

# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

## Pamiatková zóna Rusovce



### ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2020

# TEXTOVÁ ČASŤ

# NÁVRH

Realizované s finančnou podporou Ministerstva kultúry SR

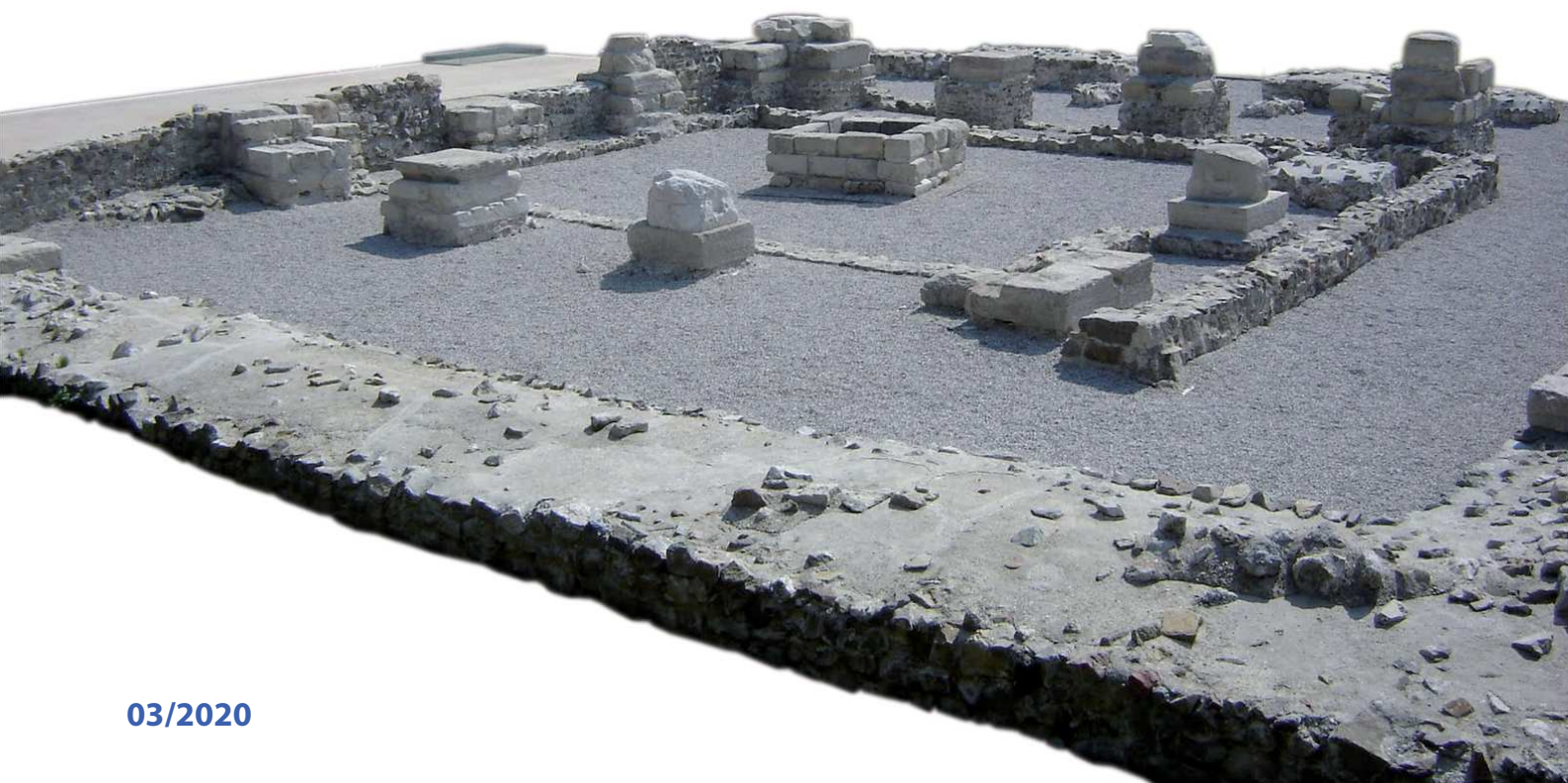


MINISTERSTVO KULTÚRY  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

mestská časť Bratislava-Rusovce



Spracoval AUREX spol. s r.o.





OBSAH

<b>I.</b>	<b>AKTUALIZÁCIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY .....</b>	<b>- 5 -</b>
I.1	Územný plán zóny – Pamiatková zóna Rusovce.....	- 5 -
I.2	Zmeny a doplnky č. 1/2020 Územného plánu zóny – Pamiatková zóna Rusovce.....	- 5 -
I.2.1	Identifikačné údaje ZaD č. 1/2020 .....	- 6 -
I.2.2	Riešenie ZaD č. 1/2020 .....	- 7 -
I.2.2.1	Obsah a rozsah ZaD č. 1/2020.....	- 7 -
<b>A.</b>	<b>IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>- 10 -</b>
<b>B.</b>	<b>ZÁKLADNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>- 10 -</b>
B.1	Hlavné ciele a úlohy spracovania .....	- 10 -
B.2	Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny.....	- 10 -
B.3	Súlad riešenia so zadaním .....	- 10 -
B.4	Postup spracovania.....	- 10 -
B.4.1	Postup spracovania Zmien a doplnkov č. 1/20120 .....	- 10 -
<b>C.</b>	<b>RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY .....</b>	<b>- 12 -</b>
C.1	Vymedzenie riešeného územia .....	- 12 -
C.2	Opis riešeného územia.....	- 12 -
C.3	Väzby vyplývajúce z nadradených územnoplánovacích nástrojov .....	- 12 -
C.4	Vyhodnotenie limitov využitia územia .....	- 12 -
C.5	Urbanistická koncepcia.....	- 12 -
C.6	Návrh ochrany a prezentácie kultúrneho dedičstva .....	- 12 -
C.7	Kultúrna krajina .....	- 12 -
C.8	Zeleň .....	- 12 -
C.9	Cestovný ruch, turizmus, šport a rekreácia .....	- 12 -
C.10	Demografia .....	- 12 -
C.11	Domový a bytový fond .....	- 12 -
C.12	Infraštruktúra občianskej vybavenosti a sociálnej starostlivosti.....	- 13 -
C.12.1	Charakteristika občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry .....	- 13 -
C.12.1.1	Školstvo.....	- 13 -
C.13	Hospodárstvo .....	- 13 -
C.14	Verejné dopravné vybavenie.....	- 13 -
C.15	Verejné technické vybavenie .....	- 13 -
C.16	Odpadové hospodárstvo.....	- 13 -
C.17	Začlenenie pamiatkovej zóny.....	- 13 -
C.18	Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky .....	- 13 -
C.19	Regulačné bloky .....	- 14 -
C.19.2	Priestorová regulácia.....	- 14 -
C.19.2.1	Zásady regulácie .....	- 14 -
C.20	Zastavovacie podmienky .....	- 14 -
C.21	Chránené časti krajiny .....	- 14 -



C.22	Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody, ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh .....	- 14 -
C.23	Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie .....	- 14 -
<b>D.</b>	<b>VYHODNOTENIE RIEŠENIA Z HĽADISKA ZHODNOTENIA KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA .....</b>	<b>- 15 -</b>
<b>E.</b>	<b>GRAFICKÁ ČASŤ .....</b>	<b>- 15 -</b>
E.2	Výkresy Zmien a doplnkov č. 1/2020 .....	- 15 -
<b>F.</b>	<b>PRÍLOHY .....</b>	<b>- 15 -</b>



## I. AKTUALIZÁCIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

### I.1 ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY – PAMIATKOVÁ ZÓNA RUSOVCE

Územný plán zóny – Pamiatková zóna Rusovce spracovala spoločnosť AUREX spol. s r. o., ako ateliér pre výskumnú a projektovú činnosť v oblasti architektúry, územného rozvoja, ekológie a informatiky GIS v roku 2016.

Riešené územie Územného plánu zóny - Pamiatková zóna Rusovce leží na území hl. mesta SR Bratislavy, na území mestskej časti Bratislava – Rusovce, pričom na juhovýchode riešeného územia z časti zasahuje aj do mestskej časti Bratislava – Čunovo.

- 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.
- Závazná 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.
- Závazná 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.

### I.2 ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2020 ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY – PAMIATKOVÁ ZÓNA RUSOVCE

Orgán územného plánovania, ktorým je mestská časť Bratislava - Rusovce, v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov sústavne sleduje, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, prípadne vypracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie.

Zmeny a doplnky č. 1/2020 Územného plánu zóny – Pamiatková zóna Rusovce (ďalej aj ako ZaD č. 1/2020) sú územnoplánovacou dokumentáciou upravujúcou platný územný plán zóny z roku 2016. Ide o prvú aktualizáciu tejto územnoplánovacej dokumentácie.



## I.2.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE ZAD Č. 1/2020

---

### OBSTARÁVATEĽ

Názov Mestská časť Bratislava – Rusovce  
Sídlo Vývojová 8, 851 10 Bratislava  
IČO 304 611  
Starostka mestskej časti PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD.



### ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA

Odborne spôsobilá osoba Ing. arch. Marek Adamczack  
Kalinčiaková 20, 97 405 Banská Bystrica  
Registračné číslo 361  
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD v zmysle § 2a stavebného zákona - osvedčenie o odbornej spôsobilosti 361.

### 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.



## I.2.2 RIEŠENIE ZAD Č. 1/2020

Návrh Zmien a doplnkov č. 1/2020 Územného plánu zóny – Pamiatková zóna Rusovce (ďalej aj ako ZaD č. 1/2020) je vypracovaný v súlade so stanovenými hlavnými cieľmi a požiadavkami spracovania, ktoré sú definované v Zadaní Územného plánu zóny – Pamiatková zóna Rusovce. Návrh ZaD č. 1/2020 je taktiež spracovaný v súlade s obsahom a rozsahom tejto schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

V ZaD č. 1/2020 je navrhnutá zmena funkčného využitia v dvoch územne segregovaných lokalitách. Obe sú situované v rámci zastavaného územia mestskej časti.

Taktiež sú navrhnuté aj zmeny smerného odporúčania maximálnej výšky novostavieb, a tiež doplnenie explicitne pomenovanej záväznosti grafickej časti dokumentácie.

Obsah a rozsah ZaD č. 1/2020 tvoria nasledovné:

- Aktualizácia regulačného bloku B12
- Aktualizácia regulačných blokov B32 a B34
- Podlažnosť
- Záväznosť grafickej časti

Navrhované Zmeny a doplnky územného plánu zóny sú plne v súlade s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy v platnom znení.

Navrhované Zmeny a doplnky územného plánu zóny sú plne v súlade s požiadavkami na ochranu pamiatkovej zóny vyplývajúcich z platných zásad pamiatkovej ochrany pamiatkovej zóny Bratislava – Rusovce (Krajský pamiatkový úrad Bratislava, 2014).

Z riešenia nevyplývajú nároky na zmenu riešenia dopravy a/alebo technickej infraštruktúry, nakoľko sa jedná o kompletizáciu stabilizovanej urbanistickej štruktúry. Nové budovy budú napojené na existujúcu cestnú sieť. Taktiež budú podľa projektov podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie, a po dohode so správcom sietí, pripojené na jednotlivé systémy technickej infraštruktúry.

### I.2.2.1 OBSAH A ROZSAH ZAD Č. 1/2020

#### AKTUALIZÁCIA REGULAČNÉHO BLOKU B12

Regulačný blok B12 sa nachádza na v priestorovom celku B – Západ, na rohu ulíc Vývojová a Kováčova. Ide o areál Základnej školy s materskou školou na Vývojovej ul. 228, ktorej zriaďovateľom je Mestská časť Bratislava – Rusovce. Definované má funkčné využitie „OV1 – Občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru“.

Nakoľko existujúce budovy nedokážu saturovať potrebné kapacity žiackych miest, je potrebné vytvoriť územnotechnické možnosti pre zvýšenie kapacít formou nadstavby, dostavby a/alebo prístavby.

V zmenách a doplnkoch č. 1/2020 je navrhnuté rozdelenie regulačného bloku B12 na dva samostatné bloky B12a a B12b. Pôvodné označenie B12 sa vypúšťa. Navrhnutá je intenzifikácia novej zastavanosti, prostredníctvom aktualizácie zastavovacích podmienok, pričom zásady umiestňovania stavieb aj funkčné využitie vzdelávania ostávajú nezmenené pre oba bloky.

- Výmera pôvodného bloku B12: 1,5092 ha
- Výmera nového bloku B12a: 1,1675 ha
- Výmera nového bloku B12b: 0,3417 ha

Pre regulačný blok B12a sú navrhnuté zmeny zastavovacích podmienok nasledovne: index zastavanosti 40%, maximálna podlažnosť 4,5 nadzemných podlaží, pri zachovaní minimálneho indexu zelene 40%. V rámci bloku B12a sa navrhuje prestavba a nadstavba budovy nad jedálňou a tiež sa vytvárajú možnosti pre neskoršiu valorizáciu podlažných plôch existujúcich budov.





Pre regulačný blok B12b sú navrhnuté zmeny zastavovacích podmienok nasledovne: index zastavanosti 80%, maximálna podlažnosť 2,5 nadzemných podlaží, pri zachovaní minimálneho indexu zelene 10%. V rámci bloku B12b sa navrhuje vybudovanie novej budovy školy v rozsahu do 12 nových tried. Šesť na prvom nadzemnom podlaží, šesť na druhom.

Pre oba bloky je navrhnutá aj úprava stavebných čiar, ktorá sa premieta v grafickej časti dokumentácie.

#### AKTUALIZÁCIA REGULAČNÝCH BLOKOV B32 A B34

Regulačný blok B32 sa nachádza na v priestorovom celku B – Západ, na ulici Pohraničníkov. Definované má funkčné využitie „PZ – Parkovo upravená zeleň“.

Vzhľadom na rešpektovanie vlastníckych vzťahov sa určenie bloku pre verejnú zeleň ukázalo ako nedosiahnuteľné. Pristúpilo sa tak k zmene územného plánu zóny, ktorá umožňuje vlastníkovi dotvoriť tento blok rodinných domov, resp. občianskej vybavenosti. V zmenách a doplnkoch č. 1/2020 je navrhnuté rozdelenie pôvodného vymedzenia bloku B32 na dve časti.

Východná časť pôvodného bloku B32 je navrhnutá na funkčné využitie „RD – Bývanie v rodinných domoch“ tak, že sa pričlení k susednému regulačnému bloku B34, vrátane rešpektovania doposiaľ stanovenej intenzity zástavby. Pre blok B34 je tak primerane navrhnutá úprava hranice vymedzenie tohto bloku. Zastavovacie podmienky nie sú týmito ZaD č. 1/2020 dotknuté. Pre regulačný blok B34 je ponechaný platný index zastavanosti 25%, ako aj maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia, pri zachovaní minimálneho indexu zelene 50%.

Západná časť pôvodného bloku B32 je navrhnutá na funkčné využitie „OV2 – Občianska vybavenosť komerčného charakteru“. Označenie regulačného bloku si táto časť ponecháva nezmenené ako B32. Vzhľadom na nízku výmeru bloku sa aktualizujú podmienky intenzity zástavby. Pre regulačný blok B32 s novým funkčným využitím OV2 je navrhnutý index zastavanosti 70%, maximálna podlažnosť 2 nadzemných podlaží, pri zachovaní minimálneho indexu zelene 15%.

- Výmera pôvodného bloku B32: 0,0807 ha
- Výmera pôvodného bloku B34: 0,7068 ha
- Výmera nového bloku B32: 0,2390 ha
- Výmera nového bloku B34: 0,7875 ha

Pre oba bloky je navrhnutá aj úprava stavebných čiar, ktorá sa premieta v grafickej časti dokumentácie.

Nakoľko sa jedná o kompletizáciu stabilizovanej urbanistickej štruktúry, kde je možné realizovať max. jeden nový rodinný dom a jednu drobnú budovu občianskej vybavenosti lokálneho charakteru, z riešenia nevyplývajú nároky na zmenu riešenia dopravy a/alebo technickej infraštruktúry.

#### PODLAŽNOSŤ

Zmena územného plánu spresňuje aj odporúčania o nezáväznom aplikovaní maximálnej výšky nových objektov, resp. kde sa uplatňuje maximálna výška počtom maximálnych podlaží a kde sa odporúča aj upresnenie v metroch.

V kapitole C.19.2.1.2 smernej textovej časti, venovanej zásadám regulácie podlažnosti sa uvádza, že maximálna výška novostavieb rodinných domov na celom území pamiatkovej zóny je 7,80 m od úrovne cesty, alebo chodníka. Nakoľko je však v záväznej časti dokumentácie definovaný maximálny počet nadzemných podlaží osobitne pre každý regulačný blok, nepredstavuje formulovanie takejto zásady v metroch efektívnu formuláciu. V ZaD č. 1/2012 sa navrhuje zmena tohto odporúčania s aplikovaním na historickú zástavbu pozdĺž Balkánskej ulice, v rámci funkčného využitia „PV - Polyfunkčné využitie bývanie v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou“.



**ZÁVÄZNOSŤ GRAFICKEJ ČASTI**

V zmenách a doplnkoch č. 1/2020 je navrhnutá aktualizácia záväznej časti územného plánu zóny, ktorá explicitne definuje, ktoré výkresy grafickej časti sú záväzné.

Ako súčasť záväznej časti ÚPN-Z sú navrhnuté výkresy č. 7a, 7b, resp. 7c.





## A. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

- Kapitola bez zmeny

## B. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### B.1 HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY SPRACOVANIA

- Kapitola bez zmeny

### B.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

- Kapitola bez zmeny

### B.3 SÚLAD RIEŠENIA SO ZADANÍM

- Kapitola bez zmeny

### B.4 POSTUP SPRACOVANIA

- Na konci kapitoly ja dopĺňa nová podkapitola v znení:

#### B.4.1 POSTUP SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/20120

Návrh Zmien a doplnkov je spracovaný na základe § 30 a § 31 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Zmeny a doplnky č. 1/2020 Územného plánu zóny – Pamiatková zóna Rusovce (ďalej aj ako ZaD č. 1/2020) sú územnoplánovacou dokumentáciou upravujúcou platný územný plán zóny. Ide o prvú aktualizáciu územného plánu zóny.

V ZaD č. 1/2020 je navrhnutá zmena funkčného využitia v dvoch územne segregovaných lokalitách. Obe sú situované v rámci zastavaného územia mestskej časti.

- Regulačný blok B12 sa nachádza na v priestorovom celku B – Západ, na rohu ulíc Vývojová a Kováčova. Ide o areál Základnej školy s materskou školou na Vývojovej ul. 228, ktorej zriaďovateľom je Mestská časť Bratislava – Rusovce. Definované má funkčné využitie „OV1 – Občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru“. Nakoľko jestvujúce budovy nedokážu saturovať potrebné kapacity žiackych miest, je potrebné vytvoriť územnotechnické možnosti pre zvýšenie kapacít formou nadstavby, dostavby a/alebo prístavby. V zmenách a doplnkoch č. 1/2020 je navrhnuté rozdelenie regulačného bloku B12 na dva samostatné bloky B12a a B12b. Pôvodné označenie B12 sa vypúšťa. Navrhnutá je intenzifikácia možnej zastavanosti, prostredníctvom aktualizácie zastavovacích podmienok, pričom funkčné využitie vzdelávania v oboch blokoch ostáva nezmenené.
  - Pre regulačný blok B12a je navrhnutý index zastavanosti 40%, maximálna podlažnosť 4,5 nadzemných podlaží, pri zachovaní minimálneho indexu zelene 40%. V rámci bloku B12a sa navrhuje prestavba a nadstavba budovy nad jedálňou a tiež sa vytvárajú možnosti pre neskoršiu valorizáciu podlažných plôch jestvujúcich budov.
  - Pre regulačný blok B12b je navrhnutý index zastavanosti 80%, maximálna podlažnosť 2,5 nadzemných podlaží, pri zachovaní minimálneho indexu zelene 10%. V rámci bloku B12 sa navrhuje vybudovanie novej budovy školy v rozsahu do 12 nových tried. Šesť na prvom nadzemnom podlaží, šesť na druhom. Pre oba bloky je navrhnutá aj úprava stavebných čiar, ktorá sa



premieta v grafickej časti dokumentácie. Vzhľadom na vlastnícke práva pozemkov a parciel sa jedná o najefektívnejšie riešenie.

- Regulačný blok B32 sa nachádza na v priestorovom celku B – Západ, na ulici Pohraničníkov. Definované má funkčné využitie „PZ – Parkovo upravená zeleň“. Vzhľadom na rešpektovanie vlastníckych vzťahov sa určenie bloku pre verejnú zeleň ukázalo ako nedosiahnuteľné. Pristúpilo sa tak k zmene územného plánu zóny, ktorá umožňuje vlastníkom dotvoriť tento blok rodinných domov, resp. občianskej vybavenosti. V zmenách a doplnkoch č. 1/2020 je navrhnuté rozdelenie pôvodného vymedzenia bloku na dve časti.
  - Východná časť pôvodného bloku B32 je navrhnutá na funkčné využitie „RD – Bývanie v rodinných domoch“ tak, že sa pričlení k susednému regulačnému bloku B34, vrátane rešpektovania doposiaľ stanovenej intenzity zástavby. Pre blok B34 je tak primerane navrhnutá úprava hranice vymedzenia tohto bloku. Zastavovacie podmienky nie sú dotknuté. Pre regulačný blok B34 je ponechaný platný index zastavanosti 25%, ako aj maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia, pri zachovaní minimálneho indexu zelene 50%.
  - Západná časť pôvodného bloku B32 je navrhnutá na funkčné využitie „OV2 – Občianska vybavenosť komerčného charakteru“. Označenie regulačného bloku si táto časť ponecháva nezmenené ako B32. Vzhľadom na nízku výmeru bloku sa aktualizujú podmienky intenzity zástavby. Pre regulačný blok B32 s novým funkčným využitím OV2 je navrhnutý index zastavanosti 70%, maximálna podlažnosť 2 nadzemných podlaží, pri zachovaní minimálneho indexu zelene 15%.

V ZaD č. 1/2020 sú taktiež navrhnuté aj úpravy špecifikácií týkajúce sa podlažnosti, umiestňovania stavieb a záväznosť grafickej časti, nasledovne:

- Zmena územného plánu spresňuje aj smerné odporúčania o aplikovaní maximálnej výšky nových objektov, resp. kde sa uplatňuje maximálna výška počtom maximálnych podlaží a kde sa odporúča aj upresnenie v metroch. V kapitole C.19.2.1.2 smernej časti sa navrhuje úprava odporúčania o výške novostavieb do úrovne 7,8 m len pre lokality pozdĺž Balkánskej ulice, a nie paušálne pre celé územie pamiatkovej zóny.
- V zmenách a doplnkoch č. 1/2020 je navrhnutá aktualizácia záväznej časti územného plánu zóny, ktorá explicitne definuje, ktoré výkresy grafickej časti sú záväzné. Záväzné časti riešenia a verejnoprospešné stavby v zmysle výkresovej časti územného plánu zóny sú navrhnuté na územie v detailnom spodrobnení v najväčšej mierke spracovania výkresu č. 7a, 7b, resp. 7c.

#### REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA A ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZAD Č. 1/2020

Aktualizácia záväznej časti je spracovaná tak, že na začiatku každej kapitoly je uvedené, či je touto zmenou dotknutá, resp. čo sa v ktorom regulatíve dopĺňa, nahrádza alebo vypúšťa, pričom navyše:

- Časti textu navrhnuté na vypustenie z ÚPN-Z sú navyše preškrtnuté a označené červeným písmom ( **príklad úpravy textu** ).
- Časti textu navrhnuté na doplnenie do ÚPN-Z sú obdobne uvedené modrým písmom ( **príklad úpravy textu** ).
- Časti textu kapitol, ktoré nie sú týmito zmenami a doplnkami dotknuté, sú označené čiernym písmom ( **príklad textu** ).



## **C. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY**

### **C.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.2 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z NADRADENÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH NÁSTROJOV**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.4 VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.5 URBANISTICKÁ KONCEPCIA**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.6 NÁVRH OCHRANY A PREZENTÁCIE KULTÚRNEHO DEDIČSTVA**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.7 KULTÚRNA KRAJINA**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.8 ZELEŇ**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.9 CESTOVNÝ RUCH, TURIZMUS, ŠPORT A REKREÁCIA**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.10 DEMOGRAFIA**

- *Kapitola bez zmeny*

### **C.11 DOMOVÝ A BYTOVÝ FOND**

- *Kapitola bez zmeny*



## **C.12 INFRAŠTRUKTÚRA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A SOCIÁLNEJ STAROSTLIVOSTI**

### **C.12.1 CHARAKTERISTIKA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY**

#### **C.12.1.1 ŠKOLSTVO**

- *Doplnenie nového odseku na konci podkapitoly C.12.1.1 v znení:*

V zmenách a doplnkoch č. 1/2020 Územného plánu zóny je navrhnutá intenzifikácia možnej zástavby budovami vzdelávania a ich doplnkových aktivít v rámci školského areálu Základnej školy s materskou školou na Vývojovej ulici. Potreba aktualizácie zastavovacích podmienok vyplýva z potreby saturovania potrebných kapacít žiackych miest.

Už niekoľko posledných rokov ZŠ s MŠ nedokáže zabezpečiť potrebné kapacity žiackych miest v existujúcich priestoroch, a tiež v súlade s predpokladaným budúcim demografickým vývojom, pri ktorom možno predpokladať s rastom predproduktívnej zložky obyvateľstva, je nevyhnutné uvažovať s rozšírením jej kapacít. V ZaD č. 1/2020 sa v rámci jestvujúceho školského areálu pripravuje prestavba a nadstavba budovy nad jedálňou a tiež sa vytvárajú možnosti pre neskoršiu valorizáciu podlažných plôch jestvujúcich budov. Pozdĺž Vývojovej ulice sa tiež navrhuje vybudovanie novej budovy školy v rozsahu do 12 nových tried. Šesť na prvom nadzemnom podlaží, šesť na druhom.

Výsledná podoba nadstavby, dostavby alebo prístavby sa bude formovať pri spracovaní investičného zámeru obce v ďalších stupňoch konkrétnej projektovej dokumentácie.

## **C.13 HOSPODÁRSTVO**

- *Kapitola bez zmeny*

## **C.14 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE**

- *Kapitola bez zmeny*

## **C.15 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE**

- *Kapitola bez zmeny*

## **C.16 ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO**

- *Kapitola bez zmeny*

## **C.17 ZAČLENENIE PAMIATKOVEJ ZÓNY**

- *Kapitola bez zmeny*

## **C.18 URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY**

- *Kapitola bez zmeny*



## C.19 REGULAČNÉ BLOKY

- *Tretí odsek sa nahrádza dvoma novými odsekmi nasledovne:*

Pre účely efektívneho usmerňovania rozvoja prostredníctvom cielených regulatívov bolo vymedzených v územnom pláne (čistopise) zóny definovaných a schválených spolu 154 regulačných blokov.

V ZaD 1/2020 bol blok B12 rozdelený na dve časti, na základe čoho vznikli bloky B12a a B12b. Pôvodné označenie bloku B12 zaniká.

Celkový počet regulačných blokov po schválení návrhu tejto aktualizácie bude navýšený na 155 blokov.

### C.19.2 PRIESTOROVÁ REGULÁCIA

#### C.19.2.1 ZÁSADY REGULÁCIE

##### C.19.2.1.2 PODLAŽNOSŤ

- *Prvý odsek kapitoly sa nahrádza znením:*

V rámci riešeného územia pamiatkovej zóny je situovaných jestvujúcich 1303 objektov. Pri stvárnení ich výškovej hladiny doposiaľ nevznikli v zóne značné rozdiely. Podlažnosť objektov je pomerne rovnotvárna a do istej miery monotónna. Prakticky celé územie pamiatkovej zóny si zachováva vidiecky charakter nízko podlažnej zástavby. Urbanistickú štruktúru vytvárajú predovšetkým rodinné domy s 1 – 2 nadzemnými podlažiami s objavujúcimi sa nadstavbami alebo obytnými podkrovmi, pričom tento trend sa urbanistická koncepcia snaží v plnej miere zachovať prostredníctvom príslušných regulatívov regulačných (urbanistických) blokov. Maximálna výška novostavieb rodinných domov je v záväznej časti definovaná osobitne pre každý regulačný blok. Pozdĺž Balkánskej ulice, v rámci funkčného využitia „PV - Polyfunkčné využitie bývania v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou“ je navyše potrebné rešpektovať maximálnu výšku objektov 7,80 m od úrovne príľahlej cesty, alebo chodníka.

## C.20 ZASTAVOVACIE PODMIENKY

- *Kapitola bez zmeny*

## C.21 CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

- *Kapitola bez zmeny*

## C.22 ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA OBNOVY, PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANÁCIÍ, VYHLÁSENIA CHRÁNENÝCH ČASTÍ PRÍRODY, OCHRANNÝCH PÁSEM, ZMENY VYUŽITIA ÚZEMIA A INÝCH CIEĽOV A ÚLOH

- *Kapitola bez zmeny*

## C.23 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE

- *Kapitola bez zmeny*



## D. VYHODNOTENIE RIEŠENIA Z HĽADISKA ZHODNOTENIA KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- *Kapitola bez zmeny*

## E. GRAFICKÁ ČASŤ

- *Na konci kapitoly sa dopĺňa nová podkapitola v znení:*

### E.2 VÝKRESY ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2020

Grafická časť ZaD č. 1/2020 je vypracovaná ako samostatná príloha Územného plánu zóny – pamiatková zóna Rusovce. Spracovaná je formou samostatných priesvitných náložiek na dotknuté lokality výkresov ÚPN, na ktorých sú vyznačené zmeny navrhované v ZaD č. 1/2020.

#### Výkres č. 2a

Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia, vrátane archeologickej topografie a návrhu verejnoprospešných stavieb. M : 1 000 - tlač 1 : 5 000.

- Podkladový výkres
- Priesvitková náložka Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2020

#### Výkres č. 2b

Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia, vrátane archeologickej topografie a návrhu verejnoprospešných stavieb. M : 1 000 - tlač 1 : 2 000.

- Podkladový výkres
- Priesvitková náložka Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2020

#### Výkres č. 7a

Návrh funkčnej a priestorovej regulácie, vymedzenie regulovaných priestorov a pozemkov, vrátane návrhu verejnoprospešných stavieb. M : 1 000 - tlač 1 : 5 000.

- Podkladový výkres
- Priesvitková náložka Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2020

#### Výkres č. 7b

Návrh funkčnej a priestorovej regulácie, vymedzenie regulovaných priestorov a pozemkov, vrátane návrhu verejnoprospešných stavieb. M : 1 000 - tlač 1 : 2 000.

- Podkladový výkres
- Priesvitková náložka Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2020

## F. PRÍLOHY

- *Kapitola bez zmeny*