestnancov a návštevníkov je riešené na verejných komunikáciách.

- 7 OVV – Občianska vybavenosť – verejná správa

CHARAKTERISTIKA : slúži pre zariadenia verejnej správy a nekomerčnej občianskej

~~vybavenosti~~~~MAXIMÁLNE VYUŽITIE PODLAŽNÝCH PLOCH :~~

- ~~hlavný objekt 4 nadzemné podlažia a 1 strešné podlažie,~~
- ~~rozšírený parter objektu : 1 nadzemné podlažie~~

~~STRECHY: hlavný objekt – šikmá strecha~~~~rozšírený parter objektu, – šikmá, plochá strecha~~~~STAVEBNÁ ČIARA:~~

- ~~je pre novostavby a rekonštrukcie záväzná~~
- ~~vonkajšia uličná čiara je pevná existujúca stavebná čiara~~
- ~~vnútorná dvorová stavebná čiara hlavného objektu a parteru objektu je maximálna,~~

~~FUNKČNÉ VYUŽITIE:~~~~DOMINANTNÉ:~~~~zariadenia verejnej správy a administratívy~~~~PRÍPUSTNÉ:~~

~~plochy nekomerčnej občianskej vybavenosti – s určeným funkčným využitím pre školstvo, zdravotníctvo, zaistenie požiarnej bezpečnosti, polície a ďalších verejnoprospešných a nevyhnutných činností, ktoré zabezpečuje priamo obec alebo štát~~

~~bývanie~~~~plochy komerčnej občianskej vybavenosti v obmedzenom rozsahu~~~~ZAKÁZANÉ~~~~výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby~~

~~všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie objektu na jeho primárnu funkciu a tiež negatívne priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania,~~

~~doplňujúce ustanovenia:~~~~parkovanie zamestnancov a klientov je riešené na verejných komunikáciách~~

- 8-PZ – Parková zeleň

CHARAKTERISTIKA : slúži na umiestňovanie plôch zelene, spevnených plôch ihrísk a rekreačných plôch

VYUŽITIE PLOCHY :

- pri úpravách musí byť dodržaný stanovený koeficient min. ozelenej voľnej plochy
- územie nie je zastavané objektmi trvalého charakteru

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

DOMINANTNÉ:

plochy zelene každého druhu, vysoká zeleň

spevnené plochy peších komunikácií, ihriská a rekreačné plochy a zariadenia pre obyvateľov zóny

VHODNÉ:

drobná architektúra a umelecké diela

PRÍPUSTNÉ

dočasné objekty vybavenostného charakteru súvisiace poskytovaním služieb návštevníkom

ZAKÁZANÉ

objekty trvalého charakteru mimo zariadení technického vybavenia potrebného na zabezpečenie prevádzky regulovanej plochy

doplňujúce ustanovenia:

plocha je vyhradená

- 9-VK – Verejné komunikácie

CHARAKTERISTIKA : slúži na umiestňovanie dopravných plôch a zariadení

VYUŽITIE PLOCHY :

- pri úpravách musí byť dodržaný stanovený koeficient min. ozelenej voľnej plochy
- územie nie je zastavané objektmi trvalého charakteru

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

DOMINANTNÉ:

Verejné komunikácie cestné a pešie

Zastávky MHD

Vyhradené a nevyhradené plochy statickej dopravy

VHODNÉ:

Plochy zelene

Manipulačné plochy odpadového hospodárstva

PRÍPUSTNÉ:

dočasné objekty komerčnej vybavenosti

ZAKÁZANÉ

objekty trvalého charakteru akejkoľvek funkcie dopĺňujúce ustanovenia:

plocha nie je vyhradená

- 10 VKZ — Verejné komunikácie so zeleňou
CHARAKTERISTIKA : slúži na umiestňovanie dopravných plôch a zariadení a plôch
VYUŽITIE PLOCHY :

- pri úpravách musí byť dodržaný stanovený koeficient min. ozelenej voľnej plochy

- územie nie je zastavané objektmi trvalého charakteru

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**DOMINANTNÉ:**

Verejné komunikácie cestné a pešie

Zastávky MHD

Vyhradené a nevyhradené plochy statickej dopravy

VHODNÉ:

Plochy zelene

Manipulačné plochy pre odpady

PRÍPUSTNÉ:

dočasné objekty komerčnej vybavenosti

ZAKÁZANÉ:

objekty trvalého charakteru mimo zariadení technického vybavenia dopĺňujúce ustanovenia:

plocha nie je vyhradená

Sekundárne funkčné zložky územia

- 11 VZOP— Verejná zeleň s obmedzeným prístupom
CHARAKTERISTIKA : slúži na umiestňovanie plôch verejnej zelene s parkovými
úpravami s obmedzeným prístupom
VYUŽITIE PLOCHY :

- územie nie je zastavané objektmi trvalého charakteru

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**DOMINANTNÉ:**

plochy zelene každého druhu, vysoká zeleň

spevnené plochy peších komunikácií, ihriská a rekreačné plochy a zariadenia pre obyvateľov zóny

VHODNÉ:

drobná architektúra a umelecké diela

PRÍPUSTNÉ:

dočasné objekty vybavenostného charakteru súvisiace poskytovaním služieb návštevníkom

ZAKÁZANÉ:

objekty trvalého charakteru mimo zariadení technického vybavenia potrebného na zabezpečenie

prevádzky regulovanej plochy

dopĺňujúce ustanovenia:

plocha je vyhradená

- 12 VZ— Verejná zeleň
CHARAKTERISTIKA : slúži na umiestňovanie plôch verejnej zelene s parkovacími
úpravami
VYUŽITIE PLOCHY :

- územie nie je zastavané objektmi trvalého charakteru

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**DOMINANTNÉ:**

plochy zelene každého druhu, vysoká zeleň

spevnené plochy peších komunikácií, ihriská a rekreačné plochy a zariadenia pre obyvateľov zóny

VHODNÉ:

drobná architektúra a umelecké diela

PRÍPUSTNÉ:

dočasné objekty vybavenostného charakteru súvisiace poskytovaním služieb návštevníkom

ZAKÁZANÉ

objekty trvalého charakteru akejkoľvek funkcie

doplňujúce ustanovenia:

plocha nie je vyhradená

- 13 SD – Statická doprava

CHARAKTERISTIKA : slúži na umiestňovanie plôch statickej dopravy

VYUŽITIE PLOCHY :

- pri úpravách musí byť dodržaný stanovený koeficient min. ozelenej voľnej plochy
- územie nie je zastavané objektmi trvalého charakteru

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**DOMINANTNÉ:**

parkovacie miesta s prístupovými komunikáciami

plochy zelene každého druhu, vysoká zeleň

spevnené plochy peších komunikácií

VHODNÉ:

Manipulačné plochy odpadového hospodárstva

ZAKÁZANÉ

objekty trvalého charakteru mimo zariadení technického vybavenia potrebného na zabezpečenie

prevádzky regulovanej plochy

doplňujúce ustanovenia:

plocha nie je vyhradená

PRÍPUSTNOSŤ ARCHITEKTONICKÉHO RIEŠENIA STAVIEB

Pri stavebných pozemkoch, na ktorých sa nachádzajú stavby, môže byť uvedený špecifický architektonický regulatív, ktorý je záväzný všetkých rekonštrukciách stavieb. Definované dva architektonické regulatívy:

- PAM – regulatív ochrany pamiatkových hodnôt objektu.

Pri rekonštrukcii objektu alebo pri inom stavebnom zásahu do objektu musí byť zachované : Na fasáde: tvaroslovie, počet a plochu okenných otvorov, použitie pôvodných materiálov Strecha (pri rekonštrukcii, alebo zobytnení podkrovia): výška rímsy, výška hrebeňa ($\pm 0,2$ m), celková hmota strechy, počet a tvar vikierov z uličnej strany, druh strešnej krytiny.

- HL – regulatív ochrany pred hlukom a škodlivinami z cestnej, električkovej a železničnej dopravy.

Pri rekonštrukcii objektu alebo fasády objektu zosúladiť stavebno-technické riešenie budov na bývanie s požiadavkami Nariadenia vlády SR č.40/2002 Z.z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami, ako aj Vyhl. MZ SR č.326/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú najvyššie prípustné hodnoty zdraviu škodlivých faktorov vo vnútornom ovzduší budov.

Regulatívy funkčného využitia územia sa menia v časti regulačného bloku č. 30 a,b,c,.
Ostatné regulácie funkčného využitia sa nemenia, avšak zmena nastáva v grafickom spracovaní, vid'. Regulačné listy urbanistických blokov.