

## 13. Návrh záväznej časti

### 13.1. Regulatívny priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb a Regulatívny umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

- <sup>21</sup> Regulácia riešeného územia, funkčné využitie a intenzita využitia územia, vychádza zo záväzných regulatívov platného územného plánu mesta a je s ním v súlade.  
Funkčné využitie územia musí byť v súlade s funkčným využitím v platnom územnom pláne mesta tak, ako je uvedené v kapitole 3. Tento územný plán zóny uvedené funkčné využitie spodrobňuje a konkretizuje.
- <sup>22</sup> Záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb a Regulatívny umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok sú uvedené v textovej a grafickej časti tejto dokumentácie nasledovne:
- Textová časť: kapitola 8 - Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavovania a únosnosti využívania územia : určenie definícií a použite jednotlivých regulačných nástrojov
  - Textová časť: kapitola 13 – Návrh záväznej časti : pre jednotlivé regulačné bloky v Regulačných listoch 1 až 27
  - Grafická časť: Výkres č. 2 – Komplexný urbanistický návrh
  - Grafická časť: Výkres č. 3 - Priestorová a funkčná regulácia
  - Grafická časť: Schémy záväzných častí
- <sup>23</sup> Celé riešené územie je bezozvyšku rozdelené do nasledujúcich regulačných blokov, ktoré boli vymedzené na základe kritérií funkčného využitia a prevádzkového usporiadania:
- Zóny bývania : **Regulačné bloky B1 – B5**
  - Zóny občianskej vybavenosti: **Regulačné bloky OV1 - OV5**
  - Zóny polyfunkčného priestoru námestia: **Regulačné bloky N1 – N2**
  - Zóny parkovania: **Regulačné bloky P1 – P2**
  - Zóny zelene: **Regulačné bloky Z1 – Z9**
  - Zóny komunikácií: **Regulačné bloky K1 – K4**

#### *Definície, použité v Regulačných listoch:*

**Maximálna stavebná čiara** (grafický znak č. 32) – čiara, ktorá vymedzuje časť stavebného pozemku, na ktorej môže byť umiestnená stavba, stavba nesmie prekročiť maximálnu stavebnú čiaru

**Orientácia hlavného vstupu do objektu** (grafický znak č. 38)– šípka označuje, z ktorej strany objektu, prípadne areálu musí byť hlavný vstup, nestanovuje presnú polohu vstupu

**Stavebná čiara** – čiara, ktorá záväzne stanovuje polohu čelnej fasády vo vzťahu k príľahlej dopravnej komunikácii (grafický znak č. 40)

**Maximálny pôdorysný priemet novej nadstavby** (grafický znak č. 33)– čiara vymedzuje maximálnu plochu a rozsah novej nadstavby objektu

**Čelné fasády objektov** - (grafický znak č. 39)– línia označuje, ktorá fasáda objektu má byť riešená ako čelná, hlavná

**Koeficient zastavanosti** – je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou regulačného bloku, stanovuje sa ako maximálny prípustný

**Koeficient zelene** - je pomer medzi plochou zelene na rastlome teréne a plochou regulačného bloku u , stanovuje sa ako minimálny požadovaný

**Maximálny počet nadzemných podlaží** (grafický znak č. 41)– údaj určuje maximálny budúci počet nadzemných podlaží, nadzemné podlažie sa chápe v zmysle platnej STN

**Podzemné podlažia** – stanovenie počtu podzemných podlaží pre existujúce stavby je bezpredmetný – nestanovuje sa, pre prípadnú novú výstavbu na mieste pôvodnej, navrhne riešenie podzemných podlaží projektová dokumentácia, ktorá bude posúdená v územnom konaní, pre súlad s týmto územným plánom bude určujúce, či je zachovaná stanovená prevádzka územia, nesmie dochádzať k narušeniu peších plôch dopravnou obsluhou inak, než je to prípustné v tejto dokumentácii

**Plochy s potenciálom rozvoja** (grafický znak č. 36A) / **Prípustné iné funkčné využitie v zmysle príslušného regulačného listu** (grafický znak č. 42) – označené sú plochy, na ktorých je možné uvažovať s novou výstavbou za podmienky, že pre daný zámer bude dodržané funkčné využitie a maximálna podlažnosť podľa príslušného regulačného listu, vypracovaná bude komplexná projektová dokumentácia v podrobnosti pre územné konanie aj s riešením potrebných širších vzťahov najmä vo vzťahu k dopravnej obsluhu územia a vplyvov navrhovanej stavby na dynamickú a statickú dopravu v širšom

území; táto PD musí byť kladne prerokovaná s dotknutými orgánmi a organizáciami, s verejnosťou a musí byť odsúhlasená miestnym zastupiteľstvom, v opačnom prípade na predmetných funkčných plochách platí funkčné využitie podľa grafickej časti dokumentácie – Výkres č. 2 Komplexný urbanistický návrh

**Dopravné vstupy do peších priestorov** (grafický znak č. 36) – čiara so šípkou označuje trasy dopravných vstupov do peších priestorov pre zásobovanie, údržbu, dočasné potreby a pre mimoriadne situácie – prístup záchranných vozidiel, hasičov, a podobne, v iných polohách nie je vstup vozidiel prípustný najmä z dôvodu zachovania segregovanej prevádzky a bezpečnosti peších priestorov

**Dopravná obsluha** (grafický znak č. 37) – šípka označuje polohu dopravných vstupov do riešeného územia

Na základe výsledkov prerokovania bola pre **Regulačné bloky OV2, P1 a Z2** vypracovaná regulácia pre dve alternatívy možného rozvoja územia. Dôvodom bola snaha mestskej časti umožniť rozvoj vybraných funkcií, avšak podmieniť konkrétny stavebný zámer osobitným prerokovaním s inštitúciami a najmä s verejnosťou tak, aby bol dosiahnutý konsenzus v území. Mestská časť mala záujem, aby predmetom verejnej diskusie bol až konkrétny zámer, s konkrétnym architektonickým a urbanistickým riešením a s konkrétnym investorom.

Regulácia pod písmenom A) predstavuje alternatívu stabilizácie územia – potrebné je postupovať v zmysle regulácií v príslušnom regulačnom liste, ktoré sú uvedené pod písmenom A), alebo sú bez označenia A) alebo B)

Regulácia pod písmenom B) predstavuje alternatívu zhodnotenia rozvojového potenciálu regulačného bloku a postup podľa tejto regulácie je podmienený vypracovaním podrobnej projektovej dokumentácie pre územné konanie, ktorá bude kladne prerokovaná s dotknutými orgánmi a organizáciami a verejnosťou a **odsúhlasená miestnym zastupiteľstvom**. Vstupnými požiadavkami sú: súlad s platným územným plánom hl. m. SR Bratislavy a dodržanie všetkých regulácií v príslušnom regulačnom liste, ktoré sú uvedené pod písmenom B), alebo sú bez označenia A) alebo B)