

Obsah:

## **ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚPN Z CHALUPKOVA**

### **A. VŠEOBECNÁ ČASŤ**

#### **A.1 DEFINOVANIE POJMOV A ZÁSADY REGULÁCIE ÚZEMIA**

#### **A.2 REGULÁCIA ZASTAVITEĽNÝCH PLÔCH – STAVEBNÝCH BLOKOV (SB)**

#### **A.3 REGULÁCIA VEREJNÝCH PRIESTOROV**

### **B. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

### **C. ASANÁCIE**

## A. VŠEOBECNÁ ČASŤ

Regulatívy (po ich legislatívnom schválení) slúžia ako záväzný dokument pre stanovenie podmienok výstavby v danej zóne pri vydávaní záväzného stanoviska samosprávnych a štátnych orgánov v procese územného a stavebného konania (Zákon č. 50/1976 Zb.)

Regulatívy sú definované v textovej a grafickej forme: Stanovenie podmienok výstavby na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať všetky ustanovenia vyjadrené v textovej a grafickej forme regulatívov.

Regulatívy funkčného a priestorového využitia sú špecifické pre územie riešenej zóny. Formulácia a stanovenie jednotlivých regulačných pravidiel vychádza z nasledovných legislatívnych noriem:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- Vyhláška č. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenie stavebného zákona,
- Vyhláška č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- Zákon 49/ 2002 o ochrane pamiatkového fondu,
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie.

Záväzná časť tohto územného plánu zóny sa skladá z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň. Záväznú grafickú časť tohto ÚPN-Z tvoria výkresy č.: 5 – Návrh regulácie a 5.1 – verejnoprospešné stavby a asanácie.

**Regulácia územia sa vzťahuje na nadzemnú časť zástavby a delí sa na dve samostatné kategórie:**

- **Regulácia zastaviteľných plôch – stavebných blokov (SB)**
- **Regulácia nezastaviteľných plôch – verejných a poloverejných priestorov**

**A. Zastaviteľné plochy** – Regulatívy zastaviteľných plôch sú stanovené pre každý stavebný blok(SB) samostatne a regulujú predovšetkým:

- funkčné využitie stavebného bloku :
  - 51 – mestské polyfunkčné obytné územie
  - 21 – územie občianskej vybavenosti
  - 62 – územie pre energetiku
- priestorové usporiadanie stavieb na pozemku je definované:
  - stavebnými čiarami,
  - maximálnou hodnotou hrubej podlažnej plochy a koeficientom HPP,
  - minimálnou hodnotou započítateľnej plochy zelene,
  - maximálnou výškou:
    - základnej hladiny zástavby,
    - akcentov,
    - dominant.

**B. Nezastaviteľné plochy** – sú to plochy prevažne nezastaviteľné nadzemnými budovami. Regulatívy nezastaviteľných plôch sa týkajú verejných priestorov mimo stavebných blokov. Regulatívy definujú:

- funkčné využitie verejných priestorov:
  - plochy cestnej dopravy, DOP
  - plochy námestí, peších/cyklo chodníkov, statickej dopravy, verejnej zelene PCZ
  - plochy parkov a parkovej zelene PAR
  - plochy stromových alejí SA
- Priestorové usporiadanie verejných priestorov je definované v Regulačnom výkrese (grafická časť tohto ÚPN Z).

## A.1. DEFINOVANIE POJMOV A ZÁSADY REGULÁCIE ÚZEMIA

### Urbanistický sektor

Urbanistický sektor (US ) je územie vymedzené ako jeden regulačný celok v ÚPN hl.m.SR Bratislava (2007), v znení neskorších zmien a doplnkov. Vzťahujú sa naň regulatívy intenzity využitia funkčných plôch: Index podlažných plôch (IPP), index zastavaných plôch (IZP) a koeficient zelene (KZ) a funkčné využitie stanovujúce charakter územia. (viď definície v ÚPN hl.m.SR Bratislavy).

*Upozornenie: Pojem sa v tomto dokumente využíva len na prepočet kapacít medzi platným ÚPN hl.m. SR Bratislavy a návrhom tohto ÚPN Z.*

### Stavebný blok

Stavebný blok (SB) je časť územia urbanistického sektoru zastaviteľná nadzemnými budovami, ktorý vytvára priestorový rámec pre budúcu výstavbu mestských blokov.

Plocha stavebného bloku v m<sup>2</sup> je plocha vymedzená stavebnými čiarami, v rámci ktorej je možné realizovať nadzemné časti zástavby.

Stavebný blok (SB) je zastaviteľné územie vymedzené stavebnými čiarami a rozhraniami blokov, na ktorý sa vzťahujú regulatívy funkčného využitia (FV), priestorového využitia a ostatné zastavovacie podmienky určené týmto ÚPN Z:

- Funkčné využitie
- Maximálna Hrubá podlažná plocha v m<sup>2</sup>
- Minimálna započítateľná plocha zelene v m<sup>2</sup>
- Priestorová regulácia - stavebnými čiarami
- Priestorová regulácia - minimálna a maximálna výška budov

### Hrubá podlažná plocha (HPP)

Hrubá podlažná plocha (HPP) v m<sup>2</sup> je súčet plôch všetkých nadzemných podlaží vymedzených vonkajším obvodom príslušného podlažia (vrátane logií, bez balkónov a terás).

Maximálna hrubá podlažná plocha (Max. HPP) je absolútna hodnota hrubej podlažnej plochy nadzemných častí budov v m<sup>2</sup>. Presná hodnota je stanovená pre každý stavebný blok samostatne.

\*\* Maximálna zvýšená hrubá podlažná plocha je absolútna hodnota HPP v m<sup>2</sup>, ktorú je možné realizovať len po preukázaní odstránenia ekologického znečistenia podlažia pod úrovňou rastlého terénu príslušného stavebného bloku a zdokladovania jeho následnej sanácie.

### Koeficient hrubej podlažnej plochy (KHPP)

Koeficient hrubej podlažnej plochy sa používa pre výpočet maximálnej HPP na územie menšie ako je plocha stavebného bloku.

Koeficient HPP udáva podiel max. HPP pripadajúci na 1 m<sup>2</sup> plochy stavebného bloku. Pre každý stavebný blok je daný samostatne, jeho hodnoty sa nachádzajú v kapitole A.3.1 a v kap. Popis regulácie stavebných blokov.

\*\*Koeficient zvýšenej HPP udáva podiel zvýšenej \*\*Max. HPP pripadajúci na 1 m<sup>2</sup> plochy stavebného bloku.

**Započítateľná plocha zelene (PZ)**

Započítateľná plocha zelene (PZ) je plocha zelene, ktorá je vypočítaná zo skutočných plôch zelene upravených podľa tabuľky – výpočet započítateľnej plochy zelene .

Minimálna plocha započítateľnej zelene udáva minimálnu výmeru plôch zelene, ktoré sa musia v danom stavebnom bloku realizovať. Minimálne množstvo zelene v m<sup>2</sup> je stanovené pre každý stavebný blok samostatne v kapitole A.3.1 a v kap. Popis regulácie stavebných blokov.

**Výpočet započítateľných plôch zelene:**

Požadovaný podiel zelene z celkovej min. plochy zelene	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 konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

**Výška zástavby**

Maximálna výška (základnej hladiny zástavby, akcentu, dominanty) je najväčšou zvislou vzdialenosťou medzi úrovňou priľahlého chodníka (v úrovni pôvodného terénu) a najvyšším bodom atiky budovy (príp. hrebeňa strechy). Uvedená výška je mimo technologických zariadení budov a presahovať ju môžu aj komíny, stožiare a bleskozvody. Maximálna výška základnej hladiny zástavby / akcentov / dominant v metroch je určená pre každý stavebný blok samostatne.

Minimálna výška zástavby kompaktnej časti bloku, ktorá leží na uličnej čiare, je stanovená na 6 metrov a je najmenšou zvislou vzdialenosťou medzi úrovňou priľahlého chodníka a najvyšším bodom atiky, prípadne rímsy budovy.

**Poloha a plocha dominanty/ akcentu**

Poloha dominanty / akcentu je daná v grafickej časti, pričom minimálne 25% pôdorysnej plochy typického podlažia musí byť umiestnené vo vymedzenej ploche pre dominantu a súčasne maximálna hrubá podlažná plocha žiadneho podlažia dominanty nesmie presiahnuť 1 700 m<sup>2</sup> .

**Dominanta/ akcent**

Dominanta / akcent je tá budova, resp. časť budovy, ktorá presahuje maximálnu výškovú úroveň základnej hladiny zástavby stavebného bloku o viac ako 1/3.

**Stavebné čiary**

Uličná stavebná čiara (UČ) je línia vymedzujúca rozhranie medzi stavebným blokom a verejným priestranstvom, alebo iným nezastaviteľným územím. Je to územný priemet zvislej roviny, ktorá je hranicou zastaviteľnej a nezastaviteľnej časti pozemku. V nezastaviteľnej časti pozemku nie je možné umiestňovať žiadne trvalé nadzemné budovy. Uličná stavebná čiara môže byť prekročená v smere do uličného priestoru len vo vyznačených líniách.

Maximálna dĺžka uličnej fasády v parteri, (tzn. kompaktnej uličnej hrany mestského bloku) je 150 metrov.

Zadná stavebná čiara (ZČ) určuje rozhranie, po ktoré je možné zástavbu umiestniť. Vymedzuje rozhranie medzi zastaviteľnou a nezastaviteľnou časťou urbanistického sektoru. Je neprekročiteľná smerom do nezastaviteľného územia.

Uličná stavebná čiara pre parter (PČ) určuje maximálnu polohu rozhrania medzi uličným koridorom a stavebným blokom, po ktoré je možné umiestniť fasádu 1. nadzemného podlažia objektu. Pokiaľ časť 1. podzemného podlažia prevyšuje okolitý upravený terén, vzťahuje sa uličná čiara pre parter aj na príslušnú časť 1. podzemného podlažia. Pokiaľ sa uličná stavebná čiara posunie smerom do vnútra stavebného bloku o viac ako 3 metre, nie je potrebné určovať polohu uličnej stavebnej čiary pre parter. Konkrétna poloha stavebných čiar je stanovená v grafickej prílohe pre každý stavebný blok samostatne.

**Rozhranie stavebných blokov**

Rozhranie stavebných blokov je čiara oddeľujúca stavebné bloky navzájom. Určuje sa výlučne kvôli bilančným ukazovateľom.

A.2 REGULÁCIA ZASTAVITEĽNÝCH PLÔCH – STAVEBNÝCH BLOKOV (SB)

1. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA

Funkčne je územie regulované:

- a. V súlade s funkčným využitím územia v ÚPN hl.m.SR Bratislavy 2007, v znení neskorších doplnkov
- b. Reguláciou funkčného využitia plôch v Stavebných blokoch:
  - 51 – mestské polyfunkčné obytné územie
  - 21 – územie občianskej vybavenosti
  - 62 – územie pre energetiku

Druh a charakter stavieb, ktoré je možné do uvedených funkčných plôch lokalizovať je odvodený z členenia stavieb podľa Zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) § 43, 43a - 43c,:

Prehľad navrhovaných druhov stavieb:

Tabuľka 1 – Funkčné využitie a členenie stavieb:

Funkčné využitie:	Druh stavby:	Skratka
<b>Bývanie:</b>		
	Bytové budovy:	
	bytové domy,	BD
	ostatné budovy na bývanie	OBD
<b>Občianska vybavenosť:</b>		
	Nebytové budovy:	
	budovy pre obchod a služby	OS
	budovy pre kultúru, verejnú zábavu, múzeá, galérie	KUL
	hotely, penzióny, rezidencie	HOT
	budovy pre administratívu, správu a riadenie	ADM
	budovy pre školstvo, vzdelávanie a výskum	ŠKO
	budovy pre zdravotnícke a sociálne zariadenia	ZDR
	budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít	CIR
	kryté budovy pre šport	ŠPO
	kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami	PAM
<b>Doprava a technická infraštruktúra</b>		
	Budovy pre dopravu a technickú infraštruktúru	
	hromadné garáže	HG
	ostatné nebytové budovy, napr. trafostanice, reg. stanice plynu	TI

Poznámka: Skratky za typom budovy sú označením v grafickej a textovej časti návrhu riešenia.

- Funkčné využitie** pozemkov a stavieb je navrhnuté pre vymedzené regulačné jednotky – stavebné bloky (SB), pričom sú stanovené prevládajúce, prípustné a neprípustné druhy plôch a stavieb:
- 51 – mestské polyfunkčné obytné územie
  - 21 – územie občianskej vybavenosti
  - 62 – územie pre energetiku

51 MESTSKÉ POLYFUNKČNÉ OBYTNÉ ÚZEMIE

CHARAKTERISTIKA

Územie slúžiace pre umiestnenie polyfunkčných objektov, objektov bývania a občianskej vybavenosti s cieľom vytvorenia typického mestského prostredia. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Podiel bývania je viac v rozmedzí od 0% do 70% nadzemnej HPP zástavby v ÚS. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

FUNKCIA

prevládajúca

- objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustná

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy BD
- Ostatné budovy na bývanie OBD
- zariadenia občianskej vybavenosti:
  - zariadenia administratívy, správy a riadenia ADM
  - zariadenia kultúry a zábavy KUL
  - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov CIR
  - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu HOT
  - zariadenia obchodu a služieb OS
  - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti ZDR
  - zariadenia školstva, vedy a výskumu SKO
  - kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami PAM
- zeleň alejí a parkov
- vodné plochy
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti TI
- zariadenia dopravnej vybavenosti HG

prípustná v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- rodinné domy RD
- Kryté budovy pre šport ŠPO
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný a komunálny odpad

neprípustná

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areály a zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, trvalé stavebné dvory
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu

**21 MESTSKÉ POLYFUNKČNÉ ÚZEMIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI****CHARAKTERISTIKA**

Územia polyfunkčných komplexov občianskej vybavenosti. Podiel bývania je do 30% z celkovej nadzemnej HPP zástavby v US. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**FUNKCIA****prevládajúca**

- |   |     |
|---|-----|
| - zariadenia občianskej vybavenosti:                  |     |
| - zariadenia administratívy, správy a riadenia        | ADM |
| - zariadenia kultúry a zábavy                         | KUL |
| - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov          | CIR |
| - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu              | HOT |
| - zariadenia obchodu a služieb                        | OS  |
| - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti | ZDR |
| - zariadenia školstva, vedy a výskumu                 | SKO |
| - kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami   | PAM |

**prípustná**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- |   |    |
|---|----|
| - integrované zariadenia občianskej vybavenosti |    |
| - areály voľného času a multifunkčné zariadenia |    |
| - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy  |    |
| - zeleň alejí a parkov                          |    |
| - vodné plochy                                  |    |
| - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti   | TI |
| - zariadenia dopravnej vybavenosti              | HG |

**prípustná v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- |  |     |
|--|-----|
| bývanie:   |     |
| - bytové domy                                    | BD  |
| Ostatné budovy na bývanie                        | OBD |
| - Kryté budovy pre šport                         | ŠPO |
| - vedecko – technické a technologické parky      |     |
| - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb |     |
| - zariadenia na separovaný a komunálny odpad     |     |

**neprípustná**

V území nie je prístupné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areály a zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, trvalé stavebné dvory
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu

**62 ÚZEMIE PRE ENERGETIKU****CHARAKTERISTIKA**

Územia určené pre umiestnenie energetických stavieb a zariadení.

**FUNKCIA****prevládajúca**

- zdroje na výrobu elektrickej energie a tepla
- rozvodné zariadenia
- elektrické stanice
- regulačné stanice plynu
- koncové a výstupné zariadenia plynovodov
- odovzdávacie stanice tepla
- prečerpávacie a kompresorové stanice
- nádrže a zásobníky
- telekomunikačné zariadenia

**prípustná**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zeleň ochrannú a izolačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy
- tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou

**prípustná v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- služobné byty
- technické a skladovacie zariadenia slúžiace prevádzke

**Neprípustná** - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

## 2. REGULÁCIA PRIESTOROVÉHO VYUŽITIA

**A. Plošná zastavanosť stavebného bloku** je daná plochou SB, ktorá je potenciálne zastaviteľná objektmi (nadzemnými budovami).

**B. Priestorová zastavanosť stavebného bloku** je daná max. absolútnou hodnotou hrubej podlažnej plochy (HPP) nadzemných častí objektov v m<sup>2</sup>. Hrubá podlažná plocha (HPP) v m<sup>2</sup> je súčet plôch všetkých nadzemných podlaží vymedzených vonkajším obvodom príslušného podlažia (vrátane logií, bez balkónov a terás). Maximálna hrubá podlažná plocha je daná absolútnou hodnotou hrubej podlažnej plochy (HPP) nadzemných častí budov v m<sup>2</sup>. Presná hodnota je stanovená pre každý stavebný blok samostatne.

Koeficient hrubej podlažnej plochy sa používa pre výpočet maximálnej HPP na územie menšie ako je plocha stavebného bloku. Koeficient HPP udáva podiel max. HPP pripadajúci na 1 m<sup>2</sup> plochy stavebného bloku. Pre každý stavebný blok je daný samostatne, jeho hodnoty sa nachádzajú v kapitole A.3.1 a v kap. Popis regulácie stavebných blokov.

**\*\*Koeficient zvýšenej HPP udáva podiel zvýšenej \*\*Max. HPP pripadajúci na 1 m<sup>2</sup> plochy stavebného bloku.**

**C. Podiel zelene v stavebnom bloku** je daný min. absolútnou hodnotou Započítateľnej plochy zelene (PZ) v m<sup>2</sup>. Započítateľná plocha (PZ) zelene je plocha zelene, ktorá je vypočítaná zo skutočných navrhovaných plôch zelene upravených podľa nasledujúcej tabuľky – **Výpočet započítateľnej plochy zelene** (na predchádzajúcej strane).

**D. Výška zástavby stavebného bloku** je daná min. a max. absolútnou hodnotou v metroch meranej od príslušného chodníka. Minimálna výška zástavby je stanovená na 6 m v celom území zóny. Pre každý stavebný blok je určená samostatne:

- **Maximálna výška zástavby**
- **Maximálna výška akcentov a dominánt**

### Poloha a plocha dominanty / akcentu

Poloha dominanty / akcentu je daná v grafickej časti, pričom minimálne 25% pôdorysnej plochy typického podlažia musí byť umiestnené vo vymedzenej ploche pre dominantu a súčasne maximálna hrubá podlažná plocha žiadneho podlažia dominanty nesmie presiahnuť 1700 m<sup>2</sup>.

### Dominanta/ akcent

Dominanta / akcent je tá časť budovy, ktorá presahuje maximálnu výškovú úroveň základnej výškovej hladiny stavebného bloku.

## 3. ZASTAVOVACIE PODMIENKY

**ZASTAVOVACIE PODMIENKY V STAVEBNOM BLOKU (ĎALEJ LEN SB) SÚ URČENÉ:**

- a) stavebnými čiarami
- b) určením odstupov stavieb
- c) určením typu oplotenia

### A. Stavebné čiary

- **Uličná stavebná čiara (UČ)** je línia vymedzujúca rozhranie medzi stavebným pozemkom a verejným priestranstvom, alebo verejným komunikačným priestorom. Je to územný priemet zvislej roviny, ktorá je hranicou zastaviteľnej a nezastaviteľnej časti pozemku. V nezastaviteľnej časti pozemku nie je možné umiestňovať žiadne trvalé nadzemné budovy. Uličná stavebná čiara môže byť prekročená v smere do uličného priestoru len vo vyznačených líniách.
- **Maximálna dĺžka kompaktnej uličnej fasády** v parteri, (tzn. kompaktnej uličnej hrany mestského bloku) je 150 metrov.
- **Uličná stavebná čiara pre parter (PČ)** určuje maximálnu polohu rozhrania medzi uličným koridorom a stavebným blokom, po ktoré je možné umiestniť fasádu 1. nadzemného podlažia objektu. Pokiaľ časť 1. podzemného podlažia prevyšuje okolitý upravený terén, vzťahuje sa uličná čiara pre parter aj na príslušnú časť 1. Podzemného podlažia. Pokiaľ sa uličná stavebná čiara posunie smerom do vnútra stavebného bloku o viac ako 3 metre, nie je potrebné určovať polohu uličnej stavebnej čiary pre parter.
- **Zadná stavebná čiara (ZČ)** určuje rozhranie, po ktoré je možné zástavbu umiestniť. Vymedzuje rozhranie medzi zastaviteľnou a nezastaviteľnou časťou urbanistického sektoru. Je neprekročiteľná smerom do nezastaviteľného územia.
- Plocha vymedzená uličnými čiarami a zadnou stavebnou čiarou predstavuje zastaviteľnú časť urbanistického sektoru – **stavebný blok**.
- Konkrétna **poloha uličnej čiary a zadnej stavebnej čiary** je stanovená v grafickej prílohe pre každý stavebný blok a pozemok samostatne.

### Upozornenie:

Ak stavebná čiara prechádza cez existujúcu stavbu, znamená to, že pri výstavbe nového objektu na pozemku, prípadne prestavbe a dostavbe, ktorá by zásadne menila objemové riešenie pôvodného objektu je potrebné rešpektovať polohu tejto stavebnej čiary.

### B. Odstupy stavieb

- Odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. § 6.
- podľa Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. „vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie. Táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby. Vystupujúca časť stavby sa zohľadňuje ak vystupuje viac ako 1,50 m od steny.“ Konkrétna poloha uličnej stavebnej čiary je vyznačená v grafickej prílohe pre každý stavebný blok samostatne.

### C. Oplotenie pozemku

- Pri oplotení pozemku je potrebné sa riadiť § 12 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- Pozemok nie je možné oplotiť pevným plotom, ale je ho možné ohraničiť živým plotom maximálnej výšky 1000 mm. Výnimku tvorí blok 2a, kde je navrhnutý pevný plot výšky 2100mm so žiletkovou nadstavbou.
- Oplotenie (živý plot) nesmie zasahovať do rozhľadového poľa priliehajúcich pozemných komunikácií.

### Možnosti realizácie zmien dokončenej stavby na pozemku

Zmenami dokončenej stavby sú:

- nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú,
- prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo, spojené s doterajšou stavbou
- stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby (napr. prestavby, vstavby, podstatné zmeny vnútorného zariadenia, podstatné zmeny vzhľadu stavby) Pri realizácii akejkoľvek zo zmien dokončenej stavby sa stavebník riadi príslušnými regulatívmi podľa tejto dokumentácie v plnom rozsahu.



#### 4. REGULATÍVY PAMIATKOVEJ OCHRANY

Ochrana pamiatok je vykonávaná v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z o ochrane pamiatkového fondu a Vyhlášky č. 16/2003 Ministerstva kultúry SR z 12. 11. 2002, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 49/2002 Z.z o ochrane pamiatkového fondu.

Pamiatkový fond riešeného územia tvoria v súčasnosti dva pamiatkovo chránené objekty:

1. bývalá Tepláreň, ktorá bola v roku 2008 predmetom vyhlásenia za kultúrnu pamiatku
2. bývalá továreň (jutová továreň Henricha Klingera) na Továrenskej ul.

Za kultúrnu pamiatku nebol vyhlásený celý komplex bývalej Teplárne, ale iba jeho pamiatkovo najhodnotnejšia časť. Obrázok definuje presnú hranicu pamiatkovej ochrany objektu Starej Teplárne:

#### Ochrana pamiatkovo chránených objektov

V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stav by, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.

#### Ochrana potenciálnych archeologických nálezov

Ku každej pripravovanej stavebnej činnosti na riešenom území si stavebník vyžiada v zmysle § 30 ods. 4 a § 41 ods. 4 pamiatkového zákona vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu Bratislava ako dotknutého orgánu štátnej správy, ktorý určí spôsob ochrany potenciálnych nálezov, vrátane archeologických nálezísk a nálezov v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní, na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej KPÚ BA investormi/stavebníkmi.

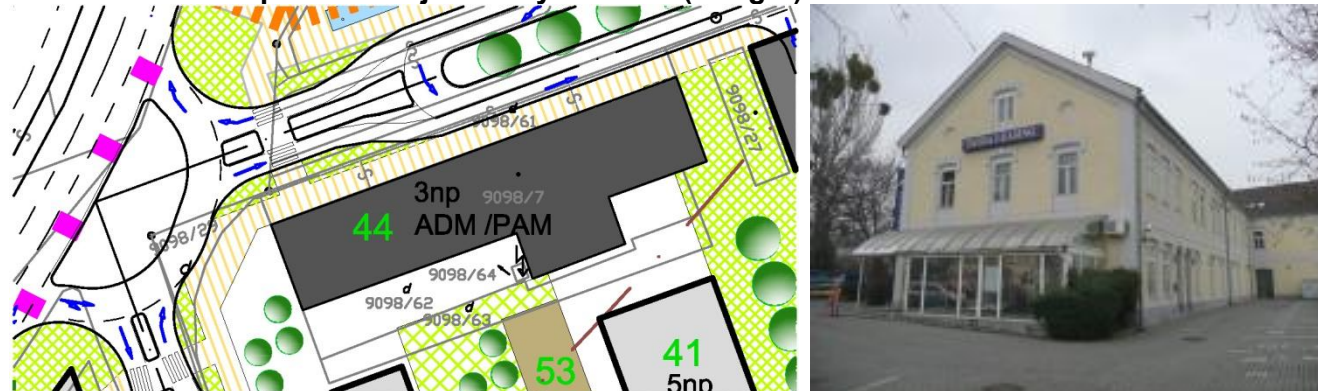
##### 1. Rozsah pamiatkovej ochrany Starej Teplárne



Názov pamiatky: **Tepláreň kotolňa;**  
Číslo v registri UZPF: 11561/1;  
Adresa: Čulenova ul. 7; Súpisné č.6067  
Parcela: 9098/5; K.U. Staré Mesto

**Tepláreň hala turbínová**  
11561/2

##### 2. Rozsah pamiatkovej ochrany Továrne (Klinger)



Názov pamiatky: **Továreň;**  
Číslo v registri UZPF: 11803/0  
Adresa: Továrenská ul. 10; Súpisné č.I.412  
Parcela: 9098/7;K.U. Staré Mesto  
Rozhodnutie PU SR č. PÚ 11/1247-9/8613; zo dňa 15.11.2011;nadobudlo právoplatnosť 15.12.2011

## 5. REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z OCHRANNÝCH PÁSIEM

### Ochranné pásma letiska

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej plochy (sklon 4% - 1:25) **s výškovým obmedzením 210 – 242 m n. m. B.p.v.**

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu (DU) SR. V zmysle §28 ods. 3 a §30 leteckého zákona je Dopravný úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení, ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe toho je potrebné požiadať Dopravný úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

- ktoré by svojou výškou, resp. svojím charakterom mohli narušiť obmedzenia stanovené vyššie popísanými ochrannými pásmami Letiska M.R. Štefánika Bratislava,
- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písmeno a),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písmeno b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia WN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písmeno c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

V Regulačnom výkrese tohto ÚPN Z sú vyznačené dominanty, ktorých lokalizácia je podmienená individuálnym prerokovaním s DU v ďalšom stupni projektovej prípravy. V ďalšom stupni PD budú zohľadnené a zapracované obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska M.R. Štefánika Bratislava, bude predložený k podrobnému posúdeniu a odsúhlaseniu Dopravným úradom SR.

### Ochranné pásma (podľa Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z.)

Ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je pri napätí:

- od 1 kV do 35 kV vrátane
  - a. pre vodiče bez izolácie 10 m., v súvislých lesných priesekoch 7 m
  - b. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m., v súvislých lesných priesekoch 2 m
- od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m
- od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m
- od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m
- nad 400 kV 35 m.

Ochranné pásma zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu. Ochranné pásma vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

- 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.
- 3 m pri napätí nad 110 kV.

§43 odst. (9) Ochranné pásma elektrickej stanice:

- a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
- b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,

- c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

V riešenom území sa nachádza elektrická stanica podľa odstavca a), ktorej ochranné pásma je 30m. Pokiaľ sa zrealizujú stavebnotechnické úpravy elektrickej stanice a bude ju možné zaradiť do kategórie podľa odstavca c), rozšíri sa zastaviteľná plocha SB 2.3 v súlade s grafickou časťou – Regulačný výkres. Na ochranné pásma sa vzťahujú všetky odstavce § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z.

Všetky objekty v okolí trafostanice musia počítať so zvýšenou hlukovou záťažou, ktorá musí byť pre jednotlivé objekty riešená stavebno-technickými opatreniami.

### Ochranné a bezpečnostné pásma plynu

Podľa zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. je ochranné pásma STL plynovodov po 4,0 m pre plynovody s menovitou svetlosťou do 200 mm vrátane a bezpečnostné pásma je 10,0 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným vo voľnom priestranstve. Pri plynovodoch v súvislej zástavbe bezpečnostné pásma určí prevádzkovateľ distribučnej siete. Vyznačenie ochranných pásiem sa nachádza v grafickej časti – výkres regulatívov.



## 6. REGULÁCIA STAVEBNÝCH BLOKOV

### 6.1 Regulácia Urbanistických sektorov v zmysle ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov

Urbanistický sektor US	Plocha US v m <sup>2</sup>	IPP podľa ÚPN hl.m. SR BA	Max HPP v m <sup>2</sup>	IPP zvýšené**	**Max zvýšená HPP v m <sup>2</sup>	Index zastavaných plôch IZP**	Koeficient zelene – KZ**
1	45 133	3,6	162 479	3,9	176 019	0,42	0,25
2	50 895	3,6	183 222	3,76	191 550	0,42	0,25
2a	3 878	-	-	-	-	-	-
3	15 371	3,6	55 336	3,9	59 947	0,60	0,10
4	29 882	3,6	107 575	3,9	116 540	0,60	0,10
5	28 676	3,6	103 234	4,25	121 778	0,42	0,25
6	43 643	3,6	157 115	3,9	170 208	0,60	0,10

### 6.2 Regulácia Stavebných blokov

Stavebný blok (SB) číslo	Plocha SB v m <sup>2</sup>	Max HPP v m <sup>2</sup>	**Max zvýšená HPP v m <sup>2</sup>	Min. započítateľná plocha zelene (PZ) v m <sup>2</sup>	Funkčné využitie	Max. výška zástavby v m	Max. výška akcentu v m	Max. výška dominant v m
1.1	1 981	13 154	14 143	68	51	32	-	60
1.2	1 625	11 916	12 728	53	51	32	-	60
1.3	6 962	39 195	42 673	765	51	32	50	60
1.4	10 023	53 133	58 141	1 619	51	32	-	115
1.5	6 510	45 081	48 334	728	51	32	-	100
<b>US 1 spolu</b>	<b>27 101</b>	<b>162 479</b>	<b>176 019</b>					
2.1	1 228	5 927	6 518	61	51	32	50	-
2.2	7 899	100 828	101 841	1 528	51	32	50	120
2.3	10 388	38 245	39 939	3 012	51	32	-	110
2.4	11 910	38 222	43 252	3 452	51	32	-	110
<b>US 2 spolu</b>	<b>31 425</b>	<b>183 222</b>	<b>191 550</b>					
2.a	2 444	-	-	123	62	32	-	-
<b>US 2a spolu</b>	<b>2 444</b>							
3.1	7 576	55 336	59 947	420	21	32	-	90
<b>US 3 spolu</b>	<b>7 576</b>	<b>55 336</b>	<b>59 947</b>					
4.1	18 526	66 117	72 149	2 059	21	32	-	-
4.2	6 048	41 458	44 391	645	21	32	-	100
<b>US 4 spolu</b>	<b>24 574</b>	<b>107 575</b>	<b>116 540</b>					
5.1	9 851	50 340	54 104	1 058	51	32	50	75
5.2	13 806	52 894	67 674	3 388	51	32	50	110
<b>US 5 spolu</b>	<b>23 657</b>	<b>103 234</b>	<b>121 778</b>					
6.1	19 492	109 022	118 514	1 700	21	32	50	115
6.4	5 841	28 661	31 107	575	21	32	50	-
6.5	2 452	19 432	20 587	122	21	32	-	75
<b>US 6 spolu</b>	<b>27 785</b>	<b>157 115</b>	<b>170 208</b>					

\*\*Maximálna zvýšená hrubá podlažná plocha (HPP) je absolútna hodnota HPP v m<sup>2</sup>, ktorú je možné realizovať len v prípade, že súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie alebo zlúčené územné a stavebné konanie bude aj návrh sanácie ekologického znečistenia podložia pod úrovňou rastlého terénu príslušnej časti stavebného bloku a jeho realizácia bude zakotvená v územnom rozhodnutí alebo stavebnom povolení ako záväzná podmienka pre realizáciu stavby.

7. POPIS REGULÁCIE STAVEBNÝCH BLOKOV

Stavebný blok č. 1.1

Funkčné využitie:  
Spôsob zástavby:  
Plocha stavebného bloku  
Maximálna hrubá podlažná plocha  
Koeficient hrubej podlažnej plochy  
\*\*Maximálna hrubá podlažná plocha  
\*\*Koeficient hrubej podlažnej plochy  
Min. započítateľná plocha zelene  
Maximálna výška základnej hladiny zástavby  
Maximálna výška akcentu / dominanty  
Oplotenie:

51 – mestské polyfunkčné obytné územie  
mestský blok  
1 981 m<sup>2</sup>  
13 154 m<sup>2</sup>  
6,64  
14 143 m<sup>2</sup>  
7,14  
68 m<sup>2</sup>  
32 m  
- / 60 m  
max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely	
9134/13	9134/1

Stavebný blok č. 1.2

Funkčné využitie:  
Spôsob zástavby:  
Plocha stavebného bloku  
Maximálna hrubá podlažná plocha  
Koeficient hrubej podlažnej plochy  
\*\*Maximálna hrubá podlažná plocha  
\*\*Koeficient hrubej podlažnej plochy  
Min. započítateľná plocha zelene  
Maximálna výška základnej hladiny zástavby  
Maximálna výška akcentu / dominanty  
Oplotenie:

51 – mestské polyfunkčné obytné územie  
mestský blok  
1 625 m<sup>2</sup>  
11 916 m<sup>2</sup>  
7,33  
12 728 m<sup>2</sup>  
7,83  
53 m<sup>2</sup>  
32 m  
- / 60 m  
max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely	
9134/1	9134/68

Stavebný blok č. 1.3

Funkčné využitie:  
Spôsob zástavby:  
Plocha stavebného bloku  
Maximálna hrubá podlažná plocha  
Koeficient hrubej podlažnej plochy  
\*\*Maximálna hrubá podlažná plocha  
\*\*Koeficient hrubej podlažnej plochy  
Min. započítateľná plocha zelene  
Maximálna výška základnej hladiny zástavby  
Maximálna výška akcentu / dominanty  
Oplotenie:

51 – mestské polyfunkčné obytné územie  
mestský blok  
6 962 m<sup>2</sup>  
39 195 m<sup>2</sup>  
5,63  
42 673 m<sup>2</sup>  
6,13  
765 m<sup>2</sup>  
32 m  
50 / 60 m  
max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely				
9134/15	9134/16	9134/23	9134/64	9134/125
9134/126	9134/150	9134/151	21789/3	

Stavebný blok č. 1.4

Funkčné využitie:  
Spôsob zástavby:  
Plocha stavebného bloku  
Maximálna hrubá podlažná plocha  
Koeficient hrubej podlažnej plochy  
\*\* Maximálna hrubá podlažná plocha  
\*\*Koeficient hrubej podlažnej plochy  
Min. započítateľná plocha zelene  
Maximálna výška základnej hladiny zástavby  
Maximálna výška akcentu / dominanty  
Oplotenie:

51 – mestské polyfunkčné obytné územie  
mestský blok  
10 023 m<sup>2</sup>  
53 133 m<sup>2</sup>  
5,30  
58 141 m<sup>2</sup>  
5,80  
1 619 m<sup>2</sup>  
32 m  
- / 115 m  
max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely	
9134/17	

Stavebný blok č. 1.5

Funkčné využitie:  
Spôsob zástavby:  
Plocha stavebného bloku  
Maximálna hrubá podlažná plocha  
Koeficient hrubej podlažnej plochy  
\*\* Maximálna hrubá podlažná plocha  
\*\*Koeficient hrubej podlažnej plochy  
Min. započítateľná plocha zelene  
Maximálna výška základnej hladiny zástavby  
Maximálna výška akcentu / dominanty  
Oplotenie:

51 – mestské polyfunkčné obytné územie  
mestský blok  
6 510 m<sup>2</sup>  
45 081 m<sup>2</sup>  
6,92  
48 334 m<sup>2</sup>  
7,42  
728 m<sup>2</sup>  
32 m  
- / 100 m  
max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely		
9134/14	6134/121	9134/17

Stavebný blok č. 2.1

Funkčné využitie:  
Spôsob zástavby:  
Plocha stavebného bloku  
Maximálna hrubá podlažná plocha  
Koeficient hrubej podlažnej plochy  
\*\* Maximálna hrubá podlažná plocha  
\*\*Koeficient hrubej podlažnej plochy  
Min. započítateľná plocha zelene  
Maximálna výška základnej hladiny zástavby  
Maximálna výška akcentu / dominanty  
Oplotenie:

51 – mestské polyfunkčné obytné územie  
mestský blok  
1 228 m<sup>2</sup>  
5 927 m<sup>2</sup>  
4,83  
6 518 m<sup>2</sup>  
5,31  
61 m<sup>2</sup>  
32 m  
50 / - m  
max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely	
9134/14	9134/121

Stavebný blok č. 2.2

Funkčné využitie:	51 – mestské polyfunkčné obytné územie
Spôsob zástavby:	mestský blok
Plocha stavebného bloku	7 899 m <sup>2</sup>
Maximálna hrubá podlažná plocha	100 828 m <sup>2</sup>
Koeficient hrubej podlažnej plochy	12,76
** Maximálna hrubá podlažná plocha	101 841m <sup>2</sup>
**Koeficient hrubej podlažnej plochy	12,89
Min. započítateľná plocha zelene	1 528 m <sup>2</sup>
Maximálna výška základnej hladiny zástavby	32 m
Maximálna výška akcentu / dominanty	50 / 120 m
Poloha dominánt / akcentov	bude determinovaná staticko-geologickým posudkom vzhľadom na polohu TEN -T

Oplotenie:

*Pokiaľ sa zrealizujú stavebnotechnické úpravy elektrickej stanice a bude ju možné zaradiť do kategórie podľa §43, odst. (9) písm. c), rozšíri sa zastaviteľná plocha SB 2.2 v súlade s grafickou časťou – Regulačný výkres.*

Zoznam parciel v bloku:

Parcely						
9134/67	9134/165	9142/1	9142/4	9142/3	9143/2	21791/2
9142/5	9143/1	9143/3	9142/6	9142/2	9142/11	9134/21
Potenciálne rozšírenie SB	9134/21	9142/8	9142/10			

Stavebný blok č. 2.3

Funkčné využitie:	51 – mestské polyfunkčné obytné územie
Spôsob zástavby:	mestský blok
Plocha stavebného bloku	10 388 m <sup>2</sup>
V SB je potrebné vytvoriť námestie s minimálnou rozlohou	1 000 m <sup>2</sup>
Maximálna hrubá podlažná plocha	38 245 m <sup>2</sup>
Koeficient hrubej podlažnej plochy	3,68
** Maximálna hrubá podlažná plocha	39 939 m <sup>2</sup>
**Koeficient hrubej podlažnej plochy	3,84
Min. započítateľná plocha zelene	3 012 m <sup>2</sup>
Maximálna výška základnej hladiny zástavby	32 m
Maximálna výška akcentu / dominanty	- / 110 m
Poloha dominánt / akcentov	bude determinovaná staticko-geologickým posudkom vzhľadom na polohu TEN -T

Oplotenie:

max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely						
9098/2	9098/6	9098/7	9098/8	9098/15	9098/16	9098/17
9098/26	9098/62	9098/63	9098/64			

Stavebný blok č. 2.4

Funkčné využitie:	51 – mestské polyfunkčné obytné územie
Spôsob zástavby:	mestský blok
Plocha stavebného bloku	11 910 m <sup>2</sup>
Maximálna hrubá podlažná plocha	38 222 m <sup>2</sup>
Koeficient hrubej podlažnej plochy	3,21
** Maximálna hrubá podlažná plocha	43 252 m <sup>2</sup>
**Koeficient hrubej podlažnej plochy	3,63
Min. započítateľná plocha zelene	3 452 m <sup>2</sup>

Maximálna výška základnej hladiny zástavby	32 m
Maximálna výška akcentu / dominanty	- / 110 m
Poloha dominánt / akcentov	bude determinovaná staticko-geologickým posudkom vzhľadom na polohu TEN -T
Oplotenie:	max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely						
9098/5	9098/6	9098/9	9098/11	9098/12	9098/13	9098/14
9098/18	9098/19	9098/20	9098/21	9098/22	9098/23	9098/24
9098/25	9098/28	9098/34	9098/35	9098/36	9098/37	9098/38
9098/39	9098/40	9098/41	9098/42	9098/43	9098/44	9098/45
9098/46	9098/47	9098/48	21788/3			

Stavebný blok č. 2a

Funkčné využitie:	62 – územie pre energetiku
Spôsob zástavby:	solitér
Plocha stavebného bloku	2 444 m <sup>2</sup>
Min. započítateľná plocha zelene	123 m <sup>2</sup>
Maximálna výška základnej hladiny zástavby	32 m
Maximálna výška akcentu / dominanty	- / - m
Oplotenie:	min. 2 100 mm – pevný plot so žiletkovou nadstavbou

Zoznam parciel v bloku:

Parcely				
9134/2	9134/21	9134/39	9134/40	9134/41

Stavebný blok č. 3.1

Funkčné využitie:	21 – územie občianskej vybavenosti
Spôsob zástavby:	mestský blok
Plocha stavebného bloku	7 576 m <sup>2</sup>
V SB je potrebné vytvoriť námestie s minimálnou rozlohou	1000 m <sup>2</sup>
Maximálna hrubá podlažná plocha	55 336 m <sup>2</sup>
Koeficient hrubej podlažnej plochy	7,30
** Maximálna hrubá podlažná plocha	59 947 m <sup>2</sup>
** Koeficient hrubej podlažnej plochy	7,91
Min. započítateľná plocha zelene	420 m <sup>2</sup>
Maximálna výška základnej hladiny zástavby	32 m
Maximálna výška akcentu / dominanty	- / 90 m
Poloha dominánt / akcentov	determinovaná staticko - geologickým posudkom vzhľadom na polohu TEN -T
Oplotenie:	max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely	Parcely	Parcely	Parcely	Parcely	Parcely
21293/10	9145/2	9145/1	9145/35	9145/36	9151/2
21293/11	9145/34	9145/33	9148	9145/32	21293/9

Stavebný blok č. 4.1

Funkčné využitie:

Spôsob zástavby:

Plocha stavebného bloku

Maximálna hrubá podlažná plocha

Koeficient hrubej podlažnej plochy

\*\* Maximálna hrubá podlažná plocha

\*\* Koeficient hrubej podlažnej plochy

Min. započítateľná plocha zelene

Maximálna výška základnej hladiny zástavby

Maximálna výška akcentu / dominanty

Poloha dominant / akcentov

Oplotenie:

21 – územie občianskej vybavenosti

mestský blok

18 526 m<sup>2</sup>

66 117 m<sup>2</sup>

3,57

72 149 m<sup>2</sup>

3,89

2 059 m<sup>2</sup>

32 m

- / - m

determinovaná staticko - geologickým posudkom vzhľadom na polohu TEN -T

max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely			
9095/3	9095/16	9095/17	9095/19

Stavebný blok č. 4.2

Funkčné využitie:

Spôsob zástavby:

Plocha stavebného bloku

Maximálna hrubá podlažná plocha

Koeficient hrubej podlažnej plochy

\*\* Maximálna hrubá podlažná plocha

\*\* Koeficient hrubej podlažnej plochy

Min. započítateľná plocha zelene

Maximálna výška základnej hladiny zástavby

Maximálna výška akcentu / dominanty

Poloha dominant / akcentov

Oplotenie:

21 – územie občianskej vybavenosti

mestský blok

6 048 m<sup>2</sup>

41 458m<sup>2</sup>

6,85

44 391 m<sup>2</sup>

7,34

645 m<sup>2</sup>

32 m

- / 100 m

determinovaná staticko - geologickým posudkom vzhľadom na polohu TEN -T

max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

9095/7	9095/13	9095/14	9095/15
--------	---------	---------	---------

Stavebný blok č. 5.1

Funkčné využitie:

% Pomer funkcií v SB 5,1

Spôsob zástavby:

Plocha stavebného bloku

Maximálna hrubá podlažná plocha

Koeficient hrubej podlažnej plochy

\*\* Maximálna hrubá podlažná plocha

\*\* Koeficient hrubej podlažnej plochy

Min. započítateľná plocha zelene

Maximálna výška základnej hladiny zástavby

Maximálna výška akcentu / dominanty

Oplotenie:

51 – mestské polyfunkčné obytné územie

bývanie do 40%\*; OV min. 60%\*

mestský blok

9 851 m<sup>2</sup>

50 340 m<sup>2</sup>

5,11

54 104 m<sup>2</sup>

5,49

1058 m<sup>2</sup>

32 m

50 / 75- m

max. 1 000 mm – živý plot

Poznámka:\* pomer funkcií v SB 5.1 sa počíta z HPP celého US 5

Zoznam parciel v bloku:

Parcely					
9110/1	9110/4	9110/18	9110/22	9110/40	9116/1

Stavebný blok č. 5.2

Funkčné využitie:

% Pomer funkcií v SB 5.2

Spôsob zástavby:

Plocha stavebného bloku

V SB je potrebné vytvoriť námestie s minimálnou rozlohou

Maximálna hrubá podlažná plocha

Koeficient hrubej podlažnej plochy

\*\* Maximálna hrubá podlažná plocha

\*\* Koeficient hrubej podlažnej plochy

Min. započítateľná plocha zelene

Maximálna výška základnej hladiny zástavby

Maximálna výška akcentu / dominanty

Poloha dominant / akcentov

Oplotenie:

51 – mestské polyfunkčné obytné územie

bývanie do 92%\*; OV min. 8%\*

mestský blok

13 806 m<sup>2</sup>

1 000 m<sup>2</sup>

52 894 m<sup>2</sup>

3,83

67 674 m<sup>2</sup>

4,9

3 388 m<sup>2</sup>

32 m

50- / 110 m

bude determinovaná staticko-geologickým posudkom vzhľadom na polohu TEN -T

max. 1 000 mm – živý plot

Poznámka:\* pomer funkcií v SB 5.2 sa počíta z HPP celého US 5

Zoznam parciel v bloku:

Parcely					
9104/1	9104/2	9104/3	9104/4	9110/2	9110/3
9110/8	9110/9	9110/10	9110/11	9110/16	9110/28
9110/43	9110/44	9110/45	9111/1	9116/2	9116/15

Stavebný blok č. 6.1

Funkčné využitie:

Spôsob zástavby:

Plocha stavebného bloku

V SB je potrebné vytvoriť námestie s minimálnou rozlohou

Maximálna hrubá podlažná plocha

Koeficient hrubej podlažnej plochy

\*\* Maximálna hrubá podlažná plocha

\*\* Koeficient hrubej podlažnej plochy

Min. započítateľná plocha zelene

Maximálna výška základnej hladiny zástavby

Maximálna výška akcentu / dominanty

Oplotenie:

21 – územie občianskej vybavenosti

mestský blok

19 492 m<sup>2</sup>

1 000 m<sup>2</sup>

109 022 m<sup>2</sup>

5,59

118 514 m<sup>2</sup>

6,08

1 700 m<sup>2</sup>

32 m

50 / 115 m

max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely						
9118/12	9118/13	9118/20	9118/21	9118/22	9118/23	9118/26
9120/7	9120/24	9120/27	9120/28	9120/30	9120/32	9120/33
9120/34	9120/38	9120/39	9120/59	9120/62	9120/63	9120/64
9120/65	9126/1	9126/2	21789/10			

Stavebný blok č. 6.4

Funkčné využitie:	21 – územie občianskej vybavenosti
Spôsob zástavby:	mestský blok
Plocha stavebného bloku	5 841 m <sup>2</sup>
Maximálna hrubá podlažná plocha	28 661 m <sup>2</sup>
Koeficient hrubej podlažnej plochy	4,91
** Maximálna hrubá podlažná plocha	31 107 m <sup>2</sup>
** Koeficient hrubej podlažnej plochy	5,33
Min. započítateľná plocha zelene	575 m <sup>2</sup>
Maximálna výška základnej hladiny zástavby	32 m
Maximálna výška akcentu / dominanty	50 / - m
Oplotenie:	max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely						
9120/1	9120/4	9120/5	9120/6	9120/8	9120/9	9120/10
9120/11	9120/20	9120/21	9120/22	9120/24	9120/30	9120/34
9120/35	9120/36	9120/38	9120/40	9126/1	9126/2	9127/1
9130/1	21789/1					

Stavebný blok č. 6.5

Funkčné využitie:	21 – územie občianskej vybavenosti
Spôsob zástavby:	mestský blok
Plocha stavebného bloku	2 452 m <sup>2</sup>
Maximálna hrubá podlažná plocha	19 432 m <sup>2</sup>
Koeficient hrubej podlažnej plochy	7,92
** Maximálna hrubá podlažná plocha	20 587 m <sup>2</sup>
Koeficient hrubej podlažnej plochy	8,40
Min. započítateľná plocha zelene	122 m <sup>2</sup>
Maximálna výška základnej hladiny zástavby	32 m
Maximálna výška akcentu / dominanty	- / 75 m
Oplotenie:	max. 1 000 mm – živý plot

Zoznam parciel v bloku:

Parcely						
9120/1	9120/35	9120/71	9128/2	9128/4	9129	9130/2

**A.3 REGULÁCIA VEREJNÝCH PRIESTOROV**

**1. Funkčné využitie** verejných priestorov je navrhnuté pre vymedzené územie – verejné a poloverejné priestory mimo stavebných blokov nasledovne:

- |   |     |
|---|-----|
| ○ plochy cestnej dopravy,   | DOP |
| ○ Plochy námestí, peších/ cyklo chodníkov, statickej dopravy, verejnej zelene | PCZ |
| ○ plochy parkov a parkovej zelene   | PAR |
| ○ plochy stromových alejí   | SA  |

Pre každé funkčné využitie sú v regulačných listoch stanovené prevládajúce, prípustné a neprípustné plochy a objekty.

**2. Priestorové usporiadanie** verejných priestorov je definované v Regulačnom výkrese (grafická časť tohto ÚPN Z).

**DOPRAVA****DOP**

**CHARAKTERISTIKA:** plochy dopravy, mestských a miestnych komunikácií a dopravný priestor, ktorý slúži cestnej, príp. koľajovej doprave a lanovej dráhe.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:****PREVLÁDAJÚCE:**

dominantné

- cestné mestské komunikácie,
- viacúčelový dopravný pruh,

doplňkové

- koľajová doprava a lanová dráha
- komunikácie pre chodcov, pešie chodníky a cyklistické chodníky,
- zeleň

**PRÍPUSTNÉ:**

- nevyhnutné plochy technického vybavenia, plochy podzemných garáží

**NEPRÍPUSTNÉ**

- akékoľvek iné zariadenia a budovy, okrem vyššie uvedených.

**PLOCHY PEŠÍCH KOMUNIKÁCIÍ****PCZ**

**CHARAKTERISTIKA:** plochy námestí, peších zón, chodníkov a cyklistických komunikácií s doplňujúcou funkciou statickej dopravy a verejnej zelene.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:****PREVLÁDAJÚCE:**

dominantné

- pešie komunikácie,
- pešie zóny,
- cyklistické komunikácie,
- plochy pre statickú dopravu,
- verejná zeleň.

doplňkové

- vjazdy do garáží, zásobovacie vjazdy,
- ukladnené komunikácie FT D1.

**PRÍPUSTNÉ:**

- nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu, plochy podzemných garáží,
- cestné mestské komunikácie.
- koľajová doprava a lanová dráha

**NEPRÍPUSTNÉ**

- akékoľvek iné zariadenia a budovy, okrem vyššie uvedených.

**PARKOVÁ ZELEŇ****PA**

**CHARAKTERISTIKA:** parková zeleň je tvorená plochami parkov, parčíkov s vysokým podielom stromovej zelene, kríkov a trávnikov.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:****PREVLÁDAJÚCE:**

dominantné

- mestská parková zeleň a prírodná zeleň,

doplňkové

- chodníky a iné pešie plochy,
- pamätníky a iné umelecké diela primeraného rozsahu,
- malé hygienické zariadenia a východy z podzemných garáží – max. 1 podlažie.

**PRÍPUSTNÉ:**

- nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu, plochy podzemných garáží

**NEPRÍPUSTNÉ**

- akékoľvek iné zariadenia a budovy, okrem vyššie uvedených.



**STROMOVÉ ALEJE****SA**

CHARAKTERISTIKA: je parková zeleň tvorená stromovými alejami obyčajne v strede uličných koridorov.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:****PREVLÁDAJÚCE:**

dominantné

- mestská parková zeleň – stromová aleja,

doplňkové

- chodníky a iné pešie plochy,
- pamätníky a iné umelecké diela primeraného rozsahu,
- malé hygienické zariadenia a východy z podzemných garáží – max. 1 nadzemné podlažie.

**PRÍPUSTNÉ:**

- nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu, plochy podzemných garáží

**NEPRÍPUSTNÉ**

- akékoľvek iné zariadenia a budovy, okrem vyššie uvedených.

## B. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Podľa § 108 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení zákona č.103/1990 Zb., zákona č.262/1992 Zb., zákona NR SR č.136/1995 Z.z. a zákona NR SR č.199/1995 Z.z. sa za verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť vo verejnom záujme podľa odseku 2 písm. a) § 108 „pozemky, stavby a práva k nim“ alebo „vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť“, považujú (v zmysle odseku 3 § 108) „stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie, územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (stavby pre zneškodňovanie odpadov, pre zásobovanie vodou, odvádzanie odpadových vôd a ich čistenie, pre verejnú dopravu, pre verejné školstvo, pre verejnú správu a pod.).

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhuje ÚPN zóny Chalupkova schváliť ako verejnoprospešné nasledujúce stavby:

### Verejno-prospešné stavby dopravné

#### Cestná komunikačná sieť včítane úprav uličných koridorov

##### Zberné komunikácie

- V1 - výstavba križovatky Dostojevského rad, Čulenova, Továrenská, Karadžičova
- V2 - výstavba zastávky MHD Karadžičova
- V5 - rozšírenie komunikácie Mlynské Nivy – juh
- V6 - výstavba križovatky Továrenská, Mlynské Nivy, Chalupkova
- V7 - rozšírenie komunikácie Košická – západ, výstavba zastávky MHD
- V8 - výstavba križovatky Chalupkova, Košická, Valchárska
- V9 - rozšírenie komunikácie Landererova – sever, výstavba 2 zastávok MHD
- V10 - výstavba križovatky Landererova, novonavrhovaná komunikácia pri prevádzkovej budove ZSE
- V11 - úprava križovatky Landererova, Čulenova

##### Obslužné komunikácie

- C3 - úprava a rozšírenie komunikácie Chalupkova, včítane úprav uličného koridoru
- C4 - výstavba novej obslužnej komunikácie
- C5 - výstavba novej obslužnej komunikácie

##### Statická doprava

- P1 - Verejné parkovisko Chalupkova juh

##### Pešia doprava

- U1, U2 - rozšírenie uličného koridoru včítane chodníkov vo vyznačených územiach

### Verejno-prospešné stavby technickej infraštruktúry

#### Kolektory

- K1 - výstavba kolektora v ul. Čulenova
- K2 - výstavba kolektora v ul. Továrenská
- K3 - výstavba kolektora v prepojení Továrenská - Bottova
- K4 - výstavba kolektora v ul. Bottova - východ
- K5 - výstavba kolektora v ul. Chalupkova, napojenie na existujúci kolektor Košická
- K6 - výstavba kolektora v ul. Karadžičova

#### VPS premietnuté z ÚPN hl. m. SR Bratislavy

- E 24 - 1x110 kV TR Čulenova - PPC Vajnorská
- TK 3 - MOK Kolárska - Továrenská
- zmena trasy a dimenzie vodovodu DN 200 na DN 300 v zóne Chalupkova - umiestnené v kolektore K2, K3, K4 a K5 (označenie VPS v ZaD 02 ÚPN hl.m.SR - V 5)

- zmena trasy STL plynovodu v zóne Chalupkova - umiestnené v kolektore K2, K3, K4 a K5 (označenie VPS v ZaD 02 ÚPN hl.m.SR - P 8)
- kolektor Mlynské nivy - Karadžičova - Čulenova (označenie VPS v ZaD 02 ÚPN hl.m.SR - KO 09)
- kolektor Továrenská - Bottova - Chalupkova (označenie VPS v ZaD 02 ÚPN hl.m.SR - KO 10)
- miestna optická káblková trasa, zóna Chalupkova - umiestnené v kolektore K2, K3, K4 a K5 (označenie VPS v ZaD 02 ÚPN hl.m.SR - TK 25)
- horúcovod v zóne Chalupkova v trase Továrenská - Bottova - Chalupkova - umiestnené v kolektore K2, K3, K4 a K5 (označenie VPS v ZaD 02 ÚPN hl.m.SR - T 5)

#### Verejno-prospešné stavby vodného hospodárstva

- Výstavba a rekonštrukcia zariadení na zásobovanie vodou a odkanalizovanie

#### Verejno-prospešné stavby zásobovania plynom

- Výstavba a rekonštrukcia zariadení na zásobovanie plynom.

Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v grafickej časti tohto UPN Z – Verejnoprospešné stavby a asanácie.

Vymedzenie plôch pre situovanie verejnoprospešných stavieb je podkladom pre prípadné vyvlastnenie, alebo obmedzenie vlastníckych práv k pozemkom a stavbám podľa § 108 ods.2 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, pokiaľ nebude možné riešenie vlastníckych vzťahov dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.

Tabuľka 2 Umiestnenie verejnoprospešných stavieb na pozemkoch

Úpravy zberných komunikácií a ulíc		Úpravy obslužných komunikácií a ulíc		Výstavba kolektorov	
Ozn. VPS	Č. parcely	Ozn. VPS	Č. parcely	Ozn. VPS	Č. parcely
V1	9098 / 29	C3,U1	21789 / 10	K1	21793 / 1
	21293 / 9		21789 / 20	K2	21788 / 1
	21293 / 3		21789 / 1	K3	9110 / 40
V2	21293 / 3	C4,U2	9134 / 125		9110 / 41
	21293 / 15		9134 / 17		9116 / 14
	21293 / 18		9134 / 14		9116 / 16
V5	21788 / 6		9134 / 1	K4	21791 / 1
	9095 / 9		9134 / 68	K5	21789 / 1
	21788 / 2		9134 / 39		9120 / 54
	21844 / 11	C5,U2	9120 / 35	K6	21293 / 3
	9118 / 11		9130 / 2		21293 / 15
	9118 / 26		9120 / 36		21293 / 18
	21844 / 17		9127 / 1		
	21844 / 18		9127 / 2		
V6	21788 / 2		9127 / 3		
	21844 / 10		9126 / 2		
	21844 / 11		9120 / 27		
	21789 / 2		9120 / 1		
	9110 / 23	P1	21789/1		
	21788 / 8		9120/54		
	21844 / 1				
V7	21844 / 18				
	21836 / 13				
	9120 / 54				
	21836 / 12				
	9134 / 122				
V8	9120 / 6				
	9120 / 25				
	9120 / 1				
V9	9134 / 123				
	9134 / 121				
	9134 / 70				
	9134 / 124				
	9134 / 69				
	9143 / 8				
	9143 / 7				
	9134 / 7				
	9151 / 12				
	9145 / 3				
	9145 / 37				
	21293 / 2				
	21293 / 10				
V 10	9134 / 121				
V 11	9151 / 12				
	9134 / 7				
	9143 / 8				
	9143 / 7				

C. ASANÁCIE

Z dôvodu realizácie verejnoprospešných stavieb na asanáciu sú navrhnuté nasledovné stavby:

Objekt	Parcelné číslo	Druh stavby podľa katastra nehnuteľností
A 6	9127 / 1,	Zastavané plochy a nádvoria
	9127 / 2,	Zastavané plochy a nádvoria
	9126 / 2	Zastavané plochy a nádvoria
A 7	9134 / 68	Budova technickej vybavenosti sídla (VS, TS, ČS, ČOV,... )