

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO



S T A R O S T A
mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

vy h l a s u j e

úplné znenie

Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava–Nové Mesto

č. 2/2003

zo dňa 25. 2. 2003

o záväzných častiach Územného plánu zóny Tehelná

ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 16/2008 zo dňa 16.12.2008

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto podľa §15, ods.2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov, čl. 29 písm. i) a článku 42 písm. e, f Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy platného od 1. 9. 2008 a podľa § 29 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení.

ČASŤ PRVÁ Úvodné ustanovenia

§1

Účel všeobecne záväzného nariadenia

(1) Všeobecne záväzným nariadením /ďalej len VZN/ sa vyhlasujú záväzné časti územného plánu zóny Tehelná /ďalej len ÚPN Z/, schváleného Miestnym zastupiteľstvom Bratislava Nové Mesto dňa 25.2.2003 uznesením č. 2/20/A.d.

(2) VZN stanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia¹ a vymedzuje verejnoprospešné stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby².

§2 Rozsah platnosti

VZN je platné pre územie zóny Tehelná, ktoré tvorí centrálnu časť urbanistického obvodu Tehelné pole (UO 70) a riešené územie je vymedzené ulicami :

zo severovýchodu	- Kutuzovova ul.
z juhovýchodu	- Vajnorská ul.
z juhozápadu	- Tehelná ul.
zo severozápadu	- Kukučínova ul.

Hranica riešeného územia je zakreslená vo výkresovej časti územného plánu v mierke 1:1000 a v prílohe č.1 tohoto nariadenia.

§3 Uloženie dokumentácie

Dokumentácia ÚPN Z Tehelná je uložená a možno do nej nahliadnuť na Miestnom úrade Bratislava – Nové Mesto.

§4 Územnoplánovacia informácia

Miestny úrad je povinný umožniť právnickým a fyzickým osobám, ktoré preukážu odôvodnenosť svojej požiadavky, nazerat' do ÚPN Z Tehelná a robiť z nej výpisy. Pritom je povinný urobiť opatrenia, aby nazretím do dokumentácie nebolo porušené štátne, obchodné alebo služobné tajomstvo, ako ani zákonom uložená alebo uznaná povinnosť mlčanlivosti.

§5 Ochrana ÚPN Z Tehelná

ÚPN Z je majetkom Miestneho úradu Bratislava – Nové Mesto. Právnické osoby alebo fyzické osoby, ktorým bola poskytnutá územnoplánovacia informácia o obsahu ÚPN Z v zmysle §4 tohto VZN, nesmú túto informáciu použiť na iné účely, ako na tie, na ktoré im bola poskytnutá.

§6 Vymedzenie pojmov

- (1) Záväzné regulatívy sú:
 - a) zásady pre usporiadanie územia,
 - b) limity využitia územia, ktorými sa určujú medzné hraničné hodnoty využitia územia.
- (2) Usporiadanie územia ja stanovené:
 - a) funkčným využitím pozemku a percentuálnym využitím podlažným plochám objektov,
 - b) zastavovacími podmienkami na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením únosnosti využívania územia a špecifickými architektonickými regulatívami.
- (3) Z hľadiska funkčného využitia je riešené územie tvorené:
 - a) plochami s obytnou funkciou - rodinné domy s občianskou vybavenosťou,
 - b) plochami s obytnou funkciou - bytové domy domy s občianskou vybavenosťou,
 - c) plochami s obytnou funkciou - bytové domy,

- d) plochami zariadení občianskej vybavenosti - zdravotníctvo,
- e) plochami zariadení občianskej vybavenosti - administratíva,
- f) plochami zariadení občianskej vybavenosti - školstvo,
- g) plochami zariadení občianskej vybavenosti - verejná správa,
- h) plochami verejných komunikácií,
- i) plochami verejných komunikácií so zeleňou ,
- j) plochami statickej dopravy,
- k) plochami parkovej zelene,
- l) plochami verejnej zelene,
- m) plochami verejnej zelene s obmedzeným prístupom,

(4) Z hľadiska priestorového usporiadania je stanovené územné vymedzenie plôch pre stavbu objektov a to stanovením :

- a) vonkajšej stavebnej čiary – záväzná pevná,
- b) vnútorných stavebných čiar – záväzné maximálne
- c) vnútornej stavebnej čiary – smerná

(5) Limity využitia územia sú stanovené medznými hodnotami využitia pozemkov a to:

- a) stanovením maximálneho podielu zastavanej plochy,
- b) stanovením minimálneho podielu nezastavanej plochy,
- c) stanovením minimálneho podielu voľnej ozelenenej plochy,
- d) stanovením maximálnej podlažnosti.

ČASŤ DRUHÁ

Záväzné časti a regulatívy

§7

Funkčné usporiadanie

- (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 grafickej časti územného plánu a v prílohe č.4 (regulačná tabuľka), 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.

§8

Priestorové usporiadanie

- (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) vonkajšia (uličná) stavebná čiara – **ZÁVÄZNÁ PEVNÁ** – *ohraničuje pôdorys hlavných objektov zástavby pozemku z uličnej strany,*
 - b) 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,*
 - c) vnútorná (dvorová) stavebná čiara doplnujúcich objektov alebo parteru objektu - **ZÁVÄZNÁ MAXIMÁLNA** - *nesmie byť prekročená pôdorysom doplnujúcich objektov zástavby pozemku alebo pôdorysom parteru hlavného objektu zástavby pozemku z dvorovej strany.*

- d) vnútorná (dvorová) stavebná čiara doplnujúcich objektov alebo parteru objektu (pri RD/OV) – SMERNÁ - *nie je prekročená pôdorysom doplnujúcimi objektmi zástavby pozemku, alebo pôdorysom parteru hlavného objektu zástavby pozemku z dvorovej strany. Táto čiara je odporučená. Pri konkrétnej realizácii je záväzný minimálny podiel voľnej ozelenenej plochy na pozemku.*

(3) Prekročenie tejto hranice je možné iba v prípadoch stanovených vo vyhláske č.532/2002 Z.z.

§9

Limity využitia územia

(1) V území je možné realizovať stavby a zmeny stavieb v takom rozsahu, aby neboli prekročené limity využitia územia.

(2) Pre reguláciu využitia územia sú stanovené limity využitia územia :

- a) maximálny podiel zastavanej plochy,
- b) minimálny podiel nezastavanej plochy,
- c) minimálny podiel voľnej ozelenenej plochy,
- d) maximálna podlažnosť.

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 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 m, svetlá výška nadzemného a strešného podlažia pri rekonštrukciách budov nesmie prekročiť 3,2 m.

(7) Záväzné limity využitia územia sú stanovené pre každú regulačnú plochu vo výkrese č.3 grafickej časti územného plánu a v prílohe č.4, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN.

§10

Usporiadanie dopravy

(1) V existujúcej komunikačnej sieti budú uplatnené nasledovné zmeny a úpravy

- a) 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),
- b) vybudovať a upraviť priestor (SD –statická doprava) medzi Kukučínovou ulicou a poliklinikou s úpravou Kukuričnej ulice a jej prepojením na tento priestor,
- c) upraviť a doplniť parkovacie plochy na Kutuzovovej, Kukuričnej, Mestskej, Priečnej a Sadovej ulici,

(2) Pri navrhovaní nových zariadení respektíve nového funkčného využitia v zóne riešiť plochy statickej dopravy v rámci týchto nových zariadení, vnútri jednotlivých traktov alebo podzemných priestorov.

(3) 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.

(4) Regulovať parkovanie a odstavovanie vozidiel tak, aby nedochádzalo k znižovaniu parkovacích miest a obmedzeniu funkčnosti komunikácií v zmysle požiadaviek STN 73 6110.

§11

Usporiadanie technického vybavenia

(1) Rozsah plôch pre stavby a zariadenia technického vybavenia je zakreslený vo výkrese č.5 a 6. grafickej časti územného plánu

(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:

a) z existujúcich TS 959 /v riešenom území/, TS 548 a TS 1033

b) 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.

§12

Ostatné limity a obmedzenia využitia územia

- (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

- (1) Regulatívy funkčného využitia územia sú uvedené v prílohe č.2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN.
- (2) Územné celky, na ktoré sa vzťahujú jednotlivé záväzné regulatívy stanovené týmto všeobecne záväzným nariadením sú územným plánom zóny určené regulačné pozemky (plochy), 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) Všetky záväzné regulatívy na príslušné parcely sú v regulačnej tabuľke v prílohe č.4, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN.

ČASŤ TRETIA

Verejnoprospešné stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby

§14

Schéma vymedzenia verejnoprospešných stavieb a plôch pre verejnoprospešné stavby je uvedená v grafickej prílohe č.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.

ČASŤ ŠTVRTÁ

Záverečné ustanovenia

§17

Sankcie

(1) Starosta môže právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá poruší toto nariadenie uložiť pokutu podľa osobitného predpisu.^{/3}

(2) Porušenie tohto nariadenia fyzickou osobou sa posudzuje ako priestupok podľa osobitného predpisu.^{/4}

§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

^{/1} § 2 ods. (1) a § 13 ods (3) zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

^{/2} § 13 ods (4) zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

^{/3} zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

^{/4} zákon č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov

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...) a tiež územno-právneho (vlastnícky vzťah k parcele).

Pre každý regulačný pozemok je stanovené :

Funkčné využitie pozemku vo vzťahu k maximálnym využiteľným podlažným plochám 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 plochám 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 v rámci 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 ozelenej 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:

zelen 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
- 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. doplnujúce 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,

doplnujúce 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)
- STRECGY : 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 a pacientov 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 rímsoy 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 rímsoy (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 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 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 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 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 s 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

doplňujúce 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

doplňujúce 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 s poskytovaním služieb návštevníkom

ZAKÁZANÉ:

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

doplňujúce ustanovenia:

plocha je vyhradená

● **12 VZ- Verejná zeleň**

CHARAKTERISTIKA : slúži na umiestňovanie plôch verejnej zelene s parkovými 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 s 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.