

# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

## Pamiatková zóna Rusovce

# ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Bratislava - mestská časť Rusovce



Realizované s finančnou podporou Ministerstva kultúry SR



Spracoval AUREX spol. s r.o.



APRÍL 2016

### **Územný plán zóny – Pamiatková zóna Rusovce**

bol schválený uznesením  
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Rusovce č. 160 zo dňa 7.4.2016  
a uznesením  
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Čunovo č. 103/2016 zo dňa 7.4.2016.

Záväzná časť Územného plánu zóny,  
v rozsahu pamiatkovej zóny Bratislava - Rusovce, pre časť pamiatkovej zóny v k.ú. Rusovce,  
bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mestskej časti Bratislava – Rusovce  
č. 4/2016 zo dňa 7.4.2016. VZN nadobudlo účinnosť dňa 22.4.2016.

Záväzná časť Územného plánu zóny,  
v rozsahu pamiatkovej zóny Bratislava - Rusovce, pre časť pamiatkovej zóny v k.ú. Čunovo,  
bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mestskej časti Bratislava – Čunovo  
č. 1/2016 zo dňa 7.4.2016. VZN nadobudlo účinnosť dňa 22.4.2016.

Dušan Antoň  
Starosta Mestskej časti  
Bratislava – Rusovce

Gabriela Ferenčáková  
Starostka Mestskej časti  
Bratislava - Čunovo



## IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

### OBSTARÁVATEĽ

Názov Mestská časť Bratislava – Rusovce  
Sídlo Vývojová 8, 851 10 Bratislava  
IČO 304 611  
Starosta mestskej časti Dušan Antoš



Odborne spôsobilá osoba Ing. arch. Alexander Hollý  
Pri starom letisku 24  
831 07 Bratislava  
Číslo oprávnenia 168



### SPOLUFINANCOVANIE

Realizované s finančnou podporou Ministerstva kultúry SR

Spolufinancovanie Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky  
Sídlo Námestie SNP č.33, 813 31 Bratislava  
IČO 165 182



### SPRACOVATEĽ

Názov AUREX spol. s r.o.  
Sídlo Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava  
IČO 31325483  
DIČ 2020335416



Hlavný riešiteľ Ing. arch. Ľubomír Klaučo  
autorizovaný architekt  
reg. číslo 0983 AA

Zodpovedný riešiteľ Ing. Matúš Bizoň, PhD.



## OBSAH

### A. ZÄKLADNÉ ÚDAJE

- A.1 Vymedzenie riešeného územia ..... - 4 -
- A.2 Opis riešeného územia ..... - 4 -
- A.3 Hlavné ciele a úlohy spracovania..... - 4 -

### B. NÄVRH ZÄVÄZNEJ ČÄSTI

- 1. ZÄSADY A REGULÄTÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB ..... - 6 -
  - 1.1. Priestorovo - kompozičné zásady ..... - 6 -
  - 1.2. Zásady rozvoja priestorových celkov ..... - 6 -
  - 1.3. Zásady funkčného využitia..... - 7 -
  - 1.4. Regulatívy funkčného využitia ..... - 8 -
  - 1.5. Regulatívy priestorového usporiadania ..... - 29 -
- 2. REGULÄTÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV, URBÄNNÝCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK..... - 31 -
  - 2.1. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch..... - 31 -
  - 2.2. Regulatívy pre umiestnenie stavieb v urbanistických blokoch ..... - 31 -
  - 2.3. Zásady a regulatívy ochrany kultúrno-historických hodnôt..... - 34 -
  - 2.4. Zásady a regulatívy verejných priestranstiev ..... - 35 -
  - 2.5. Zásady a regulatívy ochrany a rozvoja kultúrnej krajiny pamiatkovej zóny ..... - 37 -
- 3. URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY, POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV ..... - 38 -
- 4. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÄCIE V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE..... - 38 -
- 5. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB ..... - 39 -
  - 5.1. Rešpektovať vymedzené verejnoprospešné stavby ..... - 39 -
- 6. SCHÉMA ZÄVÄZNÝCH ČÄSTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.... - 40 -





## A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie Územného plánu zóny - pamiatková zóna Bratislava – Rusovce leží na území hl. mesta SR Bratislavy, v okrese Bratislava V na území mestskej časti Bratislava - Rusovce – katastrálne územie Rusovce s výmerou 357,89 ha.

Riešené územie je zo severu vymedzené hranicou zastavaného územia MČ Rusovce, odkiaľ sa východným smerom tiahne až po hrádzu rieky Dunaj, ktorá spoločne s obtokovým kanálom Dunaja a čiastočne i za ním vytvára východnú hranicu územia. Západnú hranicu tvorí regionálna železničná trať č. 132 po železničnú stanicu, odkiaľ v ulici Laténska a Pri Gaštanovej aleji prechádza na východný okraj zastavaného územia Rusoviec. Juhovýchodnú hranicu riešeného územia vytvára prevažne hranica mestských častí Rusovce a Čunovo, kde je vedená pomedzi čunovské jazerá.

Údaje o všetkých regulovaných pozemkoch na území pamiatkovej zóny Bratislava – Rusovce sú prevzaté z evidencie Katastra nehnuteľností podľa stavu k 6.12.2012. V katastrálnom území Rusovce je situovaných 2 983 parciel o celkovej rozlohe 3 514 317,67 m<sup>2</sup>.

### A.2 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Pamiatková zóna Rusovce, ako riešené územie tejto dokumentácie bola vyhlásená za pamiatkovú zónu Národným výborom hlavného mesta SR Bratislavy o vyhlásení pamiatkovej zóny Bratislava – Rusovce. Nariadenie nadobudlo účinnosť 1. októbra v roku 1990 a bolo potvrdené vyhláškou okresného úradu Bratislava č. 1/92 zo dňa 18.8.1992 s účinnosťou od 1.10.1992. Pamiatková zóna nemá vyhlásené ochranné pásmo.

Mestská časť Rusovce ako súčasť Bratislavy svojím postavením zabezpečuje mestu prostredie určené najmä pre bývanie v rodinných domoch, každodennú rekreáciu a tiež víkendovú prímestskú rekreáciu ale aj pre podnikateľské aktivity celomestského významu.

Z dopravného hľadiska by sa dala mestská časť charakterizovať ako významný tranzitný bod. Okrem diaľnice D2, ktorá prechádza západne od pamiatkovej zóny, je intenzívnej využívaná aj cesta I/2. Koridor tejto cesty zabezpečuje dopravné spojenie s pohraničnou oblasťou Maďarska, kde sa v uplynulom období intenzívne rozvíja rezidenčný development priestorovo naviazaný na Bratislavu. Každodenne sa priamo cez riešené územie realizuje množstvo jász, čo vyvoláva negatívne vplyvy na územie pamiatkovej zóny.

Keďže riešené územie pamiatkovej zóny zahŕňa významnú časť zastavaného územia Rusoviec, je ho potrebné formovať tak, aby bol rozvoj pamiatkovej zóny usmerňovaný v súlade s priestorovou víziou a urbanistickou koncepciou celého mesta. Územie pamiatkovej zóny bude v širších súvislostiach ovplyvňované predovšetkým rozvojom južnej rozvojovej osi mesta Bratislava, ktorá počíta s postupným vývojom urbanistickej štruktúry na území MČ Petržalka, Jarovce, Rusovce a Čunovo a do istej miery s presahom do susednej obce Rajka.

### A.3 HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY SPRACOVANIA

Úlohou spracovania Územného plánu zóny - Pamiatková zóna Rusovce (ďalej aj ako ÚPN-Z) je vytvorenie záväzného nástroja územného plánovania v priamej nadväznosti na Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov. Táto zonálna dokumentácia stanovuje podrobnejšie regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania riešeného územia, ktoré bolo v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov vyhlásené za pamiatkovú zónu.

Spracovanie územnoplánovacej dokumentácie reaguje na potrebu zabezpečenia udržateľného rozvoja pamiatkovej zóny, ktorá je podľa § 17 ods. 1 Zákona ochrane pamiatkového fondu definovaná ako územie s historickým sídelným usporiadaním, územie kultúrnej krajiny s



pamiatkovými hodnotami alebo územie s archeologickými nálezmi a archeologickými náleziskami, ktoré možno topograficky vymedziť.

Hlavným cieľom riešenia Územného plánu zóny – Pamiatková zóna Rusovce je formulovať regulatívy pre priestorový rozvoj, prestavbu a asanáciu v rámci stabilizovaného urbanizovaného územia a aplikovať zásady starostlivosti o kultúrno–historické hodnoty vymedzenej pamiatkovej zóny pri dodržaní podmienok ochrany prírody a tvorby krajiny. ÚPN-Z určuje regulačné podmienky možných stavebných aktivít tak, aby bolo možné zabezpečiť ochranu a zachovanie pozostatkov bohatého historického dedičstva, najmä rímskeho vojenského tábora Gerulata v kontexte s potrebami rozvoja súčasnej, vedomostne založenej, spoločnosti.

Slovenská republika má v úmysle zapísať do Zoznamu svetového kultúrneho a prírodného dedičstva UNESCO rímsky vojenský tábor Gerulata, ležiaci na území MČ Bratislava – Rusovce. Nakoľko je pre tento proces nevyhnutnou podmienkou, aby členská krajina spolu s ochranou zapisovanej pamiatky deklarovala aj zásady pamiatkovej starostlivosti a územnú ochranu týchto pamiatok, v prípade národnej kultúrnej pamiatky Gerulata sa jedná o územie vymedzenej pamiatkovej zóny. Zápis rímskeho vojenského tábora Gerulata do zoznamu svetového kultúrneho a prírodného dedičstva UNESCO je tak kľúčovým a strategickým zámerom spracovania tejto dokumentácie.

Spracovanie územnoplánovacej dokumentácie však vyplýva aj celkovej potreby harmonizácie územno-technických, dopravno-prevádzkových, vybavenostných, obslužných charakteristík riešeného územia.

Na základe zhodnotenia územno-technických, ekologických, hospodárskych, majetkovo - právnych a sociálnych predpokladov a vyhodnotenia limitov územia územný plán :

- analyzuje nové známe rozvojové zámery a posudzuje ich dopad na riešené územie, jeho funkčné využitie a priestorovú organizáciu,
- zohľadňuje vlastnícke vzťahy, a to z hľadiska zosúladenia individuálnych a verejných záujmov, ktoré sa premietajú najmä do problematiky vymedzovania verejného záujmu a verejnoprospešných stavieb,
- rieši koncepciu rozvoja územia a prehĺbuje riešenie funkčného využitia a priestorového usporiadania územia a následne stanovuje zásady a regulatívy hmotovo – priestorového usporiadania stavieb, umiestňovania stavieb na pozemkoch v jednotlivých obytných súboroch,
- stanovuje koncepciu dopravného a technického vybavenia územia a definuje požiadavky budúceho dopravného vybavenia a technickej infraštruktúry,
- navrhuje opatrenia na ochranu, zachovanie a prezentáciu kultúrno-historických hodnôt,
- usmerňuje formovanie sídelnej a krajinnej zelene z estetického, kompozičného i mikroklimatického hľadiska,
- optimalizuje požiadavky nevyhnutnej občianskej vybavenosti komerčného a komunálneho charakteru, vrátane sociálnej starostlivosti,



## B. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI

### 1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

#### 1.1. PRIESTOROVO - KOMPOZIČNÉ ZÁSADY

- 1.1.1. Zachovať vidiecky ráz zástavby.
- 1.1.2. Zachovať pôvodnú historicky sa rozvíjajúcu urbanistickú štruktúru územia pamiatkovej zóny.
- 1.1.3. Nezastavať priestor centrálného námestia a zachovať jeho pôvodný šošovkovitý tvar.
- 1.1.4. Rešpektovať dominanty ležiace na území pamiatkovej zóny a zdôrazňovať ich prítomnosť vzhľadom k prejavom okolitej zástavby.
  - 1.1.4.1. Rešpektovať hmotovo – priestorovú dominantu rímskokatolíckeho kostola sv. Márie Magdalény a zachovať vizuálne priehľady najmä z pohľadu Gerulatskej, Maďarskej a Gerulatskej ulice.
  - 1.1.4.2. Rešpektovať hmotovo – priestorovú dominantu objektu Kúrie a zachovať vizuálne priehľady najmä z pohľadu Balkánskej a Zdravotníckej ulice.
  - 1.1.4.3. Rešpektovať hmotovo – priestorovú dominantu kaštieľa v Rusovskom parku a zachovať vizuálne priehľady najmä z pohľadu Maďarskej a Balkánskej ulice a ulice Pohraničníkov.
  - 1.1.4.4. Rešpektovať hmotovo – priestorovú dominantu kostola sv. Víta a zdôrazniť vizuálne priehľady najmä z pohľadu pozdĺž Balkánskej ulice.
  - 1.1.4.5. Rešpektovať hmotovo – priestorovú dominantu bývalej vodárenskej veže v Rusovskom parku a zdôrazniť jej vizuálne priehľady prostredníctvom drobných sadových a parkových úprav v smere od kostola sv. Víta a vedľa situovaného domu Čeladníka a tiež v smere od Kaštieľa.
- 1.1.5. Prispôbiť architektonický charakter objektov urbanistickému prejavu vidieckych uličných koridorov.
- 1.1.6. Formovať architektonické prevedenie výstavby, rekonštrukcie a prestavby existujúcich objektov analogicky s mierkou okolitej zástavby.
- 1.1.7. Rešpektovať vymedzené priestorové celky „Priestorový celok Západ“, „Priestorový celok Gerulata“, „Priestorový celok Park s kaštieľom“ ako hlavné miestotvorné lokality, ktoré budujú ducha miesta (genia loci) mestskej časti Rusovce.
- 1.1.8. Zdôrazňovať postavenie priestorového celku „Priestorový celok Gerulata“ za účelom prezentácie národnej kultúrnej pamiatky Gerulata.
- 1.1.9. Pokračovať v rozvoji tradičnej ulicovej zástavby vidieckeho typu s charakteristickými líniami uličných čiar a výškovou niveletou málopodlažnej zástavby, tektonickou drobnokresbou
- 1.1.10. Vylúčiť budovanie nových hmotovo – priestorových dominant a výškových stavieb v celom riešnom území.
- 1.1.11. Dotvárať verejné priestory mobiliárom, ktorý svojím materiálom a dizajnerským prevedením reflektuje ducha miesta mestskej časti Rusovce.

#### 1.2. ZÁSADY ROZVOJA PRIESTOROVÝCH CELKOV

- 1.2.1. Zachovať rôznorodosť krajinného obrazu a osobitosť architektonického jazyka prislúchajúceho vymedzeným priestorovým celkom v kontexte územnej diverzifikácie pamiatkovej zóny.
- 1.2.2. Chrániť krajinný ráz priestorového celku „A – Priestorový celok Sever“.
  - 1.2.2.1. Obmedziť rozvoj územia len na rekonštruovanie objektov jestvujúcej zástavby a na skvalitňovanie verejných priestranstiev.
  - 1.2.2.2. Zachovať intenzitu zástavby na približne súčasnej úrovni.
  - 1.2.2.3. Nenarúšať novou výstavbou systém historicky sa vyvíjajúcich uličných a stavebných čiar.
  - 1.2.2.4. Novostavby objektov v rámci rozsiahlejších pozemkov záhrad umiestňovať v území určenom stavebnými čiarami na zástavbu.
- 1.2.3. Chrániť krajinný ráz priestorového celku „B – Priestorový celok Západ“.
  - 1.2.3.1. Zachovať sústavu navzájom kolmých komunikácií za zdôraznenia vizuálnych priehľadov na navzájom kolmých uliciach, ktorými sú najmä Kováčsová, Gerulatská a Pohraničníkov.



- 1.2.3.2. Lokalizovať občiansku vybavenosť prioritne do priestorového celku Priestorový celok Západ.
- 1.2.3.3. Zachovať intenzitu zástavby rodinných domov na približne súčasnej úrovni.
- 1.2.3.4. Oplotenie rodinných domov usmerňovať tak, aby nevznikali uzavreté a samostatne fungujúce komunity alebo objekty múrom (alebo inou hmotovo – priestorovou bariérou) segregované od uličného koridoru vidieckeho charakteru.
- 1.2.3.5. Nenarúšať novou výstavbou systém historicky sa vyvíjajúcich uličných a stavebných čiar.
- 1.2.3.6. Novostavby objektov v rámci rozsiahlejších pozemkov záhrad umiestňovať v území určenom stavebnými čiarami na zástavbu
- 1.2.4. **Chrániť krajinný ráz priestorového celku „C – Priestorový celok Gerulata“.**
  - 1.2.4.1. Rozvíjať priestorový celok Priestorový celok Gerulata primárne pre zachovanie a prezentáciu kultúrneho dedičstva.
  - 1.2.4.2. Rozvíjať celok priority pre prezentáciu národnej kultúrnej pamiatky Gerulata s prekrytím archeologicky dokumentovaných bodov vymedzujúcich pôdorys bývalého rímskeho tábora.
  - 1.2.4.3. Obmedziť rozvoj výstavby rodinných domov len na pozemky, kde je preukázateľné skompaktne uličného koridoru.
  - 1.2.4.4. Nezvyšovať intenzitu súčasnej zástavby rodinných domov.
  - 1.2.4.5. Dotvárať verejné priestory parkovými úpravami v kontexte zdôraznenia kontaktných plôch sakrálnych stavieb.
- 1.2.5. **Dotvárať krajinný ráz priestorového celku „D – Priestorový celok Park s kaštieľom“.**
  - 1.2.5.1. Transformovať areál kaštieľa a časť príslušného parku na areál s osobitým bezpečnostným a prístupovým režimom určeným pre účely štátnej reprezentácie.
  - 1.2.5.2. Časť Rusovského parku určeného pre verejnosť dotvárať len prostredníctvom drobných parkových úprav zdôrazňujúcich dominanty jestvujúcich sakrálnych stavieb, kaštieľa a vodárenskej veže.
  - 1.2.5.3. Zabezpečovať vzájomné priestorové previazanie parku s prírodnou časťou krajiny lokalizovanou v CHKO Dunajské Luhy prostredníctvom premostenia Rusovského ramena v minimálne v dvoch jestvujúcich polohách.
  - 1.2.5.4. Rekonštruovať bývalú vodárenskú vežu ako vyhladkovú vežu pre verejnosť vrátane zdôraznenia jej prejavu prostredníctvom sadových úprav a rekonštrukcie prístupových chodníkov.
  - 1.2.5.5. Rekonštruovať významné kultúrne – historické hodnoty ako napr. budova SLUKU, kostola sv. Víta, vodná veža, budova Čefadníka alebo prvky drobnej architektúry ako pamätne tabule, sochy a pod.
  - 1.2.5.6. Zachovať súčasné parkovisko pred budovou SLUKU na rovnakej alebo vyššej kapacitnej úrovni.
- 1.2.6. **Zdôrazniť krajinný ráz priestorového celku „E – Priestorový celok Juh“.**
  - 1.2.6.1. Neuvažovať v území s ďalšou lokalizáciou rodinných domov.
  - 1.2.6.2. Redukovať uzavreté a samostatne fungujúce komunity oddelené závorou na dopravnej komunikácii alebo inou hmotovo – priestorovou bariérou, ktorá oddeľuje súkromné pozemky pre bývanie v rodinných domoch od uličného koridoru.
- 1.2.7. **Chrániť krajinný ráz priestorového celku „F – Priestorový celok Luhy“.**
  - 1.2.7.1. Rešpektovať územnú ochranu prírody a krajiny podľa príslušných právnych predpisov SR.
  - 1.2.7.2. Rešpektovať pásmo hygienickej ochrany druhého stupňa vodárenského zdroja podľa aktuálne platnej legislatívy SR
  - 1.2.7.3. Rešpektovať sústavu chránených území európskeho významu a tiež chránené vtáčie územie podľa NATURA 2000 a zároveň aj územie chránených mokradí podľa Ramsarských konvencií
  - 1.2.7.4. Rozvoj územia usmerňovať v kontexte ochrany prírodnej časti krajiny podľa osobitých právnych predpisov a smerníc.
  - 1.2.7.5. Rozvíjať nové športové plochy vo väzbe na Rusovské jazero a menšie lokality rekreácie v prírodnom prostredí v rámci lužných lesov za Rusovským kanálom .
  - 1.2.7.6. Rešpektovať prírodnú časť krajiny ako územie zastavateľné len v nevyhnutných a odôvodnených prípadoch.

### **1.3. ZÁSADY FUNKČNÉHO VYUŽITIA**

- 1.3.1. Rešpektovať typ funkčného využitia územia definovaný pre každý urbanistický, t. j. regulačný blok.
- 1.3.2. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia podľa typu funkčného využitia jednotlivých urbanistických, t. j. regulačných blokov.
  - 1.3.2.1. Rešpektovať dominantný spôsob využitia ako vyjadrenie optimálneho a tak aj územne prevládajúceho využitia regulačného bloku.



- 1.3.2.2. Rešpektovať vhodný spôsob využitia ako vyjadrenie funkcie, ktorá má doplňujúci charakter k dominantnej funkcii. Doplnková funkcia pritom svojim charakterom a rozsahom nesmie negatívne ovplyvňovať alebo meniť dominantnú funkciu.
- 1.3.2.3. Rešpektovať obmedzene prípustný spôsob využitia ako funkčné využitie, ktoré môže byť za definovaných podmienok alternatívou k vhodnému spôsobu využitia, keďže nie je predpoklad jeho negatívneho vplyvu na prostredie. Obmedzene prípustný spôsob nesmie svojim charakterom a rozsahom narúšať alebo výrazne meniť priestorový prejav alebo prevádzku predmetného, susediaceho alebo kontaktného regulačného bloku.
- 1.3.2.4. Rešpektovať zakázaný spôsob využitia ako funkčné využitie, ktoré by mohlo nevhodne pôsobiť na prostredie, na základe čoho je takéto umiestnenie v príslušnom regulačnom bloku zakázané.
- 1.3.2.5. Rešpektovať osobitné ustanovenia funkčného využitia pre jednotlivé urbanistické bloky podľa bodu 2.2. Regulatívy urbanistických blokov pre umiestnenie stavieb.

#### **1.4. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA**

1.4.1. Rešpektovať typy funkčného využitia územia v nasledujúcom členení:

- RD Bývanie v rodinných domoch
- BD Bývanie v bytových domoch
- PV Polyfunkčné využitie v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou
- PB Polyfunkčné využitie bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti
- OV1 Občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru
- OV2 Občianska vybavenosť komerčného charakteru
- NA Centrálné námestie
- ŠP Šport, telovýchova a voľný čas
- DV Dopravné komunikácie a verejné priestranstvá
- TI Technická vybavenosť a infraštruktúra
- PK Rusovský park s kaštieľom
- PZ Parkovo upravená zeleň
- CI Cintorín
- RP Rekreácia v prírodnom prostredí
- TP Územia prírodnej zelene – pobytové lúky
- LS Územia prírodnej zelene – lesy
- VZ Plochy v pásme hygienickej ochrany vodného zdroja
- OP Orná pôda
- VP Vodné plochy a toky
- HR Polder rieky Dunaj v rozmedzí protipovodňovej hrádze



- 1.4.2. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia RD – bývanie v rodinných domoch v nasledujúcom znení:

## Bývanie v rodinných domoch

RD

Územie slúži na bývanie v malopodlažnej individuálnej výstavbe rodinných domov

### Dominantný spôsob využitia

- Plochy bývania v rodinných domoch zachovávajúce vidiecku formu zástavby
- Zeleň súkromných záhrad

### Vhodný spôsob využitia

- Detské ihriská a malé ihriská pre neorganizovaný šport slúžiace pre obyvateľov MČ
- Nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia
- Cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD
- Parkovo upravená zeleň, sprievodná zeleň komunikácií, verejné zelené priestranstvá
- Plochy statickej dopravy nevyhnutné pre obsluhu územia
- Garáže ako súčasť objektu
- Vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- Pergoly, prístrešky, altánky alebo prvky drobnej architektúry záhradného charakteru

### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Zariadenie drobnej občianskej vybavenosti integrované do objektu rodinného domu pokrývajúce nároky miestneho obyvateľstva, ktorý nenarušuje funkciu bývania
- Bytové domy do troch nadzemných podlaží
- Zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností
- Parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené priamo na pozemkoch príslušnej prevádzky
- Individuálne stojace garáže neprevyšujúce 1. Nadzemné podlažie ak z hľadiska priestorových možností nemôžu byť súčasťou rodinného domu
- Otvorené alebo prekryté bazény v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku
- Skleníky v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku

### Zakázaný spôsob využitia

- Zariadenia výroby, skladovania, stavebníctva, objekty dopravy alebo služieb pre motoristov ako hlavné stavby
- Stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania
- Supermarkety, hypermarkety, megamerкеты, hobbymerкеты a pod.





- 1.4.3. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia BD – bývanie v bytových domoch v nasledujúcom znení:

## Bývanie v bytových domoch

BD

Územie regulačného bloku slúži na bývanie v málopodlažných bytových domoch

### Dominantný spôsob využitia

- Plochy bývania v bytových domoch
- Zodpovedajúce exteriérové zázemie bytového domu (domová vybavenosť, komunikácie, odstavné plochy pre obsluhu územia, verejná zeleň)

### Vhodný spôsob využitia

- Drobné zariadenia obchodu a služieb lokálneho významu pre obyvateľov územia situované v parteri obytných budov
- Odstavné miesta a parkoviská slúžiace pre potreby obyvateľov
- Nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia
- Stojiská na zber separovaného odpadu
- Cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD
- Parkovo upravená zeleň, sprievodná zeleň komunikácií, verejné zelené priestranstvá
- Vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- Drobné ihriská pre neorganizovaný šport detí a dorastu

### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Kultúrne a osvetové zariadenia
- Sociálne a zdravotnícke zariadenia
- Materské školy alebo jasličky
- Zariadenia drobných prevádzok obchodu a služieb
- Rodinné domy
- Drobné stravovacie zariadenia
- Parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- Knižnice

### Zakázaný spôsob využitia

- Zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- Stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania
- Samostatne stojace individuálne garáže
- Supermarkety, hypermarkety, megamarkety, hobbymarkety a pod.



- 1.4.4. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia PV – polyfunkčné využitie v nasledujúcom znení:

### **Polyfunkčné využitie bývania v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou**

**PV**

Územie slúži na bývanie v malopodlažnej individuálnej výstavbe rodinných domov a na umiestnenie polyfunkčných objektov s funkciou bývania v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou v časti objektu.

#### **Dominantný spôsob využitia**

- Plochy bývania v rodinných domoch zachovávajúce vidiecku formu zástavby
- Zariadenie maloobchodu, komerčných služieb a verejného stravovania
- Zeleň súkromných záhrad alebo spevnené a rozptylové plochy prevádzok vybavenosti

#### **Vhodný spôsob využitia**

- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu
- Kancelárske a správne budovy
- Exteriérové terasy a sedenia pre návštevníkov a užívateľov zariadení
- Detské ihriská a malé ihriská pre neorganizovaný šport slúžiacie pre obyvateľov
- Nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia
- Cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD
- Parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- Odstavné plochy nevyhnutné pre obsluhu územia
- Garáže ako súčasť objektu
- Pergoly, prístrešky, altánky alebo prvky drobnej architektúry

#### **Obmedzene prípustný spôsob využitia**

- Parkovo upravené záhrady
- Pri rekonštrukciách existujúcich objektov preferovať riešenie bytových jednotiek v podkrovných alebo ustúpených priestoroch v smere od uličnej čiary
- Parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené priamo na pozemkoch príslušnej prevádzky
- Individuálne stojace garáže neprevyšujúce 1. Nadzemné podlažie
- Otvorené alebo prekryté bazény v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku
- Skleníky v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku

#### **Zakázaný spôsob využitia**

- Zariadenia výroby, skladovania, stavebníctva alebo objekty dopravy ako hlavné stavby
- Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania
- Supermarkety, hypermarkety a megamarkety a pod.



- 1.4.5. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia PB – polyfunkčné využitie bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti v nasledujúcom znení:

### **Polyfunkčné využitie bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti** **PB**

Územie slúži na bývanie v bytových domoch, na umiestnenie polyfunkčných bytových domov s integrovanou občianskou vybavenosťou v časti objektu a objektov občianskej vybavenosti.

#### **Dominantný spôsob využitia**

- Plochy bývania v bytových domoch
- Zariadenie verejnej a komerčnej vybavenosti
- Obytná zeleň alebo spevnené a rozptylové plochy prevádzok vybavenosti

#### **Vhodný spôsob využitia**

- Detské ihriská a malé ihriská pre neorganizovaný šport slúžiace pre obyvateľov
- Nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia
- Cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD
- Parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- Odstavné plochy nevyhnutné pre obsluhu územia
- Garáže ako súčasť objektu
- Pergoly, prístrešky, altánky alebo prvky drobnej architektúry

#### **Obmedzene prípustný spôsob využitia**

- Parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb riešené priamo na pozemkoch príslušnej prevádzky

#### **Zakázaný spôsob využitia**

- Zariadenia výroby, skladovania, stavebníctva alebo objekty dopravy ako hlavné stavby
- Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania
- Supermarkety, hypermarkety a megamarkety a pod.



- 1.4.6. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia OV1 – občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru v nasledujúcom znení:

### Občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru

OV1

Vymedzené priestory slúžiacie na umiestňovanie stavieb nekomerčnej, resp. komunálnej a verejnoprospešnej občianskej vybavenosti verejného charakteru

Priestory slúžia pre lokalizáciu občianskej vybavenosti vymedzené pre zachovania a rozvíjanie verejnoprospešnej občianskej vybavenosti.

#### Dominantný spôsob využitia

- Občianska vybavenosť komunálneho charakteru zabezpečuje mestská časť Bratislava – Rusovce, hlavné mesto SR Bratislava alebo štát pre obyvateľstvo územne zodpovedajúce príslušnému územiu
- Verejná správa, komunálna administratíva
- Zariadenia školstva a vzdelávania, sociálnej starostlivosti
- Kultúra, osвета, galérie, múzeá, knižnice
- Vymedzené priestory určené pre manifestáciu kultúrno – historického dedičstva v podobe sakrálnej architektúry
- Vymedzené územia určené predovšetkým na ochranu jestvujúcich sakrálnych stavieb a kostolov s drobnými parkovými úpravami kontaktných a príľahlých pozemkov
- Občianska vybavenosť komerčného charakteru s verejnoprospešným významom pre rozvoj kultúry a umenia v území typu galérie, múzeá a pod.
- Architektonické stvárnenie objektov zodpovedá charakteru vidieckej alebo prímestskej formy zástavby
- Vymedzené priestory slúžia pre lokalizáciu prevádzok nevyhnutnej občianskej vybavenosti, pričom jednotlivé objekty sú umiestňované ako samostatné objekty alebo areály

#### Vhodný spôsob využitia

- Vhodným spôsobom využitia sú areály a budovy školských, sociálnych, zdravotníckych, kultúrnych, správnych a cirkevných zariadení, ako aj zariadenia pre zaistenie požiarnej bezpečnosti, polície a ďalších verejnoprospešných a nevyhnutných činností
- Odstavné miesta a parkoviská slúžiacie pre potreby návštevníkov služieb lokalizované na vlastnom alebo príľahlom pozemku
- Nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia
- Parkovo upravená zeleň verejných priestranstiev s vodnými prvkami alebo prvkami drobnej architektúry

#### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Nevýrobné služby
- Sakrálne stavby, kostoly, fary, modlitebne
- Jednoduché stavby strážnej služby, kontroly alebo recepcií
- Cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD
- Objekt existujúcej železničnej stanice s príľahlým areálom železničnej dopravy

#### Zakázaný spôsob využitia

- Zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy
- Objekty určené na primárnu funkciu bývania
- Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo prevádzok neručiacych služieb



- 1.4.7. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia OV2 – občianska vybavenosť komerčného charakteru v nasledujúcom znení:

## Občianska vybavenosť komerčného charakteru

OV2

Vymedzené priestory slúžia pre umiestňovanie stavieb občianskej vybavenosti a komerčných služieb

Priestory regulačných blokov slúžia pre valorizáciu občianskej vybavenosti.

<b>Dominantný spôsob využitia</b>
- Architektonické stvárnenie objektov zodpovedá charakteru vidieckej alebo prímestskej formy zástavby
- Obchod a služby
- , ubytovacie a stravovacie zariadenia
- Parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené na vlastných pozemkoch ich prevádzkovateľov, alebo na plochách statickej dopravy nato určených
- Objekty športovo – rekreačných zariadení, klubov alebo združení
- Vymedzené priestory slúžia pre lokalizáciu prevádzok občianskej vybavenosti a služieb, pričom jednotlivé objekty sú umiestňované ako samostatné objekty alebo areály
- Územie slúži výhradne na lokalizáciu málopodlažných objektov do 2 NP s aditívne umiestneným využiteľným podkrovím (2+1 NP)
- Územie slúži na umiestňovanie stavieb komerčnej občianskej vybavenosti a služieb (najmä obchodov štvrťového alebo obecného významu, drogerií, zmiešaného tovaru, špecializovaných drobných prevádzok a pod, pričom stavby a zariadenia sú umiestňované na samostatných pozemkoch

<b>Vhodný spôsob využitia</b>
- Drobné zariadenia obchodu a služieb lokálneho významu pre obyvateľov územia v rámci spádového územia
- Objekty administratívy, verejnej správy alebo kancelárií
- Odstavné miesta a parkoviská slúžiace pre potreby návštevníkov zariadení
- Zariadenia a prevádzky verejného stravovania alebo občerstvenia
- Nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia
- Parkovo upravená zeleň verejných priestranstiev
- Detské ihriská, mobiliár
- Drobné ihriská pre neorganizovaný šport detí a dorastu

<b>Obmedzene prípustný spôsob využitia</b>
- Bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných plôch funkčnej plochy
- Nerušiace prevádzky komunálnej výroby, sklady, skladovacie plochy a verejné prevádzky, výrobné služby, autoservisy alebo pneuservisy
- Objekty s primárnou funkciou kancelárskeho využitia
- Kultúrne a osvetové zariadenia lokálneho významu
- Drobné zdravotnícke zariadenia lokálneho významu
- Materské školy alebo jasličky
- Cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD
- Parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov

<b>Zakázaný spôsob využitia</b>
- Zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy
- Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo prevádzok nerušiacich služieb



- 1.4.8. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia NA – Centrálné námestie v nasledujúcom znení:

### Centrálné námestie

NA

Ťažiskové územie vyčlenené v rámci verejného priestoru na území historicky sa rozvíjajúceho námestia šošovkovitého tvaru pozdĺž Balkánskej ulice.

#### Dominantný spôsob využitia

- Námestie slúži prioritne na stretávanie sa obyvateľov a príležitostné zhromažďovanie ľudí pri organizovaných podujatiach. Akákoľvek pozemná stavba je v bloku nežiadúca. Námestie slúži aj ako rozptylová plocha pre koncentrovanú občiansku vybavenosť pozdĺž uličných čiar vymedzujúcich tento regulačný blok.

#### Vhodný spôsob využitia

- Spevnené plochy alebo plochy statickej dopravy
- Prvky drobnej architektúry ako fontány, fontánky na pitie, studničky alebo skulptúry
- Mestský mobiliár s jednotne zobrazeným heraldickým symbolom mestskej časti Rusovce alebo hlavného mesta alebo SR alebo v ich kombinácii
- Územia vyhradené pre trasy a plochy verejnej cestnej dopravy, vrátane križovaní s inými zariadeniami dopravnej infraštruktúry
- Súčasťou môžu byť pešie chodníky a cyklistické trasy oddelené od dopravného priestoru
- Sprievodná zeleň komunikácií, nízka zeleň, zeleň verejných priestranstiev alebo parkovo upravená zeleň

#### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Stánky PNS
- Zastávky MHD
- Prezentačné prekrytia archeologických nálezov alebo nálezísk
- Turistické trasy, náučné chodníky

#### Zakázaný spôsob využitia

- Ostatné funkcie





- 1.4.9. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia ŠP – Šport, telovýchova a voľný čas v nasledujúcom znení:

## Šport, telovýchova a voľný čas

ŠP

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu

### Dominantný spôsob využitia

- Kryté športové zariadenia, športové otvorené ihriská a zariadenia, špecifické zariadenia športu slúžiace pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase.
- Kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času

### Vhodný spôsob využitia

- Špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého
- Modelárskeho športu, zimných športov a iné
- Zeleň líniovú a plošnú
- Vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- Dopravné a technické vybavenie
- Plochy líniovej a plošnej zelene

### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy
- Byty v objektoch funkcie– služobné byty

### Zakázaný spôsob využitia

- Bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- Areálové zariadenia občianskej vybavenosti
- Zariadenia a areály výroby
- Skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
- Stavby na individuálnu rekreáciu
- Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- Zariadenia odpadového hospodárstva
- Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou



- 1.4.10. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia DV - Dopravné komunikácie a verejné priestranstvá v nasledujúcom znení:.

## Dopravné komunikácie a verejné priestranstvá

DV

Územia vyhradené pre statickú a dynamickú dopravu, vrátane križovaní s inými zariadeniami dopravnej infraštruktúry

### Dominantný spôsob využitia

- Pešie chodníky a cyklistické trasy oddelené od dopravného priestoru
- Trasy a plochy verejnej cestnej dopravy
- Sprievodná zeleň komunikácií

### Vhodný spôsob využitia

- Na vymedzených územiach je možné umiestňovať plochy statickej dopravy za predpokladu, že nebudú prekážkou rozvoja navrhovanej cestnej siete.
- Ostrovčeky s drobnými parkovými úpravami nízkej zelene
- Zastávky mestskej hromadnej dopravy
- Zvislé a vodorovné dopravné značenie v zmysle pravidiel o cestnej premávky a príslušných právnych predpisov

### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Mestský mobiliár s jednotne zobrazeným heraldickým symbolom mestskej časti Rusovce alebo hlavného mesta alebo SR alebo v ich kombinácii
- Verejné prezentačné prekrytia archeologických nálezov alebo nálezísk
- Turistické trasy, náučné chodníky

### Zakázaný spôsob využitia

- Rampy, závory, uzávery alebo iné bariéry vymedzujúce súkromné komunikácie
- Ostatné funkcie



- 1.4.11. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia TI – Technická vybavenosť a infraštruktúra v nasledujúcom znení:

## Technická vybavenosť a infraštruktúra

TI

Územie vyhradené pre zariadenia nadradených systémov verejnej technickej vybavenosti

### Dominantný spôsob využitia

- Zariadenia mesta zabezpečujúce zásobovanie územia vodou, elektrickou energiou, zemným plynom, teplom, napojenie na telekomunikačné siete a likvidáciu tekutých i pevných odpadov a pod.
- Plochy určené pre lokalizáciu alebo rozvoj určitého konkrétneho objektu alebo zariadenia technickej infraštruktúry a nevyhnutného technického vybavenia územia mestskej časti Rusovce

### Vhodný spôsob využitia

- Trafostanice, uzemňovacie objekty
- Regulačné stanice plynu
- Vodojemy, prečerpávacie stanice, kanalizačné zberače

### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Menšie plošné zariadenia verejnej technickej vybavenosti môžu byť súčasťou aj iných typov funkčného využitia v súlade so stanovenými podmienkami a platnými regulatívmi územného plánu zóny, príslušných právnych predpisov a STN noriem.

### Zakázaný spôsob využitia

- Ostatné funkcie



- 1.4.12. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia RP – Rusovský park s kaštieľom v nasledujúcom znení:

### Rusovský park s kaštieľom

PK

Areál Rusovského kaštieľa s časťou príslušného parku je určený na transformovanie na areál s osobitým bezpečnostným a prístupovým režimom určeným pre účely štátnej reprezentácie a diplomatických kontaktov.

#### Dominantný spôsob využitia

- Rusovský park prístupný verejnosti ako súčasť historického Bratislavského lesoparku slúžiaci pre každodennú rekreáciu v prírodnom prostredí s drobným parkovými úpravami
- Rozvoj tohto typu funkčného využitia je obmedzený na koncepčné a parkovo celoplošné dotváranie verejného priestoru mobiliárom reflektujúcim ducha miesta (genia loci).

#### Vhodný spôsob využitia

- Mobiliár s jednotne zobrazeným heraldickým symbolom mestskej časti Rusovce alebo hlavného mesta alebo SR alebo v ich kombinácii
- Prírodný amfiteáter
- Drobné móla rekreačného využitia pri vodných hladinách
- Lavičky, lehátka, lampy verejného osvetlenie, odpadkové koše, fontánky s pitnou vodou
- Sochy, súsošia, pamätné kamene alebo skulptúry reflektujúce ducha miesta (genia loci).

#### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Využitie bývalej vodárenskej veže ako priestorovej dominanty s vyhlídkou vežou pre verejnosť
- Drobné stavby určené pre nevyhnutnú prevádzku uvedených funkcií
- Altánky, pergoly a drobné prístrešky
- Drobné prvky sakrálnej architektúry ako kaplnky, modlitebne, kríže, božie muky
- Príjazdové komunikácie alebo zjazdové chodníky určené výhradne pre technickú prevádzku a údržbu

#### Zakázaný spôsob využitia

- Ostatné funkcie



- 1.4.13. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia PZ – Parkovo upravená zeleň v nasledujúcom znení:

## Parkovo upravená zeleň

PZ

Územie mestského bloku slúži na umiestňovanie verejne prístupných väčších plôch zelene

### Dominantný spôsob využitia

- Verejné parky, sprievodná zeleň dopravných trás, námestí a verejných priestorov.
- Plochy zelene otvoreného alebo areálového typu
- Miestny mobiliár, odpadkové koše, fontány

### Vhodný spôsob využitia

- Drobné doplnkové zariadenia občianskej vybavenosti, hygienické zariadenia, malá architektúra, výtvarné diela, pietne prvky, kríže, modlitebne
- Detské ihriská, preliezky

### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Bufety alebo menšie stravovacie zariadenia ako doplnok k hlavnej funkcii
- Nevyhnutné plochy technického vybavenia
- Parkovacie stojiská umiestnené priamo na komunikácií

### Zakázaný spôsob využitia

- Bývanie v akejkoľvek podobe
- Ostatné zariadenia a prevádzky občianskej vybavenosti
- Zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj 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 územia verejnosťou.



- 1.4.14. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia CI – Cintorín v nasledujúcom znení:

## Cintorín

CI

Územie mestského bloku slúži na umiestňovanie špecifickej zelene slúžiacej pre pietne účely

### Dominantný spôsob využitia

- Cintoríny a zariadenia cintorínov ako sakrálne stavby, obradné siene, hygienické zariadenia, drobná architektúra
- Plochy zelene každého druhu s malou architektúrou, výtvarnými dielami, sochami a sakrálnymi prvkami

### Vhodný spôsob využitia

- Doplnkové kultúrne, osvetové a hygienické zariadenia menšieho rozsahu
- Nevyhnutné pešie komunikácie
- Mobiliiár s jednotne zobrazeným heraldickým symbolom mestskej časti Rusovce alebo hlavného mesta alebo SR alebo v ich kombinácii reflektujúce ducha miesta (genia loci).

### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- 
- 

### Zakázaný spôsob využitia

- Všetky ostatné funkcie





- 1.4.15. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia RP – Rekreačia v prírodnom prostredí v nasledujúcom znení:

### Rekreačia v prírodnom prostredí

RP

Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia.

#### Dominantný spôsob využitia

- Rekreačné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.
- Vymedzené územia určené pre lokalizáciu zelene, vodných plôch pre rekreáciu
- Pobytové lúky

#### Vhodný spôsob využitia

- Rekreačno – oddychové prírodné areály,
- Krajinná a ekostabilizačná zeleň

#### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- náučné chodníky, turistické chodníčky a cyklistické trasy
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou rekreácia
- Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy
- Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

#### Zakázaný spôsob využitia

- Všetky ostatné funkcie



- 1.4.16. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia PL – územia prírodnej zelene – pobytové lúky Trvalo trávnaté plochy v nasledujúcom znení:

### Územia prírodnej zelene – pobytové lúky

PL

Trvalo trávnaté plochy predstavuje trvalé kultúry vo forme trávnatých plôch a rozptýlenej stromovej a kríkovej vegetácie s doplnkovým rekreačným využitím v prírodnom prostredí

#### Dominantný spôsob využitia

- Vymedzené územia tvoria lúky, pasienky, vegetácia a vodné prvky prírodného charakteru, komunikácie slúžiacimi pre pohyb chodcov alebo cyklistov

#### Vhodný spôsob využitia

- Drobné detské ihriská prírodného charakteru, hojdačky, šmykľavky
- Drobné drevené prístrešky alebo pergoly

#### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Ohniská s dreveným posedením prírodne blízkeho skulptúrneho prevedenia
- Chaty a chatky nevyhnutné pre zabezpečenie údržby prírodnej zelene
- Mobilár s jednotne zobrazeným heraldickým symbolom mestskej časti Rusovce alebo hlavného mesta alebo SR alebo v ich kombinácii reflektujúce lokálneho ducha miesta (genia loci).

#### Zakázaný spôsob využitia

- Všetky ostatné funkcie



- 1.4.17. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia LS – Lesy a lesné spoločenstvá v nasledujúcom znení:

## Územia prírodnej zelene – lesy

LS

Vymedzené územia lesov, lesných spoločenstiev, mokradí Dunajských luhov, lúk a pasienok s výhradnou ochranou prírodnej časti krajiny

### Dominantný spôsob využitia

- Lesy, mokrade, lúky, pasienky
- Prírodné územia bez stavebných alebo iných zásahov spevňujúcich povrch

### Vhodný spôsob využitia

- Náučné chodníčky
- Turistické trasy a cyklotrasy

### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Poľovnícke posedy, krmítka pre zver, úle pre včely
- Komunikácie s obmedzeným prístupom zabezpečujúcim ochranu prírody a krajiny na povolenie od príslušných orgánov

### Zakázaný spôsob využitia

- Všetky ostatné funkcie



- 1.4.18. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia VZ – Plochy v pásme hygienickej ochrany vodného zdroja v nasledujúcom znení:

**Plochy v pásme hygienickej ochrany vodného zdroja**

**VZ**

Vymedzené územia ochranného pásma vodárenských zdrojov určené orgánom štátnej vodnej správy na ochranu výdatnosti, kvality a zdravotnej bezchybnosti vody vodárenských zdrojov na základe záväzného posudku orgánu na ochranu zdravia podľa platnej legislatívy SR.

**Dominantný spôsob využitia**

- Vymedzené územie je vhodné výhradne na lokalizáciu funkcií nevyhnutných pre zabezpečenie prevádzky, údržby a ochrany vodného zdroja Rusovce - Ostrovné lúčky - Mokrad' ( R - OL - M ), vrátane ochranného pásma vodárenského zdroja II. stupňa, ktoré slúži na ochranu vodárenského zdroja pred ohrozením zo vzdialenejších miest.
- Vymedzené územia lesov, lesných spoločenstiev, mokradí Dunajských luhov, lúk a pasienok s výhradnou ochranou prírodnej časti krajiny.
- Prírodné územia bez stavebných alebo iných zásahov spevňujúcich povrch

**Vhodný spôsob využitia**

- Náučné chodníčky
- Turistické trasy a cyklotrasy

**Obmedzene prípustný spôsob využitia**

- Poľovnicke posedy, krmítka pre zver, úle pre včely
- Komunikácie s obmedzeným prístupom zabezpečujúcim ochranu prírody a krajiny na povolenie od príslušných orgánov ochrany prírody a krajiny
- Komunikácie s obmedzeným prístupom zabezpečujúcim ochranu, prevádzku a údržbu vodárenských zariadení na povolenie od príslušných orgánov ochrany prírody a krajiny alebo orgánom štátnej vodnej správy na ochranu výdatnosti, kvality a zdravotnej bezchybnosti vody vodárenských zdrojov

**Zakázaný spôsob využitia**

- Všetky ostatné funkcie
- Všetky funkcie, ktoré v písomnom stanovisku neschváli orgán územného rozvoja mestskej časti Rusovce a tiež orgán štátnej vodnej správy na ochranu výdatnosti, kvality a zdravotnej bezchybnosti vody vodárenských zdrojov



- 1.4.19. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia OP – Orná pôda v nasledujúcom znení:

### Orná pôda

OP

Vymedzené priestory, ktoré sú súčasťou poľnohospodárska pôda (PP) a slúžia výhradne na poľnohospodárske účely

#### Dominantný spôsob využitia

- Orná pôda

#### Vhodný spôsob využitia

- Lesné spoločenstvá a rozptýlená krajinná zeleň
- Lesné cesty a cyklotrasy
- Poľovnícke posedy, krmítka pre zver

#### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Komunikácie s obmedzeným prístupom zabezpečujúcim ochranu prírody a krajiny na povolenie od príslušných orgánov
- Komunikácie s obmedzeným prístupom zabezpečujúcim ochranu, prevádzku a údržbu vodárenských zariadení

#### Zakázaný spôsob využitia

- Všetky ostatné funkcie



- 1.4.20. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia VP – Vodné plochy v nasledujúcom znení:

### Vodné plochy a vodné toky

VP

Územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch na ochranné, ekostabilizačné a krajnotvorné účely.

#### Dominantný spôsob využitia

- Prirodené vodné plochy, vodné toky alebo dunajské luhy ako výrazné krajinné prvky

#### Vhodný spôsob využitia

- vodné plochy a vodné toky na vodohospodárske využitie ako zdroje vody, recipienty na odvádzanie prívalových vôd
- Priesakové jamy a povodňové prietoky

#### Obmedzene prípustný spôsob využitia

- Využitie na plavebné, hospodárske a rekreačné účely
- Zariadenia na chov rýb, rybovlov, vodné športy a rekreácia
- Stavby a zariadenia slúžiace na protipovodňovú ochranu

#### Zakázaný spôsob využitia

- Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou





- 1.4.21. Rešpektovať dominantný, vhodný, obmedzene prípustný a zakázaný spôsob využitia v rámci typu funkčného využitia HR – Polder rieky Dunaj v rozmedzí protipovodňovej hrádze v nasledujúcom znení:

**Polder rieky Dunaj v rozmedzí protipovodňovej hrádze**

**HR**

Vymedzené územie v rámci záplavového poldra rieky Dunaj určené výhradne pre zachovanie prírodného prostredia, ktoré je možné rozvíjať len na základe písomného stanoviska orgánu územného plánovania mestskej časti Rusovce a tiež Slovenského vodohospodárskeho podniku

**Dominantný spôsob využitia**

- Zásahy ľudskej činnosti sú obmedzené len pre protipovodňovú ochranu a civilnú obranu obyvateľstva

**Vhodný spôsob využitia**

- Značená cyklotrasa vedená na spevnenom povrchu telesa hrádze
- Derivačný kanál

**Obmedzene prípustný spôsob využitia**

- Prístupová komunikácie s obmedzeným prístupom vjazdu automobilom

**Zakázaný spôsob využitia**

- Všetky ostatné funkcie
- Všetky funkcie, ktoré v písomnom stanovisku neschválí orgán územného rozvoja mestskej časti Rusovce a tiež povodie rieky Dunaj



## 1.5. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

### 1.5.1. Pri umiestňovaní stavieb uplatňovať regulatívy:

- Uličná čiara určuje hranicu medzi regulovanými parcelami a verejným priestranstvom, resp. verejným komunikačným priestorom
- Stavebná čiara, predná určuje hranicu, na ktorú je na regulovanom pozemku nevyhnutné umiestniť priečelie objektu
- Stavebná čiara, zadná určuje hranicu, ktorá sa na regulovanom pozemku v smere od uličnej čiary nesmie prekročiť
- Koeficient zastavania určuje maximálny pomer medzi súčtom výmer zastavaných plôch všetkých pozemných stavieb na regulovanom pozemku k výmere tohto pozemku.
- Index zelene určuje podiel započítateľných plôch zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) na regulovanom pozemku k výmere tohto pozemku pričom rozsah započítateľných plôch je stanovený v platnom Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy.
- Podlažnosť určuje maximálnu výšku objektu počtom úplných nadzemných podlaží vyjadreným celým číslom. Ustúpené podlažie alebo podkrovie je označené doplnením celého čísla o 0,5. Započítateľná výška podlažia predstavuje 3,0 m nad úrovňou terénu

### 1.5.2. Rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre jednotlivé urbanistické bloky v nasledujúcom členení a znení:

REG. BLOK	FUNKCIA	INDEX ZASTAVANOSTI	MAX. PODLAŽNOST	INDEX ZELENE
A01	RD	20	2	50
A02	RD	25	2	50
A03	RD	20	2	55
A04	OV1	15	2	80
A05	RD	30	2	40
A06	PV	20	1,5	60
A07	RD	25	2	50
A08	OV2	45	2	20
B01	PZ	5	1	95
B02	PV	15	1,5	60
B03	BD	15	3	50
B04	PV	15	2	60
B05	RD	20	1,5	60
B06	BD	20	3	50
B07	OV1	30	3	20
B08	OV2	70	1	15
B09	RD	20	1,5	50
B10	PV	20	1,5	50
B11	RD	30	2	45
B12	OV1	15	3	65
B13	BD	20	1,5	40
B14	RD	15	1,5	50

REG. BLOK	FUNKCIA	INDEX ZASTAVANOSTI	MAX. PODLAŽNOST	INDEX ZELENE
B43	PB	30	3,5	30
B44	PB	30	1,5	30
B45	RD	20	2	60
B45	RD	30	2	50
B46	RD	30	2	50
B47	RD	20	1,5	60
B48	RD	20	1,5	60
B49	OV2	40	2	40
B50	PB	25	1,5	55
C01	RD	30	1,5	50
C02	RD	30	1,5	50
C03	BD	25	2,5	45
C04	PV	20	1,5	60
C05	PZ	3	1	95
C06	PZ	3	1	95
C07	OV2	40	2	0
C08	RD	20	1,5	60
C09	PV	25	1,5	60
C10	OV1	25	1,5	60
C11	NA	5	1	50
C12	RD	20	1,5	60
C13	RD	20	1,5	60

REG. BLOK	FUNKCIA	INDEX ZASTAVANOSTI	MAX. PODLAŽNOST	INDEX ZELENE
E09	RD	25	1,5	50
E10	RD	25	1,5	50
E11	RD	25	1,5	50
E12	RD	25	1,5	50
E13	RD	25	1,5	50
E14	RD	25	1,5	50
E15	RD	25	1,5	50
E16	RD	25	1,5	50
E17	RD	40	1,5	30
E18	RP	0	0	100
E19	RD	22	1,5	40
E20	RD	22	1,5	40
E21	RD	20	1,5	60
E22	RD	22	1,5	40
E23	RD	22	1,5	40
E24	LS	3	1	95
E25	RD	22	1,5	40
E26	RD	22	1,5	40
E27	RD	22	1,5	40
E28	RD	22	1,5	40
E29	ŠP	40	2,5	25
E30	RP	0	0	100



<b>B15</b>	RD	20	1,5	50
<b>B16</b>	OV1	25	1,5	50
<b>B17</b>	RD	20	1,5	50
<b>B18</b>	CI	5	1	85
<b>B19</b>	CI	5	1	85
<b>B20</b>	PZ	5	1	95
<b>B21</b>	TI	10	1	80
<b>B22</b>	RD	15	1,5	50
<b>B23</b>	BD	40	2,5	35
<b>B24</b>	OV1	25	2,5	15
<b>B25</b>	OV1	20	2	70
<b>B26</b>	BD	20	2	50
<b>B27</b>	PV	25	1,5	55
<b>B28</b>	RD	50	2	20
<b>B29</b>	BD	65	3	15
<b>B30</b>	OV2	40	2	10
<b>B31</b>	TI	5	1	75
<b>B32</b>	PZ	5	1	95
<b>B33</b>	BD	20	3	60
<b>B34</b>	RD	25	2	50
<b>B35</b>	RD	25	2	50
<b>B36</b>	PV	25	1,5	60
<b>B37</b>	OV2	30	1,5	40
<b>B38</b>	RD	20	2	50
<b>B39</b>	RD	25	2	45
<b>B40</b>	RD	25	2	45
<b>B41</b>	PV	25	1,5	60
<b>B42</b>	BD	25	2	40

<b>C14</b>	BD	25	2	50
<b>C15</b>	RD	20	1,5	50
<b>C16</b>	OV2	15	2,5	70
<b>C17</b>	RD	15	1,5	60
<b>C18</b>	OV1	30	2	30
<b>C19</b>	RD	25	1,5	60
<b>C20</b>	RD	30	1	50
<b>C21</b>	OV1	30	2,5	50
<b>C22</b>	OV1	20	1,5	60
<b>C23</b>	RD	15	1,5	70
<b>C24</b>	PV	20	1,5	60
<b>C25</b>	OV1	15	1	50
<b>C26</b>	PZ	3	1	95
<b>C27</b>	VP	3	1	95
<b>D01</b>	PK	5	3	85
<b>D02</b>	OV1	20	2	40
<b>D03</b>	PV	30	1,5	60
<b>D04</b>	OV1	20	1,5	60
<b>D05</b>	OV1	50	3	20
<b>D06</b>	RD	30	1,5	50
<b>E01</b>	RD	20	1,5	60
<b>E02</b>	RD	30	1,5	30
<b>E03</b>	RD	25	1,5	50
<b>E04</b>	RD	15	1,5	60
<b>E05</b>	RD	25	1,5	50
<b>E06</b>	RD	25	1,5	50
<b>E07</b>	RD	25	1,5	50
<b>E08</b>	RD	25	1,5	50

<b>E31</b>	LS	3	1	95
<b>E32</b>	RP	0	0	100
<b>E33</b>	RP	0	0	100
<b>F01</b>	LS	5	1	90
<b>F02</b>	VP	5	1	90
<b>F03</b>	VP	5	1	90
<b>F04</b>	VP	5	1	90
<b>F05</b>	VP	5	1	90
<b>F06</b>	RP	5	1	90
<b>F07</b>	PL	5	1	90
<b>F08</b>	LS	5	1	90
<b>F09</b>	OP	5	1	90
<b>F10</b>	RP	5	1	90
<b>F10</b>	RP	5	1	90
<b>F11</b>	VP	5	1	90
<b>F12</b>	LS	5	1	90
<b>F13</b>	VP	5	1	90
<b>F14</b>	VP	5	1	90
<b>F15</b>	LS	5	1	90
<b>F16</b>	VP	5	1	90
<b>F17</b>	VP	5	1	90
<b>F18</b>	HR	5	1	90
<b>F19</b>	HR	5	1	90
<b>F20</b>	VZ	5	1	90
<b>F21</b>	VP	5	1	90
<b>F22</b>	VP	5	1	90
<b>F23</b>	VP	5	1	90



## 2. REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH, URBÁNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

### 2.1. REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH

- 2.1.1. Všetky nové stavby umiestňovať v priestore vymedzenom prednou a zadnou stavebnou čiarou prípadne iba prednými stavebnými čiarami.
- 2.1.2. V urbanistických blokoch A06, B10, B27, B36, B37, B41, B48, C09 a C24 umiestňovať novostavby len ako prístavby k existujúcim objektom v priestore vymedzenom stavebnými čiarami.
- 2.1.3. Rešpektovať uličné čiary ako hranicu medzi regulovanými parcelami a verejným komunikačným priestorom.
- 2.1.4. Rešpektovať predné stavebné čiary ako hranicu, na ktorú je na regulovanom pozemku nevyhnutné umiestniť priečelie navrhovaného objektu
- 2.1.5. Rešpektovať zadné stavebné čiary ako hranicu, ktorá sa na regulovanom pozemku v smere od uličnej čiar pri navrhovanom objekte a objekte pred alebo v štádiu rekonštrukcie nesmie prekročiť.
- 2.1.6. Rešpektovať koeficient zastavania ako maximálny možný pomer medzi súčtom výmer zastavaných plôch všetkých pozemných stavieb<sup>1</sup> na regulovanom pozemku k výmere tohto pozemku.
- 2.1.7. Rešpektovať index zelene ako vyjadrenie minimálneho podielu plôch zelene na regulovanom pozemku k výmere tohto pozemku.
- 2.1.8. Rešpektovať podlažnosť ako maximálnu výška navrhovaného objektu a objektu pred alebo v štádiu rekonštrukcie, ktorá je určená počtom úplných nadzemných podlaží vyjadreným celým číslom. Ustúpené podlažie alebo podkrovie je označené doplnením celého čísla o 0,5. Započítateľná výška podlažia predstavuje 3,0 m nad úrovňou terénu.
- 2.1.9. Zachovať jestvujúcu uličnú sieť, predovšetkým severne od Balkánskej ulice vrátane pôvodnej parcelácie na okrajoch blokov
- 2.1.10. Zachovať pôvodnú parceláciu obojstranne pri Balkánskej ulici a východne od Balkánskej ulice v smere od Zdravotníckej ulice na západe po Keltskú ulicu na východe.
- 2.1.11. Zachovať charakter radovej uličnej zástavby na parcelách orientovaných do Balkánskej ulice a severne od nej. V prípade zlučovania parciel na Balkánskej ulici a východne od Balkánskej ulice nová zástavba musí v svojej hmote vyjadrovať hmotovú členitosť charakteristickú pre historickú zástavbu územia.
- 2.1.12. Umožniť riešiť architektonický výraz novej výstavby na bočných uliciach západne od Balkánskej ulice, t.j. Kováčsova, Vývojová, Gerulatská, Lónayiho ulica, Ul. Pohraničníkov ako moderný, avšak s použitím prvku šikmej strechy v mierke primeranej historickej domovej zástavbe.
- 2.1.13. V rámci intenzívnej zástavby Balkánskej ulice a južne od Balkánskej ulice, t.j. od Zdravotníckej ulice na západe po Keltskú ulicu na východe zachovať orientáciu objektov pozdĺžnou osou kolmo k ulici s jedným nadzemným podlažím a s možnosťou zobytného podkrovia v sedlovej streche.
- 2.1.14. V ochrannom pásme Rusovského ramena, t.j. na pobrežných pozemkoch 5 metrov od brehovej čiar, je bez písomného súhlasu správcu vodného toku a orgánu štátnej vodnej správy zakázané budovať akékoľvek stavby a zariadenia. Brehovú čiaru je potrebné spresniť zameraním v teréne.

### 2.2. REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE STAVIEB V URBANISTICKÝCH BLOKOCH

- 2.2.1. V regulačnom bloku **A04** zachovať súčasný architektonický prejav a udržiavať optimálny stavebnotechnický stav objektu NKP Kúria.
- 2.2.2. V regulačnom bloku **A08** preferovať rozvoj občianskej vybavenosti komerčného charakteru.
- 2.2.3. V regulačnom bloku **B01** revitalizovať vymedzenú plochu na zeleň verejných priestranstiev s drobnými sadovými alebo parkovými úpravami.

<sup>1</sup> Pozemnou stavbou sa rozumie ustanovenia od § 43 a násl. Zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov



- 2.2.4. V regulačnom bloku **B05** vytvoriť podmienky a realizovať novú výstavbu rodinných domov
- 2.2.5. V regulačnom bloku **B09** realizovať nové prepojenie Kováčovej a Balkánskej, ktoré umožní vybudovanie podjazdu pod železničnou traťou.
- 2.2.6. V regulačnom bloku **B11** vytvoriť podmienky a realizovať novú výstavbu rodinných domov
- 2.2.7. Regulačný blok **B12** zachovať pre rozvoj areálu základnej školy.
- 2.2.8. V regulačnom bloku **B15** vytvoriť podmienky a realizovať novú výstavbu rodinných domov
- 2.2.9. Regulačný blok **B19** transformovať na funkčné využite typu Cintorín až po vyčerpaní územnej kapacity jestvujúceho cintorína v rámci vymedzeného bloku B19.
- 2.2.10. V regulačnom bloku **B21** zachovať územnú ochranu pre bezkolíznu a technicky vyhovujúcu prevádzku jestvujúceho vodojemu s nevyhnutnou technickou infraštruktúrou.
- 2.2.11. Regulačný blok **B23** usmerňovať pre rozvoj občianskej vybavenosti doplnkovo k prevádzke železničnej stanice a príľahlej konečnej zastávky MHD.
- 2.2.12. Regulačný blok **B24** zachovať výhradne pre objekt železničnej stanice s dopravou obsluhou.
- 2.2.13. Regulačný blok **B25** zachovať pre rozvoj areálu materskej školy.
- 2.2.14. V regulačnom bloku **B43** uvažovať s novou výstavbou na mieste asanovaných objektov s možnosťou ponechania zdravotného strediska prípadne náhrady jeho priestorov v nových objektoch.
- 2.2.15. V regulačnom bloku **B44** uvažovať s novou výstavbou polyfunkčných bytových domov. Zachovať objekt z 19. storočia (Dom Záhradkárov), ktorý je jedinou stavbou zachovanou z bývalého areálu žrebčína spolu s so zvyškom murovaného oplotenia s cimburím a zvyškami historickej zelene.
- 2.2.16. V regulačnom bloku **C01** zachovať súčasný architektonický ráz a funkčné využitie.
- 2.2.17. V regulačnom bloku **C02** zachovať súčasný architektonický prejav a funkčné využitie.
- 2.2.18. V regulačnom bloku **C03** zachovať súčasné funkčné využitie.
- 2.2.19. V regulačnom bloku **C04** v časti s existujúcimi rodinnými domami zachovať súčasný architektonický prejav a funkčné využitie. V tomto bloku sa nachádza archeologické nálezisko NKP dom s hypocaustom, ktorému je potrebné zabezpečiť riadny prístup z Irkutskej ulice, ako aj smerom od plochy zelene pri Rusovskej ceste a od parčíku na Irkutskej (v mieste hranice s regulačným blokom **C08**). Vytvoriť podmienky prezentácie tejto NKP pre verejnosť (napr. formou transparentného alebo perforovaného oplotenia s informačnou tabuľou venovanej opisu pamiatky).
- 2.2.20. V regulačných blokoch **C05** a **C06** revitalizovať vymedzenú plochu zelene na zeľň verejných priestranstiev s drobnými sadovými alebo parkovými úpravami. Vytvorenie peších chodníkov a umiestnenie zariadení pre peších (prvky drobnej architektúry ako lavičky, oddychové plochy, smetné koše, osvetlenie, pícia fontanka, detské herné prvky a podobne)
- 2.2.21. Rozvoj regulačného bloku **C07** usmerňovať pre rozvoj občianskej vybavenosti komerčného charakteru so zachovaním architektonického rázu zodpovedajúcemu vidieckemu charakteru a štruktúry zástavby typickej pre Balkánsku ulicu.
- 2.2.22. V regulačnom bloku **C08** zachovať súčasný architektonický prejav a funkčné využitie. Navrhované objekty dopĺňajú voľné miesta v uličnej zástavbe. Na hranici s regulačným blokom C04 vytvoriť pešie prepojenie.
- 2.2.23. V regulačnom bloku **C09** zachovať súčasný architektonický prejav a funkčné využitie. Navrhované objekty dopĺňajú voľné miesta v uličnej zástavbe. Žiaduci je polyfunkčný charakter, ktorý dotvára centrálnu funkciu Balkánskej ulice.
- 2.2.24. V regulačnom bloku **C10** zachovať funkciu občianskej vybavenosti verejnoprospešného charakteru, ktorá má priamu funkčnú a prevádzkovú väzbu na verejné priestory centrálného námestia na Balkánskej ulici a zároveň na priestor navrhovaného námestia na Gerulatskej ulici. Súčasný objekt pošty je určený na dožitie. Priestorové regulatívy môžu byť aplikované iba v prípade náhrady existujúcej budovy.
- 2.2.25. Regulačný blok **C11** je verejným centrálnym priestorom priestorového celku Gerulata. Sústredia sa v ňom plochy zelene rímskeho parčíku, parčíku s alejou pred kostolom sv. Márie Magdalény, navrhované je detské ihrisko so zmenšeninou rímskeho kastela, priestor na konanie tematických kultúrnych predstavení a s prezentáciou rozsahu rímskeho kastela. Patrí sem aj nástupný priestor k areálu Gerulaty a celkovo tvorí predpolie tejto národnej kultúrnej pamiatke.



- 2.2.26. V regulačnom bloku **C12** zachovať súčasnú štruktúru a funkčné využitie.
- 2.2.27. V regulačnom bloku **C13** vytvoriť podmienky a realizovať novú výstavbu rodinných domov v súlade s územným plánom mesta.
- 2.2.28. V regulačnom bloku **C14** zachovať súčasné funkčné využitie.
- 2.2.29. V regulačnom bloku **C15** zachovať súčasnú štruktúru a funkčné využitie. Na hranici s regulačnými blokmi **C17** a **C18** vytvoriť pešie prepojenie okolo areálu Gerulaty smerom k lesu pri Rusovskom ramene.
- 2.2.30. Regulačný blok **C16** usmerňovať pre rozvoj občianskej vybavenosti, zachovať súčasný architektonický prejav a udržiavať optimálny stavebnotechnický stav objektu pamätihodnosti – budova bývalej dievčenskej školy. Revitalizovať zeleň za objektom a zakomponovať do nej ruiny bývalého kláštora s možnosťou rekonštrukcie celého objektu. Vo východnej časti bloku je navrhovaný objekt na parkovanie, z ktorého prístupovej cesty je navrhovaný prechod do verejného priestoru regulačného bloku C11.
- 2.2.31. V regulačnom bloku **C17** zachovať súčasné funkčné využitie, vytvoriť pešie prepojenie na hranici s regulačným blokom **C15**.
- 2.2.32. Regulačný blok **C18** je areál NKP rímsky vojenský tábor Gerulata. Jeho priestorové a funkčné usporiadanie slúži na výhradnú prezentáciu tejto NKP a na účely ďalšieho archeologického výskumu.
- 2.2.33. V regulačnom bloku **C19** zachovať súčasný architektonický ráz a funkčné využitie s dostavbou nových objektov.
- 2.2.34. V regulačnom bloku **C20** zachovať súčasné funkčné využitie.
- 2.2.35. V rámci regulačného bloku **C21** usmerňovať rozvoj v kontexte NKP r. k. kostola sv. Márie Magdalény.
- 2.2.36. Rozvoj regulačného bloku **C22** usmerňovať pre rozvoj doplnkových funkcií k príslušnému kostolu sv. Márie Magdalény alebo pre prezentáciu (verejnoprospešnú a z časti aj komerčnú) kultúrno-historického dedičstva NKP Gerulata.
- 2.2.37. V regulačnom bloku **C23** zachovať súčasný architektonický prejav a funkčné využitie, usmerňovať pre rozvoj prezentácie kultúrno-historického dedičstva NKP Gerulata (územie predpokladaného rozsahu rímskeho kastela), umožniť rekonštrukciu zvyškov hospodárskych objektov bývalého kaštieľa.
- 2.2.38. V regulačnom bloku **C24** zachovať a udržiavať súčasný architektonický prejav a umožniť rekonštrukciu existujúcich objektov a ich prípadné zmeny pri dodržaní stanovených regulačných podmienok. Hlavne objektu pamätihodnosti – evanjelický kostol, ktorý je potrebné usmerňovať pre rozvoj a podporovať prezentáciu kultúrno-historického dedičstva NKP Gerulata (územie predpokladaného rozsahu rímskeho kastela). Žiadúci je polyfunkčný charakter bloku, ktorý dotvára centrálnu funkciu Balkánskej ulice a centrálného verejného priestoru priestorového celku Gerulata.
- 2.2.39. V regulačnom bloku **C25** zachovať funkciu občianskej vybavenosti verejnoprospešného charakteru, ktorá má priamu funkčnú a prevádzkovú väzbu na priestor navrhovaného námestia na Gerulatskej ulici. Objekt požiarnej zbrojnice udržiavať v optimálnom stavebno-technickom stave, v prípade havarijného stavu využiť jeho asanáciu na transformáciu a doplnenie verejných priestorov.
- 2.2.40. V regulačnom bloku **C26** zachovať súčasný architektonický ráz a funkčné využitie, usmerňovať pre rozvoj prezentácie kultúrno-historického dedičstva NKP Gerulata (územie predpokladaného rozsahu rímskeho kastela) – navrhované sú pešie chodníky (rímsky náučný), priestor na autentickú prezentáciu rímskeho tábora v prírodnom prostredí v priamom kontakte s Rusovským ramenom, vyhliadková veža, a to so zachovaním charakteru lesa.
- 2.2.41. Rozvoj regulačného bloku **D01** usmerňovať len rekonštrukciou parku a jeho doplnením v súlade s požiadavkami zásad ochrany pamiatkovej zóny a rekonštrukciou sakrálnej stavby kostola sv. Víta s prípadne vytvorením pešieho prepojenia Balkánskej ulice a Rusovského parku.
- 2.2.42. V regulačnom bloku **D02** zachovať súčasný architektonický ráz a zabezpečovať optimálny stavebnotechnický stav objektu NKP SL'UK.
- 2.2.43. Regulačný blok **D04** rozvíjať ako reprezentatívny vstupný priestor pre verejnosť do Rusovského parku s dominantným využitím galérie alebo múzea.





- 2.2.44. V regulačnom bloku **D05** rekonštruovať objekt kaštieľa pre účely štátnej reprezentácie
- 2.2.45. Rozvoj regulačného bloku **D06** usmerňovať pre rozvoj bývania so zachovaním pamiatky architektonického pôdorysu súčasných objektov a ich fasády.
- 2.2.46. Rozvoj regulačných blokov **E28** a **E32** koordinovať s príslušnými územiami mimo pamiatkovej zóny so spoločným širším dopravným napojením a obsluhou týchto plôch športu.
- 2.2.47. Rozvoj regulačných blokov priestorového celku F je určený platným územným plánom hl. mesta SR Bratislavy.

### 2.3. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

- 2.3.1. Rešpektovať požiadavky na ochranu pamiatkového fondu týkajúce sa objektov zapísaných v ÚZPF – registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok a ich ochranných pásiem, ak boli vyhlásené – podľa aktuálneho zoznamu nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok a v aktuálnom znení – ako súčasť národného kultúrneho dedičstva
- 2.3.2. Rešpektovať požiadavky na ochranu pamiatkovej zóny v zmysle jej aktuálneho vymedzenia a požiadaviek vyplývajúcich z platných zásad pamiatkovej ochrany pamiatkovej zóny, pričom za predmet ochrany v pamiatkovej zóne považovať nehnuteľné národné kultúrne pamiatky a ďalšie objekty, prvky a javy dotvárajúce charakter pamiatkovej zóny.
- verejná a vyhradená zeleň
  - panoráma pamiatkovej zóny a hlavné chránené výškové a hmotové historické dominanty v interiéri obce i z diaľkových pohľadov
  - zachovaný historický pôdorys vidieckeho sídla, jeho jedinečná urbanistická štruktúra so zvyškami zástavby objektov prímestskej architektúry s prvkami tradičnej ľudovej stavebnej kultúry, sústredenej predovšetkým na Balkánskej ulici
  - charakteristický výraz a atmosféra vidieckeho sídla
  - hlavná komunikačná os – vretenovite rozšírená Balkánska ul. a na ňu nadväzujúce priečne komunikácie vytvárajúce charakteristickú uličnú sieť
  - hmotovo-priestorová štruktúra zástavby
  - vidiecka zástavba okolo Balkánskej ulice a na Irkutskej ulici – pokladaná za pamiatkovo najhodnotnejšiu štruktúru okrem národných kultúrnych pamiatok a archeologických nálezov – a objekty, tvoriace pôvodne administratívne a hospodárske zázemie panstva
  - zachovaný a čitateľný rímsky urbanizmus v pôdoryse obce
  - všetky odkryté a neodkryté archeologické nálezy
  - zachované historické ľudové domy s pamiatkovými hodnotami charakteristickými pre ľudovú architektúru
  - hodnotná historická zeleň reprezentovaná najmä historickým krajinárskym parkom pri kaštieli, ktorý podlieha režimu ochrany ako národná kultúrna pamiatka
  - charakteristické pohľady a priehľady na historické dominanty
  - chránené pohľadové uhly v interiéri pamiatkového územia
  - chránené pohľadové uhly z interiéru na krajinný obraz
  - chránené diaľkové pohľadové uhly na pamiatkové územie
  - silueta a panoramatické diaľkové pohľady.
- 2.3.3. Rešpektovať požiadavky zachovania, ochrany a požiadavky na primerané funkčné využitie pamiatkového územia vyplývajúce z platných Zásad pamiatkovej ochrany Pamiatkovej zóny Bratislava – Rusovce (KPÚ, Bratislava, 2014)
- 2.3.4. Na území pamiatkovej zóny podporovať rozvoj špecifickej formy bývania vidieckeho charakteru, zodpovedajúce formy občianskej vybavenosti pre domácich obyvateľov a návštevníkov a funkciu prímestskej rekreácie v prírodnom zázemí Rusoviec pozdĺž ramien Dunaja v intenciách navrhovaných zásad pamiatkovej ochrany



- 2.3.5. Zásahy do existujúcej hmotovo-priestorovej štruktúry pamiatkovej zóny regulovať v záujme zachovania pamiatkových hodnôt diferencovaným prístupom (zóny diferencovanej urbanistickej regulácie):
- územia zvýšeného pamiatkového záujmu s predpokladaným najväčším výskytom archeologických nálezov – s najprísnejšími kritériami posudzovania urbanistických zásahov
  - ostatné urbanizované územie pamiatkovej zóny
  - územie súčasného historického parku okolo kaštieľa
  - územie pôvodného historického parku za líniou Rusovského kanála s intenzívnymi lesoparkovými úpravami
  - územie prímestskej rekreácie lesoparkového charakteru v krajine okolo Dunaja a jeho ramien s extenzívnymi lesoparkovými úpravami
- 2.3.6. Rešpektovať a zohľadniť v územnom a priestorovom rozvoji pamiatkovej zóny Bratislava pôdorys celého tábora – rozsiahly obdĺžnik dokumentujúci skutočné rozmery Rímskeho vojenského tábora a na ploche vymedzenej obdĺžnikom dokumentujúcim skutočné rozmery Rímskeho vojenského tábora nepripustiť v rámci stabilizovaného územia ďalšie výstavby objektov, rozvoj územia orientovať na udržiavanie existujúceho stavebného fondu, plôch zelene a verejných komunikačných priestorov
- 2.3.7. Rešpektovať vymedzenie zóny zvýšeného pamiatkového záujmu dnešnými ulicami Maďarská (pozdĺž objektu SLUK-u), severovýchodná strana Balkánskej, Rusovská cesta, Irkutská cesta (pozdĺž vonkajšej severnej hranice zastavaného územia) a Rusovským ramenom až po miesto zlomu Maďarskej ulice
- 2.3.8. Vytvoriť územné a priestorovo-kompozičné predpoklady pre dôstojnú priestorovú prezentáciu Rímskeho vojenského tábora (kastela) Gerulata, archeologickej lokality európskeho významu, civilných prítaborových osád (vicusi) a prepychových luxusných príbytkov bohatých rímskych obyvateľov a vhodnými formami prezentovať všetky potenciálne archeologické náleziská a archeologické nálezy
- 2.3.9. Zohľadniť v navrhovanej vymedzenej zóne zvýšeného pamiatkového záujmu predpokladaný intenzívny výskyt významných archeologických nálezísk a archeologických nálezov z obdobia Rímskej ríše, viazaných na civilnú časť Gerulaty
- 2.3.10. Zachovať a chrániť súbory hnutelných a nehnuteľných vecí s kultúrno-historickými hodnotami zaradené Miestnym úradom Rusovce v zmysle §14 ods. 4 zákona č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu do Evidencie pamätihodností obce
- 2.3.11. Zachovať a chrániť architektonické a výtvarné objekty s pamiatkovými hodnotami, zaznamenané na základe terénneho prieskumu a doplnené o objekty vytipované v rámci Zásad pamiatkovej ochrany (KPÚ, Bratislava, 2014):
- 2.3.12. Podporiť zachovanie existujúcich objektov tradičnej ľudovej architektúry
- 2.3.13. Chrániť prírodnú scenériu, siluetárno – panoramatické vzťahy, najmä vo vzťahu ku kultúrno-historickým a prírodným a rekreačným hodnotám územia
- 2.3.14. Udržiavať výrazne prírodný charakter človekom po stáročia pretváranej krajiny

## **2.4. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV**

- 2.4.1. Formovať reprezentačné verejné komunikačné priestory v pamiatkovej zóne a od nich sa odvíjajúce rekreačné trasy v okolitej krajine, oživiť ich prvkami malej architektúry, uplatniť reminiscenčné prvky
- 2.4.2. Asanovať nevhodné objekty, skládky odpadov, rozptýlený drobný odpad (udržiavať čistotu priestorov)
- 2.4.3. Nahrádzať postupne vzdušné elektrické vedenia káblovými zemnými, prioritne v území zvýšeného pamiatkového záujmu
- 2.4.4. Venovať pozornosť prvkom verejného osvetlenia, uplatniť historický dizajn ale i netradičné novotvary, podmienkou je však použitie kvalitných materiálov a kvalitného dizajnu





- 2.4.5. Navrhovať oplotenia na vysokej výtvarnej a dizajnerskej úrovni zodpovedajúcej kvalitám a potenciálu hodnotného prírodného a kultúrno-historického prostredia
- 2.4.6. Uplatňovať jednoduché stredne nízke až nízke oplotenia, ktoré netvoria bariéru vo vnímaní verejného priestoru s výškou priehľadného (nie plného) oplotenia do 180 cm, v prípade plného oplotenia do 150 cm ako priechodné pletivové, latkové oplotenia (priechodné pre drobné živočíchy) z prírodných materiálov a oplotenia kombinované so zeleňou
- 2.4.7. Dotvárať priestory ulíc popri vhodnej funkčnej náplni aj prvkami drobnej architektúry, ako aj úpravou povrchov komunikácií, chodníkov, parkovísk alebo oplotení parciel a predzáhradiek tak, aby dotvárali hodnotu pôvodného historického územia.
- 2.4.8. Koncipovať prvky uličného interiéru, resp. mobiliáru tak, aby nedošlo k narušeniu historického výrazu uličných priestorov a diaľkových priehľadov.
- 2.4.9. Umiestňovať mestský mobiliár, vrátane informačno – navigačných tabúľ, rovnakým dizajnerským spôsobom v celej pamiatkovej zóne s jednotne zobrazeným heraldickým symbolom mestskej časti Rusovce alebo hlavného mesta alebo SR alebo v ich kombinácii.
- 2.4.10. Riešiť sadovú a parkovú úpravu zelene alebo výsadbu novej zelene na verejných priestranstvách s ohľadom druhový výber drevín tak, aby dendrologicky vychádzala z pôvodných drevín.
- 2.4.11. Zachovať zeleň v priestore pred kostolom sv. Márie Magdalény a využiť ho ako priestor námestia so zachovaním zelene s jej možnými estetickými alebo kvalitatívnymi úpravami.
- 2.4.12. Zachovať parčík na Irkutskej ulici s možnosťou jeho drobnej úpravy ako oddychového priestoru so vzrastlou zeleňou.
- 2.4.13. Zachovať a revitalizovať zeleň v okolí kostola sv. Víta ako priestorové previazanie balkánskej ulice a Rusovského parku s kaštieľom.
- 2.4.14. Dotvoriť a udržiavať zeleň na kruhovom objazde Balkánska ulice a Rusovskej cesty prostredníctvom drobných parkových úprav esteticko – výtvarného charakteru ako napr. výsadba zelene v tvare a farbe heraldických symbolov mestskej časti, hlavného mesta alebo SR alebo v ich kombinácii.
- 2.4.15. Zreteľne ohraničiť funkčné plochy zelene, povrchovú úpravu spevnených plôch a komunikácií, vyznačiť parkovacie miesta, rekonštruovať /udržiavať vo vyhovujúcom stavebno-technickom stave prvky technickej vybavenosti, kultúrno-historické prvky, prvky malej architektúry, upraviť okolie kultúrno-historických a výtvarných prvkov, vymedziť plochy /prístrešky pre odpadové nádoby, smetné koše, odstrániť ich z okruhu kultúrno-historických a výtvarných prvkov
- 2.4.16. Udržiavať nepretržité sprievodnú zeleň komunikácií ako trávnaté plochy v kvalitatívne dobrom stave s možnosťami výsadby kvetín alebo nízkych krovín.
- 2.4.17. Neosadzovať veľkoplošné reklamy - billboardy, bigboardy a megaboardy alebo veľkometrážne označenia prevádzok a pod..
- 2.4.18. Redukovať označenie objektov a zariadení reklamným pútačmi, informačnými alebo propagačnými zariadeniami či nápaditými nápismi (ďalej aj ako „reklama“) na jeden prvok pre jednu prevádzku.
- 2.4.19. Povoľiť len také osadenie reklamy, ktoré kladie dôraz na estetický vzhľad v kontexte ducha miesta pamiatkovej zóny Rusovce a tiež korešponduje s vidieckou formou zástavby.
- 2.4.20. Neosadzovať reklamy, ktorá môže brániť priehľadu na dominanty, rozhľadu na pozemnej komunikácii a na ceste.
- 2.4.21. Zakázať a eliminovať reklamu obťažujúcu prostredie hlukom alebo osvetlením.
- 2.4.22. Zamedziť a eliminovať umiestňovanie reklám na pozemnej komunikácii, verejnej ploche alebo na verejnom priestranstve tak, aby sa nevytvárali prekážky pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- 2.4.23. Prispôbiť reklamu na budove jej architektúre, pričom nesmie rušiť základné členenie priečelia alebo prekryvať architektonické detaily.
- 2.4.24. Neumiestňovať reklamu každodenného charakteru na samostatne stojacich zariadeniach v rámci peších ťahoch, na chodníkoch alebo cyklotrasách a verejných priestranstvách. Túto doplnkovú reklamu umiestňovať na priečelí objektu ako doplnok k hlavnému reklamnému pútaču, informačnému alebo propagačnému zariadeniu.
- 2.4.25. Uprednostňovať osádzanie samostatných trojrozmerných reklám ako nápisy a logá (napr. samostatné písmená) na objektoch rovnobežne s uličnou čiarou.



- 2.4.26. Podporovať označovanie občianskej vybavenosti verejnoprospešného charakteru jednotným spôsobom a rukopisom.

## **2.5. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A ROZVOJA KULTÚRNEJ KRAJINY PAMIATKOVEJ ZÓNY**

- 2.5.1. Uplatňovať kvalitnú súčasnú architektúru v súlade (stavebnom, priestorovom, hmotovom, tektonickom) s historickým vidieckym prostredím, vychádzať z daného historického regionálneho tvaroslovia (harmónia výšky, materiálov, foriem, farieb, objemov, proporcií, veľkosti parciel, povrchových úprav fasád, mierky zástavby,...)
- 2.5.2. Prezentovať – podľa priestorových možností – zaniknuté kultúrno-historické javy (kaštieľ, brány, symbolicky línie opevnení, cintorín, známe archeologické náleziská a nálezy, záhrady, stopy historických stavieb, ...)
- 2.5.3. Vybudovať vyhladkovú vežu v kontaktnom pásme medzi zastavaným územím – vo väzbe na areál Gerulaty – a územím prímestskej rekreácie lesoparkového charakteru pozdĺž ramien Dunaja, kompozične umiestnenú tak, aby bola pohľadovo vnímateľná v trase Gerulatskej ulice
- 2.5.4. Zrekonštruovať objekt kaštieľa a časti parku priľahlej ku kaštielu, podľa existujúceho súčasného zámeru na areál s osobitným bezpečnostným a prístupovým režimom
- 2.5.5. Ostatnú časť parku využívať ako verejne prístupný park, prepojiť park s prírodným zázemím Rusoviec a rozvíjať ho ako špecifickú súčasť rozsiahleho územia prímestskej rekreácie Bratislavy – uplatniť funkčne a priestorové prepojenia chodníkov ostatnej časti parku s pešími trasami nielen okolitej zástavby ale aj s rekreačnými trasami v líniiach poľných a lesných ciest v prírodnom zázemí lesoparkového charakteru
- 2.5.6. Upraviť priestor okolo kostola sv. Víta ako súčasť verejnej časti historického parku pri kaštieli, v rámci objektu kostola uplatniť funkcie kultúrno-spoločenského charakteru
- 2.5.7. Územie časti historického parku za Rusovským kanálom zrekonštruovať ako voľný krajinársky park s uplatnením reminiscenčných stôp niekdajších chodníkov parku, pri rekreačných trasách umiestňovať prvky informačného, orientačného a rekreačného mobiliáru, drobné oddychové a herné plochy prírodného charakteru a plochy zelene s prírode blízkymi úpravami, najmä v priesečníkoch trás
- 2.5.8. Dotvárať urbanizované prostredie i okolitú nezastavanú krajinu vhodnými súdobými výtvarnými prvkami, a tak rozšíriť repertoár kultúrno-historických prvkov malej architektúry prevažne religiózneho a spomienkového /pietneho charakteru o prvky civilné:
- 2.5.9. V rámci objektov a verejných komunikačných priestorov uplatniť na vysokej výtvarnej a dizajnerskej úrovni zodpovedajúcej hodnotám prostredia reminiscenčné prvky (historické detaily /stopy), orientačné a informačné prvky, technické diela, úžitkové prvky (najmä rekreačného charakteru) – lavičky, prícestné kamene, malé rozhladne, zvoničky, drobné prístrešky, besiedky, altánky, lavičky, umelecké diela zakomponované do prírodnej scenérie krajiny, lávky, mostíky, oplotenia, oporné múriky, studničky, vyhladkové veže, pamätné tabule, pietne miesta, uplatniť prezentácie umeleckých diel, stavebných a umeleckých princípov regiónu či miestnych ľudových majstrov (napr. organizovaním populárnych sochárskych sympózií)
- 2.5.10. Rešpektovať pohľadové uhly na kultúrno-historické a výtvarné prvky, aby neboli tieto prvky zakryté – napr. neudržiavanou vzrastlou zeleňou, prístreškami, informačnými tabuľami, reklamnými plochami, pútačmi, dopravnými značkami, kontajnermi na odpad,
- 2.5.11. Zakomponovať prvky s kultúrno-historickými hodnotami nielen do navrhovanej urbanistickej zástavby ale aj do navrhovaného systému verejných komunikačných priestorov formou rekreačných trás
- 2.5.12. Pešie trasy rekreačné, vrátane náučných, vybaviť prvkami malej architektúry – prvkami informačného a orientačného mobiliáru, prvkami rekreačného mobiliáru, najmä lavičkami, drobnými oddychovými a hernými plochami, výtvarnými prvkami, ..., poprepájať nimi námestia a plochy verejnej zelene
- 2.5.13. Rešpektovať v kompozičnej štruktúre zástavby navrhovaný spojitý systém peších prietahov prepájajúci jednotlivé enklávy zástavby, významné kultúrno-historické, prírodné a rekreačné prvky v urbanizovanej i neurbanizovanej krajine – uplatňovať pešie prietahy /spojovacie uličky všade tam, kde to priestorové a majetkovo-právne pomery umožňujú



- 2.5.14. Kvalitu verejných komunikačných priestorov zvýšiť tiež úpravami hraníc (oplotení) súkromných pozemkov, vzhľadom súkromných objektov a čistotou súkromných pozemkov
- 2.5.15. Doplniť postupne drobné plochy rozptýlenej krajinej zelene v poľnohospodárskej krajine, stratila tiež viaceré poľné cesty, meandre Dunaja a najmä bohatú sieť stromoradií a alejí, ...
- 2.5.16. Chrániť krajinný ráz lesného, lužného územia, krajinný obraz trávnych lúčnych plôch, mokrých lúk a mokradí v inundačnom území Dunaja, poľnohospodárskych kultúr s doplnenými plochami rozptýlenej krajinej zelene
- 2.5.17. Rozvíjať nielen rekreačné trasy v okolitej krajine ale celú sieť verejných komunikačných priestorov v zastavanom území ako súčasť územia prímestskej rekreácie
- 2.5.18. Vybudovať otvorený priestorový kvalitný informačný a orientačný systém o zachovaných kultúrno-historických prvkoch v rámci verejných komunikačných priestorov v zastavanom území a v rámci rekreačných trás v okolitej krajine
- 2.5.19. V rámci verejných komunikačných priestorov rekreačné trasy (vrátane náučných) – ako orientačné a navigačné prvky – vyznačiť a zakomponovať priamo v dlažbe (stopy v dlažbe) s identifikačnými značkami jednotlivých prezentovaných prvkov (NKP, pamätihodnosti, prvky legislatívne nechránené, známe archeologické lokality, hranice kastela v celom rozsahu, hranice zóny zvýšeného pamiatkového záujmu, prírodné zaujímavosti, športovo-rekreačné, turistické, ciele, vrátane šípok smerujúcich ku prezentovaným prvkom

### **3. URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY, POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV**

- 3.1.1. V ÚPN-Z nie sú navrhované stavby, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby zóny.
- 3.1.2. Vykonať reparcelizáciu pozemkov v ďalších konaniach pri realizácii návrhu ÚPN-Z v prípadoch vytvárania nových cestných a peších komunikačných prepojení pre verejno-prospešné stavby a pri vytváraní optimálnych rozmerov stavebných parciel pre novo navrhované objekty.

### **4. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE**

- 4.1.1. Rešpektovať požiadavky na vykonanie asanácie ako nevyhnutnosť vykonania ozdravenia alebo stavebno-technickej úpravy za účelom zlepšenia, resp. skvalitnenia architektonických podmienok objektu alebo revitalizácie pozemku na požadovanú kvalitu.
- 4.1.2. Rešpektovať pozemky pre verejnoprospešné stavby, ktorými sú najmä verejné dopravné stavby, stavby verejných zariadení a sietí technickej infraštruktúry, stavby verejnej zelene alebo kultúrnohistorické hodnoty ako nehnuteľnosti, ku ktorým vlastnícke práva môžu byť obmedzené alebo sa môžu stať predmetom vyvlastnenia.
- 4.1.3. Rešpektovať verejnoprospešné stavby, ktoré sú znázornené vo výkrese č. 7 – „Návrh funkčnej a priestorovej regulácie, vymedzenie regulovaných priestorov a pozemkov, vrátane návrhu verejnoprospešných stavieb.“
- 4.1.4. Rešpektovať dopravné stavby, stavby zariadení a sietí technickej infraštruktúry ako verejnoprospešné stavby.
- 4.1.5. Rešpektovať dopravné stavby v rámci ÚPN-PZ ako verejnoprospešné stavby pre úpravu a homogenizáciu existujúcich verejných ciest a križovatiek, ako aj novo navrhované verejné cesty. Za verejnoprospešné stavby sú vymedzené taktiež všetky odstavné stojiská alebo plochy statickej dopravy vo verejnom priestore.



## 5. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

### 5.1. REŠPEKTOVAŤ VYMEDZENÉ VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

	<b>Číslo VPS</b>	<b>Identifikácia</b>	<b>Regulačný blok</b>
5.1.1.	VPS01	Kaštieľ s areálom Rusovského parku	D01, D05
5.1.2.	VPS02	Budova Čeladníka	D04
5.1.3.	VPS03	Vyhliadková veža objektu bývalej vodnej veže	D01
5.1.4.	VPS04	Cintorín na Kováčsovej ulici	B18, B19
5.1.5.	VPS05	Okružná križovatka Balkánska	NA
5.1.6.	VPS06	Kostol sv. Víta s príľahlou zeleňou	D01
5.1.7.	VPS07	Rímsky kastel Gerulata s areálom expozície	C18
5.1.8.	VPS08	Areál základnej školy	B12
5.1.9.	VPS09	Areál materskej školy	B25
5.1.10.	VPS10	Budova Miestneho úradu	B07
5.1.11.	VPS11	Verejný priestor centrálného námestia	NA, C11
5.1.12.	VPS12	Športový areál Juh	E29
5.1.13.	VPS13	Objekt železničnej stanice s areálom	B24
5.1.14.	VPS14	Kaštieľ a park na Zdravotníckej ulici - Kúria	A04
5.1.15.	VPS15	Rímsko - katolícky kostol sv. Márie Magdalény	C21
5.1.16.	VPS16	Evanjelický kostol	C24
5.1.17.	VPS17	Pozemná komunikácia pri železnici - juh	DV, obsluha B16
5.1.18.	VPS18	Pozemná komunikácia pri železnici - sever	DV, obsluha B06
5.1.19.	VPS19	Pozemná komunikácia poza školu	DV, obsluha B11
5.1.20.	VPS20	Pozemná komunikácia Pri Žrebčine	DV, obsluha E19
5.1.21.	VPS21	Pozemná komunikácia napojená Pri gaštanovej aleji I	DV, obsluha E25, E26
5.1.22.	VPS22	Pozemná komunikácia napojená Pri gaštanovej aleji II	DV, obsluha E27, E28
5.1.23.	VPS23	Cyklotrasa pozdĺž Balkánskej ulice	NA, DV
5.1.24.	VPS24	Národné kultúrne pamiatky s číslom ÚZPF	-
5.1.25.	VPS25	Pamätihodnosti obce s číslom evidenčného listu PM	-
5.1.26.	VPS26	Objekty s pamiatkovou hodnotou podľa zásad pamiatkovej ochrany (KPÚ Bratislava, 2014)	-
5.1.27.	VPS27	Vodovodné pripojenie MČ Jarovce, Rusovce, Čunovo na systém Petržalka Juh – vodovod	-
5.1.28.	VPS28	Modernizácia kanalizačnej línie Čunovo – Rusovce – Jarovce – ČOV Petržalka	-

Záväzné časti Územného plánu pamiatkovej zóny Bratislava- Rusovce je možné meniť len na základe Zmien a doplnkov, ktoré budú riadne obstarané, spracované, prerokované a riadne schválené v súlade s platnou legislatívou SR.



**6. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**



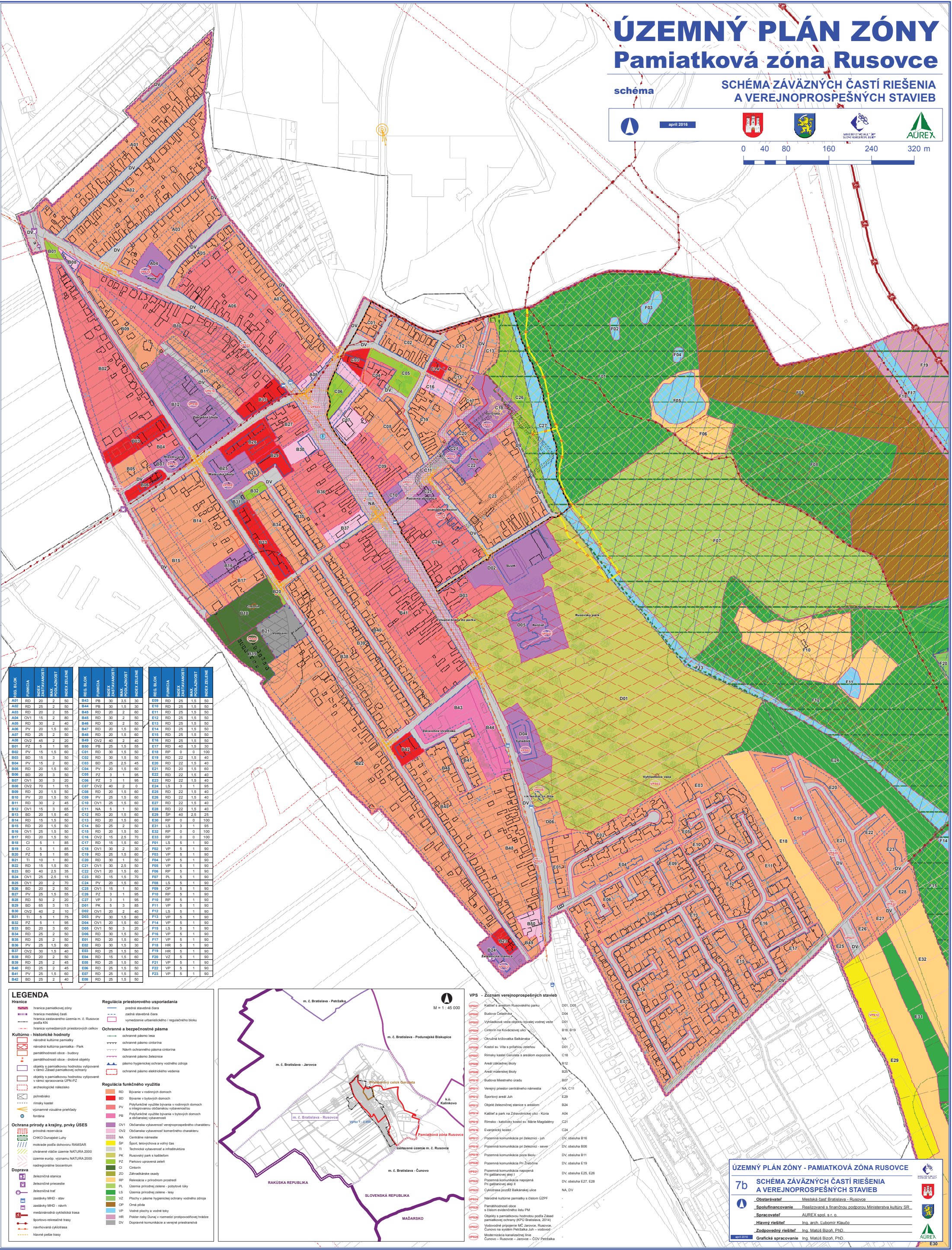
# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY Pamiatková zóna Rusovce

schéma

SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA  
A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

april 2016

0 40 80 160 240 320 m



REG. BLOK	FUNKCIA	INDEX ZASTAVANOSTI	INDEX ZELENE	REG. BLOK	FUNKCIA	INDEX ZASTAVANOSTI	INDEX ZELENE
A01	RD	20	2	B43	PB	30	3,5
A02	RD	25	2	B44	PB	30	1,5
A03	RD	20	2	B45	RD	20	2
A04	OVI	15	2	B46	RD	30	2
A05	RD	30	2	B47	RD	20	1,5
A06	PV	20	1,5	B48	RD	20	1,5
A07	RD	25	2	B49	OVI	40	2
A08	OVI	45	2	B50	PB	25	1,5
A09	PZ	5	1	B51	RD	30	1,5
A10	PV	15	1,5	B52	RD	30	1,5
B01	RD	15	3	B53	RD	30	1,5
B02	PV	15	2	B54	RD	25	2,5
B03	RD	20	1,5	B55	PV	20	1,5
B04	RD	20	1,5	B56	PZ	3	1
B05	RD	20	1,5	B57	RD	20	1,5
B06	RD	20	1,5	B58	RD	20	1,5
B07	OVI	30	3	B59	RD	22	1,5
B08	OVI	70	1	B60	RD	22	1,5
B09	RD	20	1,5	B61	RD	22	1,5
B10	PV	20	1,5	B62	RD	22	1,5
B11	RD	30	2	B63	RD	22	1,5
B12	OVI	15	1	B64	RD	22	1,5
B13	RD	20	1,5	B65	RD	22	1,5
B14	RD	15	1,5	B66	RD	22	1,5
B15	RD	20	1,5	B67	RD	22	1,5
B16	RD	20	1,5	B68	RD	22	1,5
B17	RD	20	1,5	B69	RD	22	1,5
B18	CI	5	1	B70	RD	22	1,5
B19	CI	5	1	B71	RD	22	1,5
B20	PZ	5	1	B72	RD	22	1,5
B21	TI	10	1	B73	RD	22	1,5
B22	RD	15	1,5	B74	RD	22	1,5
B23	RD	40	2,5	B75	RD	22	1,5
B24	OVI	25	2,5	B76	RD	22	1,5
B25	OVI	2	2	B77	RD	22	1,5
B26	RD	20	2	B78	RD	22	1,5
B27	PV	25	1,5	B79	RD	22	1,5
B28	RD	50	2	B80	RD	22	1,5
B29	RD	50	2	B81	RD	22	1,5
B30	OVI	40	2	B82	RD	22	1,5
B31	TI	5	1	B83	RD	22	1,5
B32	PZ	5	1	B84	RD	22	1,5
B33	RD	20	3	B85	RD	22	1,5
B34	RD	25	2	B86	RD	22	1,5
B35	RD	25	2	B87	RD	22	1,5
B36	PV	25	1,5	B88	RD	22	1,5
B37	OVI	30	1,5	B89	RD	22	1,5
B38	RD	25	2	B90	RD	22	1,5
B39	RD	25	2	B91	RD	22	1,5
B40	RD	25	2	B92	RD	22	1,5
B41	PV	25	1,5	B93	RD	22	1,5
B42	RD	25	2	B94	RD	22	1,5

### LEGENDA

**Hranice**

- hranica pamiatkovej zóny
- hranica mestskej časti
- hranica zastavaného územia m. č. Rusovce podľa ÚPZ
- hranica vymedzených priestorových celkov

**Kultúrne - historické hodnoty**

- národné kultúrne pamiatky
- národná kultúrna pamiatka - Park
- pamiatkovosť obce - budovy
- pamiatkovosť obce - dielne objekty
- objekty s pamiatkovou hodnotou vyhlásené v rámci Základu pamiatkovej ochrany
- objekty s pamiatkovou hodnotou vyhlásené v rámci Spoločnosti ÚPZ
- archeologické nálezisko
- poľnohospodársky
- rimsky kašiel
- významné vizuálne prvky
- fontána

**Ochrana prírody a krajiny, prvky ÚSES**

- prírodná rezervácia
- CHKO Dunajské Lúhy
- mokradaň podľa dohovoru RAMSAR
- chránené vtáčie územie NATURA 2000
- územie eur. významu NATURA 2000
- nadregionálne biocentrum

**Doprava**

- železničná stanica
- železničná prípoje
- železničný trať
- zastávky MHD - stav
- zastávky MHD - návrh
- medzinárodná cyklistická trasa
- športovo-rekreačné trasy
- navrhované cyklotrasy
- hlavné pešie trasy

**Regulácia priestorového usporiadania**

- prvá stavebná čiara
- zadná stavebná čiara
- vymedzenie urbanistického / regulačného bloku

**Ochranné a bezpečnostné pásma**

- ochranné pásmo lesa
- ochranné pásmo cintorína
- Návrh ochranného pásma cintorína
- ochranné pásmo železnice
- pásmo hygienickej ochrany vodného zdroja
- ochranné pásmo elektrického vedenia

**Regulácia funkčného využitia**

- RD - Bývanie v rodinných domoch
- PV - Bývanie v bytových domoch
- PK - Funkčné využitie bytovania v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou
- PB - Polifunkčné využitie bytovania v bytových domoch s občianskou vybavenosťou
- OVI - Občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru
- OVI2 - Občianska vybavenosť komerčného charakteru
- NA - Centrálna námestie
- SP - Šport, telovýchova a voľný čas
- PK - Rusovský park s kaštieľom
- PZ - Parkovo spravovaná zeleň
- CI - Cintorín
- ZO - Zábavárne oázy
- RP - Rekreačný priestor
- LS - Územie prítulného zeleného - poľnohospodárstva
- LS - Územie prítulného zeleného - lesy
- VZ - Plochy v pásme hygienickej ochrany vodného zdroja
- OP - Orná pôda
- VP - Vodné plochy a vodné toky
- HR - Páseň rieky Dunaj v rámci protipovodňovej ochrany
- DV - Doplnené komunikácie a verejné priestranstvo

**VPS - Zoznam verejnoprospešných stavieb**

- VPS01 - Kašiel s areálom Rusovského parku
- VPS02 - Budova Čiadačnika
- VPS03 - Vyhliadková veža objektu bývalej vodnej veže
- VPS04 - Cintorín na Kozáckej ulici
- VPS05 - Občianska kúpeľňa Balkánskej
- VPS06 - Kostol sv. Víta s príslušnou opeňou
- VPS07 - Rímsky kašiel Gerulata s areálom expozície
- VPS08 - Areál základnej školy
- VPS09 - Budova Mestného úradu
- VPS10 - Verejný priestor centrálného námestia
- VPS11 - Športový areál Juh
- VPS12 - Objekt železničnej stanice s areálom
- VPS13 - Kašiel a park na Zdravotníckej ulici - Kuna
- VPS14 - Rímsko - katolícky kostol sv. Márie Magdalény
- VPS15 - Evangelijský kostol
- VPS16 - Pozemná komunikácia pri železnici - juh
- VPS17 - Pozemná komunikácia pri železnici - sever
- VPS18 - Pozemná komunikácia poza školu
- VPS19 - Pozemná komunikácia Pri Zdravotní
- VPS20 - Pozemná komunikácia napojená Pri gashovovej ulici I
- VPS21 - Pozemná komunikácia napojená Pri gashovovej ulici II
- VPS22 - Cyklotrasa pozdĺž Balkánskej ulice
- VPS23 - Národné kultúrne pamiatky a číslom ÚZPF
- VPS24 - Pamiatkovosť obce
- VPS25 - Objekt s pamiatkovou hodnotou podľa Základu pamiatkovej ochrany (KPU Bratislava, 2014)
- VPS26 - Vodohospodársky program MČ Jarovce, Rusovce, Čunovo na systém Bratislava Juh - vodovod
- VPS27 - Modernizácia kanalizačnej siete Čunovo - Rusovce - Jarovce - ČOV Petržalka



**ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY - PAMIATKOVÁ ZÓNA RUSOVCE**

**7b SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

**Obstarávateľ:** Mestská časť Bratislava - Rusovce

**Spolufinancovanie:** Realizované a finančnou podporou Ministerstva kultúry SR

**Spracovateľ:** AUREX spol. s r. o.

**Hlavný riešiteľ:** Ing. arch. Lubomír Klemp

**Zodpovedný riešiteľ:** Ing. Matúš Bociň, PhD.

**Grafické spracovanie:** Ing. Matúš Bociň, PhD.

**AUREX**