

C.2. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

Zásady funkčného usporiadania a využitia územia sú dané príslušnými typmi území a plôch a sú znázornené vo výkrese 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – komplexné riešenie.

Pre všetky urbanistické funkcie sú podrobne formulované základné definície plôch a území. Výklad legendy z hľadiska funkčného využitia plôch má význam regulačný, keďže určuje spektrum možností výhľadového využitia plôch v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek tvorí súčasť záväznej časti územného plánu ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia.

2.1. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE PLÔCH

Pre jednotlivé položky legendy výkresu 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – komplexné riešenie sú spracované tabuľky so základnou charakteristikou konkrétnej funkčnej plochy, ktoré sú spodrobnením návrhu funkčného využitia územia.

Tabuľky uvádzajú:

- číslo a názov urbanistickej funkcie v súlade s legendou výkresu 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – komplexné riešenie,
- v časti Charakteristika vyjadrujú podrobnú charakteristiku funkčných plôch,
- v časti Funkcia definujú prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu a neprípustné funkčné využitie plôch v danej funkčnej ploche.

2.2. REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,
- intenzitu (mieru) využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatacie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: **index podlažných plôch, index zastavaných plôch sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.**

Za doplňujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov. Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje **koeficient zelene.**

Definovanie regulatívov - ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Definície základných pojmov:

- **Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- **Podlažná plocha** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.
- **Za nadzemné podlažie** sa považuje každé podlažie ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príslušného terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. V prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén.

Pre dôsledné posúdenie rozvojových území na úrovni požadovaného spracovania územných plánov zón a spodrobňujúcich územnoplánovacích podkladov je potrebné v podrobnejších stupňoch ÚPD a ÚPP sledovať aj doplňujúce charakteristiky pre posúdenie nárokov a dopadov novej výstavby najmä na systémy dopravy a technickej infraštruktúry. ÚPN mesta vzhľadom na mierku spracovania doplňujúce charakteristiky nereguluje. Z uvedených dôvodov je žiaduce, aby v územnoplánovacích dokumentoch na úrovni zón boli uvedené aj **doplňujúce charakteristiky**:

- **index objemového zaťaženia územia na ha (IZÚ)** je ukazovateľ intenzity využitia územia, ktorý vyjadruje pomer celkového stavebného objemu zástavby (jej nadzemnej aj podzemnej časti) v m³, k celkovej výmere vymedzeného územia v ha. Je ako významný ukazovateľ uplatnený pri stanovovaní nárokov miery využitia územia v centre mesta, lebo vyjadruje aj nároky na rozsah podzemnej časti zástavby. Keďže prostredníctvom tohto ukazovateľa je možné jednoducho stanoviť rámcový objem zástavby v rozvojovom území, je podkladom pre orientačné odvodenie nadväzných nárokov (napr. energetických),
- **hustota zamestnanosti (HZ)** je uplatnená (v tomto prípade) ako potenciál pracovných príležitostí na ha konkrétneho rozvojového územia. Predstavuje jednu z hlavných charakteristík centra mesta.

Použitie ukazovateľov intenzity využitia územia pre výpočet kapacít v území:

- **celková výmera podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby** v regulovanom území (v m²) = IPP x výmera vymedzeného územia (v m²),
- **celková výmera zastavanej plochy objektmi** v regulovanom území (v m²) = IZP x výmera vymedzeného územia (v m²),
- **celkový objem nadzemnej aj podzemnej časti zástavby** (v m³) = IZÚ (v m³/ha) x výmera vymedzeného územia (v ha),
- **celková výmera plôch zelene** vo vymedzenom území = KZ x výmera vymedzeného územia (v m²).

1. Princíp stanovenia regulatívov intenzity využitia územia

Základným princípom stanovenia regulatívov intenzity využitia územia v územnom pláne je vymedzenie základných spoločných, čo najstabilnejších vstupov umožňujúcich uplatniť systematické postupy pri ich návrhu.

Návrh regulatívov intenzity využitia územia vychádza z troch základných - východiskových vstupov:

- druh urbanistickej funkcie a charakter zariadení, ktoré ju reprezentujú,
- poloha regulovaného rozvojového územia v meste,
- charakter konkrétneho územia.

Druh urbanistickej funkcie a charakter zariadení, ktoré ju reprezentujú, t.j. ktoré je možné v jej rámci umiestniť. Ako záväzný regulatív je potrebné rešpektovať urbanistické funkcie podľa grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – komplexné riešenie. Dotváranie územia jednotlivých funkčných plôch je podrobne a systematicky formulované v podkapitole C.2. – 2.2.4. – tabuľky Charakteristika jednotlivých funkčných plôch. Predstavujú jeden zo základných vstupov pri tvorbe regulatívov intenzity využitia územia pre vybrané funkcie.

Predmetom regulácie z hľadiska intenzity využitia územia sú navrhované rozvojové územia do roku 2030 o výmere nad 0,5 ha s nasledovnými urbanistickými funkciami (číslo a názov funkcie):

- 101 – Viacpodlažná zástavba obytného územia
- 102 – Málopodlažná zástavba obytného územia
- 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru
- 202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu
- 301 – Priemyselná výroba
- 302 – Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo
- 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
- 502 – Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb

Pre rozvojové územia týchto funkcií, ak spĺňajú kritérium výmery a návrhového obdobia, sú na celomestskej úrovni stanovené regulatívy intenzity využitia územia, ktoré sú vyjadrením kritérií rozvoja pre konkrétny typ územia v územnom pláne mesta. **Poloha regulovaného rozvojového územia** v meste sa uplatňuje v diferencovaní nárokov na intenzitu zástavby. Potrebné je rešpektovať nároky na intenzitu využitia územia pre konkrétnu urbanistickú funkciu a jednotlivé zariadenia v závislosti od polohy v meste. Pochopenie a rešpektovanie hodnotových vzťahov v území je jedným zo základných predpokladov kvalitného návrhu rozvoja mesta a musí byť akceptované v stanovených regulatívoch miery využitia územia. Z tohto dôvodu treba rešpektovať rozdelenie územia mesta na tri základné urbanistické celky: **centrum, vnútorné mesto a vonkajšie mesto**.

V intenzite využitia územia je potrebné zohľadniť **základné charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta** :

- **centrum** : tvorí ho mestská časť Staré Mesto,
- **vnútorné mesto**: tvoria ho mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves a Petržalka,
- **vonkajšie mesto**: tvoria ho mestské časti Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce a Čunovo.

Pri formulovaní nárokov na intenzitu využitia územia sa zohľadňujú charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta :

- **pre centrum**: bloková zástavba s vysokou mierou polyfunkcie, výška zástavby rešpektujúca siluetu a zohľadňujúca charakter prostredia, nároky na riešenie podzemia, požiadavky na formovanie parteru, zabezpečenie parkovania ako i časti technického a prevádzkového vybavenia územia podzemím,
- **pre vnútorné mesto**: kombinácia blokovej, solitérnej a výškovej zástavby, uplatnenie dominánt, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby,
- **pre vonkajšie mesto**: široké uplatnenie funkcie bývania aj s možnosťami uplatnenia rozvoľnenej zástavby s nižšou podlažnosťou a zástavby rodinných domov (až po vidiecky charakter pričlenených obcí), možnosti lokalizácie prímestských nákupných centier, zariadení občianskej vybavenosti s vyššími nárokmi na plochu pozemkov, ako aj územné možnosti pre lokalizáciu výrobných podnikov.

Regulatívy intenzity využitia územia sú v územnom pláne mesta stanovené diferencovane pre navrhnuté tri základné urbanistické celky (centrum, vnútorné a vonkajšie mesto) – s uplatnenou mierou nevyhnutného zjednodušovania s rešpektovaním polohy predmetného územia v rámci mesta ako základného princípu. Výsledné tabuľky regulatívov intenzity využitia rozvojových území sú spracované pre jednotlivé urbanistické celky – centrum, vnútorné a vonkajšie mesto osobitne. Územné členenie mesta na urbanistické celky bolo podkladom aj pre výsledné vyhodnotenie plošných bilancií územného plánu mesta.

Charakter konkrétneho rozvojového územia je vyjadrený súborom faktov, ktoré môžu ovplyvniť optimálnu hodnotu intenzity využitia územia stanovenú na základe druhu urbanistickej funkcie a polohy rozvojového územia v meste. V regulatívoch sú zohľadnené charakteristiky, ktoré môžu mať v danom území rozhodujúci vplyv na výslednú reguláciu intenzity využitia územia:

- väzba na historické prostredie,
- charakter kontaktnej (nadväzujúcej) existujúcej štruktúry zástavby,
- požiadavky kompozície, tvorby siluety a na obmedzenie výškovej hladiny zástavby,
- morfológia terénu – svahovitosť,
- väzba na prírodné prostredie a ďalšie.

V stanovení regulatívov pre uvedené charakteristiky územia vychádza ÚPN z rôznej úrovne informácií pre jednotlivé rozvojové územia v rámci mesta s ich doplnením aj z údajovej databázy doteraz spracovaných podrobnejších stupňov územnoplánovacích podkladov a dokumentov.

2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou

Hranica funkčnej plochy je vymedzená podľa legendy v regulačnom výkrese.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
- zásadnú zmenu funkčného využitia,
- zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

Dostavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

Prístavba: prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

Nadstavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

Prestavba: obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

Novostavba: nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

2.2.2. Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

• na území centra mesta

- * **v historickom jadre mesta** – novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby,
- * **v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku,
- **vo vnútornej meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni,
- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

2.2.3. Regulácia využitia jednotlivých plôch rozvojových území

1. Východiskové princípy

Hlavným cieľom návrhu regulatívov intenzity využitia územia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy je vyjadriť na celomestskej úrovni jednotne, zrozumiteľne a prehľadne kritéria na mieru využitia rozvojových území mesta do roku 2030 pre 8 urbanistických funkcií (cca 1000 rozvojových území): 101 - Viacpodlažná zástavba obytného územia, 102 – Málopodlažná zástavba obytného územia, 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru, 202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu, 301 – Priemyselná výroba, 302 – Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti a 502 – Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb.

Intenzita využitia územia je pre vybrané funkčné plochy určená regulatívmi, ktoré stanovujú maximálny rozsah zástavby v rozvojovom území a dopĺňajú ho požiadavkou na minimálny rozsah zelene.

Pre stanovenie regulatívov bola použitá metóda návrhu v dvoch stupňoch:

- v prvom stupni boli vypočítané ukazovatele intenzity využitia územia zohľadňujúce podlažnosť zástavby a diferenciaciu nárokov na intenzitu využitia územia vyplývajúcu z polohy v meste (na podklade modelových území vymedzených pre tento účel),
- v druhom stupni sa určili medzné hodnoty regulatívov, ku ktorým sa priradili kódy (zvolilo sa ich označenie písmenami veľkej abecedy A až M). Tento krok viedol k sprehľadneniu celého systému a umožnil preniesť regulatívy intenzity využitia územia do grafického vyjadrenia v územnom pláne (regulačného výkresu), čím sa podporila jednoznačnosť a prehľadnosť vyslovených požiadaviek na rozvoj konkrétnych území. Posledným krokom k vyjadreniu regulatívov intenzity využitia územia dotknutých urbanistických funkcií bolo potom ich systémové usporiadanie do výsledných tabuliek podľa kódov miery využitia územia zvlášť pre centrum, vnútorné a vonkajšie mesto. Tabuľky „Regulatívy intenzity využitia rozvojových území“ sú neoddeliteľnou súčasťou regulačného výkresu a spolu s ním predstavujú ucelený spôsob regulácie intenzity využitia územia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Vyjadrenie regulatívov intenzity využitia územia v regulačnom výkrese a v tabuľkovej časti

Regulačný výkres spracovaný v mierke 1:10 000 je súčasťou grafickej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Sú na ňom zdokumentované všetky rozvojové územia o výmere nad 0,5 ha.

Regulačný výkres vyjadruje rozvojový potenciál mesta a základné regulatívy intenzity využitia územia ako východisko pre následné spodrobnejšie riešenie rozvojových plôch a lokalít na zonálnej úrovni.

Funkčná regulácia rozvojových plôch je v regulačnom výkrese vyjadrená farbou v súlade s komplexným návrhom funkčného využitia plôch a súvisiacimi tabuľkami so základnými charakteristikami jednotlivých funkčných plôch, ktoré okrem toho obsahujú aj podrobné definovanie škály možností a podmienok pre lokalizáciu konkrétnych zariadení. Výklad legendy pre každú urbanistickú funkciu týmto spôsobom je záväzným regulatívom funkčného usporiadania a využitia územia.

Rozvojové plochy funkcií, pre ktoré je požadovaná regulácia z hľadiska intenzity využitia územia, obsahujú kód miery využitia územia, ktorý má v regulačnom výkrese formu písmen veľkej abecedy A až M a je nositeľom informácie o prípustnej miere využitia konkrétneho územia zástavbou. K regulačnému výkresu je vytvorený systém tabuliek, „Regulatívy intenzity využitia rozvojových území“, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou regulačného výkresu. Kódu miery využitia územia, ktorým sú označené jednotlivé rozvojové plochy v regulačnom výkrese, prislúcha v tabuľkách konkrétny regulatív - ukazovateľ miery využitia územia.

Kód miery využitia územia vyjadruje povolenú mieru záťaže rozvojového územia zástavbou. Stanovuje pre vybrané funkcie intenzitu (mieru) využitia rozvojového územia. Symbolom kódu miery využitia územia sú písmená veľkej abecedy A až M, ktoré vyjadrujú prípustnú mieru využitia územia v rozpätí hodnotou IPP max. od 0,2 po 3,6 podľa nasledovnej škály:

Kód	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
IPP max	0,2	0,4	0,6	0,9	1,1	1,4	1,8	2,1	2,4	2,7	3,0	3,3	3,6
IPP max pre vnútorné mesto	0,3												

Príslušné hodnoty indexu podlažných plôch, zodpovedajúce jednotlivým kódom, sú stanovené v tabuľkách Regulatívy intenzity využitia rozvojových území, a to podľa druhu funkcie (ktorá je vyjadrená farbou na predmetnej rozvojovej ploche regulačného výkresu), a podľa toho, v ktorej časti mesta sa konkrétne rozvojové územie nachádza - t. j. či je v území centra, vnútorného mesta, alebo vonkajšieho mesta.

Doplňkovou skupinou kódov, použitých v regulačnom výkrese, sú tri špecifické informačné kódy o regulovanom území, označené písmenami veľkej abecedy N, S, X, ktorých význam je nasledovný:

- **kód N:** rozvojová plocha je v súčasnosti neregulovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.
- **kód S:** rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu,
- **kód X:** rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia

súťažou alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

Neoddeliteľnou súčasťou regulačného výkresu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je systém tabuliek. **Regulatívy intenzity využitia rozvojových území**, kde jednotlivým kódom miery využitia územia sú priradené hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia, ktorými je regulovaná prípustná miera intenzity zástavby a stanovená požiadavka na minimálny rozsah plôch doplnkovej zelene v rámci konkrétneho rozvojového územia. Tabuľky regulatívov intenzity využitia rozvojových území sú spracované s diferenciaciou nárokov na intenzitu zástavby pre územie centra mesta, vnútorného mesta a vonkajšieho mesta, zohľadňujúc tak princíp významovej hierarchizácie územia pri formulovaní nárokov na intenzitu využitia rozvojových plôch mesta.

V zhodnotení územia je potrebné rešpektovať mieru využitia územia podľa jednotlivých kódov označených písmenami veľkej abecedy A až M obsahujúcich pre jednotlivé urbanistické funkcie:

- maximálne prípustný index podlažných plôch IPP max.,
- číslo urbanistickej funkcie podľa legendy územného plánu,
- názov urbanistickej funkcie,
- priestorové usporiadanie zástavby - priestorový prejav funkcie,
- index zastavaných plôch IZP stanovený ako prípustné maximum,
- koeficient zelene KZ, stanovený ako požadované minimum.

Pre identifikáciu regulatívov intenzity využitia pre konkrétne rozvojové územie mesta je potrebné dodržať nasledovný postup:

- identifikovať v Regulačnom výkrese ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy (výkres č. 2.2.) predmetné rozvojové územie. Regulačný výkres vymedzuje jeho plochu, dokumentuje jeho polohu (centrum, vnútorné alebo vonkajšie mesto), farebným označením určuje jeho urbanistickú funkciu a kódom na ploche vymedzuje reguláciu intenzity využitia územia,
- zvoliť Tabuľku regulatívov rozvojových území (ktoré sú spracované pre centrum, vnútorné mesto a vonkajšie mesto) zodpovedajúcu polohe predmetného rozvojového územia v meste a na základe kódu miery využitia územia, ktorým bola označená a urbanistickej funkcie, príslušajúcej rozvojovej lokalite prečítať zodpovedajúce údaje v tabuľke: index podlažných plôch IPP max., index zastavaných plôch IZP max. a koeficient zelene KZ min.,
- identifikovať pre predmetnú rozvojovú plochu regulatívy intenzity využitia územia. Tieto sú vstupom pre ďalšiu obstarávateľskú činnosť, vydávanie územnoplánovacích informácií a záväzných stanovísk mesta.

Tab.1. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre centrum mesta – mestská časť Staré Mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,25
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD - pozemky 180- 240 m ²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy - zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného typu a OV areálového charakteru	0,30	0,20
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,27	0,25
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	zariadenia OV (napr. kultúrno-spoločenského charakteru, voľnočasové zariadenia)	0,45	0,20
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného typu a OV areálového charakteru (napr. školstvo, zdravotníctvo)	0,45	0,30
				zástavba mestského typu	0,36	0,20
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,42	0,25
				201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy
		zástavba mestského typu	0,42			0,15
		zástavba mestského typu	0,35			0,20

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,40	0,25
					0,35	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,60	0,10
				zástavba mestského typu (komplexy)	0,48	0,10
		zástavba mestského typu	0,40	0,15		
			zástavba mestského typu	0,34	0,20	
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
					0,30	0,30
		201	OV celom. a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,54	0,15
				zástavba mestského typu	0,45	0,15
			0,34	0,20		
K	3,0	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,50	0,15
					0,43	0,15
			0,38	0,20		
L	3,3	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba mestského typu	0,55	0,15
					0,41	0,15
		centrotvorné komplexy OV (napr. administratívno, obchodné, obslužné centrá a kultúrno-spoločenská vybavenosť)	0,33	0,25		
		intenzívna zástavba OV v priestoroch dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10		
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,42	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba OV v uzloch urbanistickej štruktúry CMC (napr. komplexy administratívno-obslužné, obchodné, kultúrno- spoločenské) s lokalizáciou výškových objektov	0,30	0,25
					0,28	0,25
		intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložía) **	0,60	0,10		

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami - Hlavná stanica

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – zóna Pribinova, zóna Chalupkova

Poznámka: v priestorovom usporiadaní rešpektovanie výškových limitov zástavby MPR a pamiatkového územia CMO

Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 500 – 1000 m ²	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25
		201	OV celom. a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,15
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180-240 m ²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300-450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, komplexy	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,15
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,50	0,20
				zástavba mestského typu	0,28	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,36	0,20
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15		
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – zástavba mestského typu	0,28	0,25
					0,26	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,35	0,30
				OV lokálnych centier	0,28	0,25
		301	Priemyselná výroba	areály	0,47	0,10
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20		

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
						0,24
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25		
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,23	0,30
						0,21
		201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25		
			0,30	0,30		
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
						0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
				0,34	0,20	
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
						0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
						0,28
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
						zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
						intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				komplexy OV	0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia)**	0,52	0,10
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,6	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,27	0,35
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia **)	0,38	0,25
intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,50			0,30		

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami – Železničná stanica Filiálka, Železničná stanica Nové Mesto, Autobusová stanica Mlynské nivy

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – Klingerka

Tab.3. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných a obslužných centier	0,4	0,10
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, nákupné a obslužné centrá, špecifické zariadenia OV	0,30	0,30
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	vhodné v prostredí zástavby rodinných domov	0,30	0,30		
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 - 240 m ²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a OV*	vhodné v prostredí zástavby RD	0,30	0,30
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,28	0,35
				OV lokálnych centier	0,36	0,20
		301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,37	0,20
	0,28			0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15		
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
				rozvoľnená zástavba OV	0,23	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,28	0,25		
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy -rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
					0,22	0,25
					0,21	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,20
				rozvoľnená zástavba	0,23	0,20
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20		
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,21	0,35
					0,20	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15
				rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,30	0,25		
			0,26	0,30		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20		
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy- rozvoľnená zástavba	0,20	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru s nárokom na vyšší podiel zelene	0,34	0,30
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestorochestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,24	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianska vybavenosť	rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
	0,25			0,25		
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
			zástavba formou výškových objektov v uzlových priestorochestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,25	
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,25	0,30		

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,25	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30

Regulačné kódy L a M

V regulačných kódoch intenzity zhodnotenia L a M na funkčných plochách kód 201 Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a kód 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením * a **.

Význam informačných kódov:

- kód N:** rozvojová plocha je v súčasnosti neregulovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.,
- kód S:** rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.
- kód X:** rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

V spracovaní spodrobňujúcich ÚPP a ÚPD pre funkčné plochy s informačným kódom N a X v ÚPN mesta je potrebné vychádzať v intenzite zhodnotenia územia z regulácie obdobných funkcií v nadväznom území s rešpektovaním polohy funkčnej plochy na území mesta. Intenzita využitia územia s informačnými kódmi N a X je limitovaná podľa tabuliek ÚPN max. IPP 3,6.

Zoznam schválených ÚPN zón na území mesta:

I. okres

Staré Mesto

ÚPN - zóny Podhradie, ÚPN – zóny Machnáč, ÚPN – zóny Kráľovské údolie – Bôrik, ÚPN - zóny A6 - Slavín, ÚPN - zóny Mudroňova - juhozápad, ÚPN – zóny A4 Mudroňova sever - Palisády, ÚPN zóny Dunajská

II. okres

MČ Podunajské Biskupice

ÚPN zóny Podunajské Biskupice Centrum

MČ Vrakuňa

ÚPN zóny Horné Diely, ÚPN zóny Nová Vrakuňa

III. okres

MČ Nové Mesto

ÚPN zóny Podhorský pás, ÚPN zóny Horný Kramer, ÚPN zóny Kamenné sady, ÚPN zóny Koliba Stráže, ÚPN zóny Tehelná

IV. okres

MČ Záhorská Bystrica

ÚPN – zóny Krče

V. okres

MČ Petržalka

ÚPN zóny Celomestské centrum - územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom

MČ Jarovce

ÚPN zóny Jarovce PD dvor.

2.2.4. Regulácia funkčného využitia plôch

Regulácia funkčného využitia plôch je záväzná pre rozvojové aj stabilizované územia.

Podľa tabuľkovej časti Regulácia funkčného využitia plôch, označenej aj príslušným kódom začlenenia vo funkčnej štruktúre mesta podľa legendy grafickej časti ÚPN, je potrebné rešpektovať navrhované prípustné, obmedzujúce a vylučujúce funkcie v rámci ťažiskových funkčných plôch ako:

- prevládajúce,
- prípustné,
- prípustné v obmedzenom rozsahu,
- neprípustné.

Funkcie prevládajúce:

- základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.

Funkcie prípustné:

- môžu byť v území povoľované a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základnú (dominantnú) funkciu územia, (hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.).

Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

Funkcie neprípustné:

- funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou,
- zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

Bez číselného kódu je v grafickej časti ÚPN legendy funkčného využitia územia začlenená položka (biele plochy):

Námestia a ostatné komunikačné plochy :

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

2.2.5. Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN Z

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územia:

1. MČ Staré Mesto

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Pamiatková rezervácia,
- Pamiatková zóna CMO v členení na menšie celky (ktoré ešte neboli spracované),
- PKO,
- Chalupkova,
- CMO Severovýchod.

2. MČ Nové Mesto

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Horná Mlynská dolina,
- Krahulčia,
- Filiálka,
- Zátíšie – Hatalova,
- Tomášikova - Trnavská (dopracovať na podklade UŠ Z Tomášikova - Rožňavská),
- Vajnorská – Odborárska,
- Stromová - Pražská.

3. MČ Rača

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Ohňavy – Hojné vinice,
- Úžiny – Rinzle (dopracovať na podklade UŠ Z Úžiny – Rinzle),
- Záhumence (na podklade UŠ Z IBV Nad centrom Rača),
- Kopanice,
- Táborky – Huštekl,
- Žabí majer,
- Pány – Šajby,
- Rendez – Východné,
- územie OP NKP kostola sv. Filipa a Jakuba, evanjelického a. v. kostola, kúrie na Alstrovej ul. č.171, kaštieľ na nám. A. Hlinku č.1 a paláca na nám. A. Hlinku č. 3 v Rači.

4. MČ Vajnory

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Priečne,
- Koncové – Nemecká dolina,
- Šinkovské (na podklade UŠ Z Šinkovské),
- Šuty,
- Prostredné (na podklade UŠ Z Vajnorské jazerá),
- Pamiatková zóna Vajnory.

5. MČ Ružinov

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Studená ulica – Pestovateľská - Galvaniho ul.,
- Zimný prístav,
- Pálenisko – Prístav Bratislava,
- Veľké záhrady (priestor medzi Malým Dunajom a Slovnaftskou ul.),
- ÚNS, diaľnica D1 a Gagarinova ul. - Prievoz,
- Trnávka, Krajná – Bočná,
- UŠ Ružinovská ul. s ÚPN zón uzlových priestorov križovania Ružinovskej ul. s Bajkalskou a Tomášikovou,
- Zlaté piesky – na podklade UŠ Zlaté piesky so zahrnutím rozvojových plôch pozdĺž diaľnice D1,
- Mlynské nivy – západ,
- Mlynské nivy – východ,
- Mlynské Nivy – autobusová stanica v nadväznosti na zónu Chalupkova,
- Severný okraj zóny Karadžičova,
- Blok Jágeho – Trnavská – Miletičova – Záhradnícka,
- Trnávka stred,
- Štrkovecké jazero,
- Ružinov východ.

6. MČ Vrakuňa

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Zóna juhovýchodný kvadrant Letiska M. R. Štefánika Bratislava,
- Zóna Centrum MČ Vrakuňa,
- Zóna Centrum - Majerská – Hradská – Malý Dunaj,
- Horné Diely.

7. MČ Podunajské Biskupice

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Závodná – ul. Svornosti,
- Jánske a Alejové hony,
- Lesný Hon - Hydinárska – Vínogradnícka ul.

8. MČ Karlova Ves

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Líščie údolie,
- Karloveská zátoka,
- Karlova Ves - Centrum I.,
- Dlhé Diely 4. a 5.,
- Krčace - západ,
- Krčace východ – luventa.

9. MČ Dúbravka

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Dúbravka - východný rozvoj,
- Dúbravka - západný rozvoj,
- Dúbravka – Jadranská západ,
- Dúbracentrum,
- Krčace – západ,
- Krčace – východ,
- Švábsky vrch, Laménica, Dúbravská hlavica – rekreácia v prírodnom prostredí,
- územie OP NKP kostola sv. Kozmu a Damiána,
- územie OP NKP kaplnky Ružencovej P. Márie v Dúbravke.

10. MČ Lamač

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Staré Záhrady,
- Nový Lamač,
- Lamačská brána,
- Nad ul. Havelkova,
- Nad ul. Podháj,
- územie OP NKP kaplnky sv. Rozálie v Lamači.

11. MČ Devín

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Devín – SV,
- Devín – zóna SZ od kameňolomu,
- Devín – zóna Kráľova hora,
- Zlaté schody,
- rekreačné plochy pod lesom a pri rieke Morave,
- územie OP NKP Slovanské hradisko.

12. MČ Devínska Nová Ves

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Výrobná zóna Devínska Nová Ves,
- Devínska Nová Ves – východný rozvoj,
- Glavica – Podhorské,
- Lamačská brána,
- rekreačné plochy pri rieke Morave,
- územie OP NKP kostola sv. Ducha a ľudových domov v Devínskej Novej Vsi.

13. MČ Záhorská Bystrica

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Záhorská Bystrica – západ,
- Záhorská Bystrica – Boháčky,
- Záhorská Bystrica – Ivance,
- Záhorská Bystrica – Vlkovky,
- Francov východ – Krematórium,
- územie OP NKP kostola sv. Petra a Pavla spolu s ľudovými domami na ul. Čsl. tankistov v Záhorskej Bystrici.

14. MČ Petržalka

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Jantárová – 1, územie medzi železničnou traťou a Rusovskou cestou,
- Jantárová – 2, územie medzi Rusovskou cestou a Jiráskovou ul.,
- Jantárová – 3, územie medzi Jiráskovou a Kutlíkovou ulicou,
- Jantárová – 4, územie medzi Kutlíkovou a Šintavskou ulicou,
- Jantárová – 5, územie medzi Šintavskou ulicou a Panónskou cestou,
- Panónska - Budatínska,
- Kopčianska - Kapitúlske pole,
- Petržalka - Juhozápadný rozvoj,
- Janíkov dvor,
- Rekreačia Petržalka – východ (inundačné územie od Prístavného mosta po riešené územie UŠ Jarovské rameno vrátane zariadenia Triediarne štrkov).
- ÚPN Z Jarovské rameno - dopracovanie UŠ Jarovské rameno ako ÚPN Z,
- ÚPN Z Južné mesto.

15. MČ Jarovce

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Bažantnica – TP Jarovce - Kittsee,
- Jarovce – sever,
- Jarovce – východ (vrátane aktualizácie ÚPN Z Jarovce – PD dvor).

16. MČ Rusovce

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Rusovce – severovýchod,
- Rusovce – severozápad,
- Rusovce – za železničnou traťou,
- Rusovce – stred,
- Rusovce – juh (so zahrnutím spracovaných UŠ),
- územie PZ Rusovce.

17. MČ Čunovo

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Čunovo – západ,
- Čunovo – juh,
- Čunovo – hraničný prechod,
- Športovo – rekreačná zóna Zdrž Hrušov.

ÚPN Z pre určené časti územia mesta sú záväzné z hľadiska rozsahu a polohy podľa textovej časti ÚPN. Konkrétne vymedzenie riešeného územia ÚPN Z môže byť upravené v rámci procesu jeho obstarania.

Pre ostatné územie mesta je možné spracovať ÚPN Z podľa potreby mesta a jednotlivých mestských častí.