

## **ZADANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY „DLHÉ DIELY 6 - VÝCHOD“**

OBSTARÁVATEĽ: MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI KARLOVA VES, BRATISLAVA  
SPRACOVATEĽ ÚPD: ING. ARCH. PETER BABINEC, BABS s.r.o.  
DÁTUM: október 2013

Návrh zadania územného plánu zóny „Dlhé Diely 6 – východ“, MČ Bratislava- Karlova Ves je vypracovaný v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Pripomienky a námietky vyjadrené v stanoviskách dotknutých subjektov v procese prerokovania návrhu zadania budú zapracované do čistopisu zadania.

## **Obsah návrhu zadania:**

### Úvod

1. Dôvody na obstaranie územného plánu
2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť
3. Vymedzenie riešeného územia
4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti
5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia
6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz
7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície
8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie
9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov
10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia
11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu
12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia
13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb
14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby
16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť
17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie konceptu riešenia a návrhu územného plánu

### **1. Dôvody na obstaranie územného plánu:**

Hlavné ciele vychádzajú z podstaty územného plánovania vyjadrenej v §1 stavebného zákona podľa ktorého „územné plánovanie vytvára predpoklady pre trvalý súlad všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja, na šetrné využívanie prírodných zdrojov a na zachovanie prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt“

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy podľa § 11 ods. 5 písm. a) a e) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dňa 31.5.2007 prijalo VZN č.

123/2007, ktorým bola vyhlásená záväzná časť územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Snahou MČ Karlova Ves je získať relevantnú územnoplánovaciú dokumentáciu, ktorá bude ďalej slúžiť ako záväzný podklad pre územné konanie, zabezpečenie koordinovaného rozvoja územia MČ v súlade s potrebami umiestnenia navrhovaných rozvojových zámerov a zosúladenia všetkých činností v riešenom území, taktiež aktuálna potreba zapracovať všetky skutočnosti vyvolané zámerom rozvoja výstavby, v zmysle platného ÚPN-BA ovplyvňujúcimi najmä urbanistické, dopravné, územno-technické a environmentálne vzťahy v území, s využitím jedinečného potenciálu lokality pre vznik atraktívnej a kvalitnej štruktúry bývania, občianskej vybavenosti v kontakte s plochami verejnej zelene, verejných priestranstiev a peších prepojení.

Záväznú časť územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy tvorí:

a) Textová časť C. Záväzná časť, ktorá obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja so zásadami priestorového a funkčného využívania územia a návrh verejnoprospešných stavieb.

b) Grafická časť Záväzná časť, ktorá obsahuje:

1. výkres č. 2. 1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – komplexné riešenie,
2. výkres č. 2. 2. Regulačný výkres,
3. výkres č. 3. Verejné dopravné vybavenie,
4. výkres č. 4. 1. Zásobovanie vodou,
5. výkres č. 4. 2. Odkanalizovanie, vodné plochy a vodné toky,
6. výkres č. 4. 3. Zásobovanie elektrickou energiou,
7. výkres č. 4. 4. Zásobovanie plynom,
8. výkres č. 4. 5. Zásobovanie teplom, produktovody, ropovody a kolektory,
9. výkres č. 4. 6. Telekomunikácie,
10. výkres č. 5. Ochrana prírody, tvorby krajiny a územný systém ekologickej stability,
11. Verejnoprospešné stavby a stavby vo verejnom záujme – schéma zariadení dopravy, technickej vybavenosti a odpadového hospodárstva.

## **2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť**

Vo výkrese č. 2. 2. Regulačný výkres je v rámci k.ú. Karlova Ves, v miestnej časti Dlhé Diely určené rozvojové územie, pre ktoré bola stanovená povinnosť spracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie. Toto územie je obsiahnuté v rámci zóny "DLHÉ DIELY 4, 5 a DLHÉ DIELY 6 – VÝCHOD". Potreba koncepčného rozvoja v rámci mestskej časti Bratislava- Karlova Ves pre obdobie do spracovania nového územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a súčasné problémy vyvolala požiadavku na vypracovanie dokumentu, ktorý by reprezentoval záujmy väčšiny občanov príslušnej miestnej časti Karlovej Vsi, načrtnúť možné perspektívy rozvoja a hlavne vytvoril platformu pre diskusiu nad problémami v území a možnosťami ich riešenia. Z tohto dôvodu Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves vydalo Uznesenie č. 320/2009 o obstarávaní územnoplánovacích podkladov.

Cieľom spracovania ÚPN-Z je stanoviť hmotovo- priestorové a funkčné usporiadanie riešeného územia v súlade s ÚPD nadradeného stupňa.

## **3. Vymedzenie riešeného územia:**

Riešené územie "DLHÉ DIELY 6 - VÝCHOD" je vymedzené z južnej strany Devínskou cestou, v severnej časti Janotovou ulicou a južnou hranou zástavby na ulici Hany Meličkovej a parcelou č. 1488/1 a 1461/1. Výmera riešeného územia je 95 567 m<sup>2</sup>. Pre celkovú

prehľadnosť je riešené územie zdokumentované v rámci dvoch mapových elaborátov s vyznačenými hranicami zóny, aj v rámci širších vzťahov.

#### **4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta SR Bratislava na riešené územie vrátane záväznej časti:**

Pre riešené územie je v súčasnosti jediným aktuálnym záväzným podkladom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy. V zmysle regulačného výkresu je pre územie zóny "DLHÉ DIELY 6 – VÝCHOD" stanovené v dolnej časti rozvojové územie – kód C 102, v hornej časti stabilizované územie s číslom funkcie 102. V rámci uvedenej zóny je nutné rešpektovať ochranné pásmo linky VVN – stabilizované územie s číslom funkcie 1130, líniovú zeleň pozdĺž Devínskej cesty - stabilizované územie s číslom funkcie 1130 a rozvojové územie parkov, sadovníckych a lesoparkových úprav s číslom funkcie 1110.

V zmysle ÚPN BA sú pre dané územie záväzné nasledovné regulatívy:

#### **Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka – výňatok**

Kód	IPP max	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>C</b>	<b>0,6</b>	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov. RD 480-600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,25

#### **CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH**

##### **102 - málopodlažná zástavba obytného územia**

**PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** – Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

### **prevládajúce**

- rôzne formy zástavby rodinných domov
- prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
  - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
  - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
  - zariadenia drobných prevádzok služieb
  - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov
- s obsahom škodlivín z domácností

### **nepripustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

## **1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru .

### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

#### **prevládajúce**

- parky
- sadovnícka plošná a líniová zeleň
- lesoparkové úpravy

#### **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- vodné plochy

### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- pobytové lúky
- ihriská a hracie plochy
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

### **neprípustné**

- parkinggaráže nad terénom
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

## **1130 – ostatná ochranná a izolačná zeleň**

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

#### **Prevládajúce**

- zeleň líniová a plošná

#### **prípustné**

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

#### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- ČSPH
- diaľničné odpočívadlá
- odstavné státa a parkoviská
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

#### **neprípustné**

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

V časti riešeného územia, resp. v dotykových zónach bola v minulosti spracovaná nasledovná urbanistická štúdia:

UŠ zóny BA – Karlova Ves, Dlhé diely VI – juhovýchod  
– december 2003, spracovateľ STAVSPOL PROJEKT s.r.o.

Uvedená urbanistická štúdia sa uvádza v textovej časti ÚPN hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov (Príloha c. 3, Zoznam použitých podkladov a literatúry, časť 2. Doteraz spracované dokumenty, 2.1.3. mestské časti a zóny, IV. Okres, Karlova Ves)

Návrh ÚPN-Z bude koordinovaný s ÚPN hl. mesta SR ZaD 02, spracovaný v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou a bude vychádzať zo záväzných regulatívov nadradeného stupňa ÚPD, záväznej časti ÚPN hl. mesta: C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania a C.4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia a C.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, doteraz spracovaných ÚPP (UŠ zóny BA- Karlova Ves, Dlhé Diely VI – juhovýchod, spracovateľom STAVSPOL PROJEKT s.r.o.) a z požiadaviek samosprávy MČ Karlova Ves.

## **5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia**

- V riešení zohľadniť a preukázať väzby na nadregionálne a regionálne súvislosti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry, na funkčné a priestorové usporiadanie územia, jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia, technické vybavenie územia vyšších rádo.
- Riešiť prevádzkové a kompozičné vzťahy k existujúcej zástavbe a okolitej krajine, zahrnúť susediace zóny, zahrnúť infraštruktúru, dopravné väzby a zamerať sa na krajinno-kompozičné väzby.
- Vyjadriť problémy a strety záujmov v riešenom území.

### **5.1 Požiadavky na riešenie verejného technického vybavenia:**

- Vypracovať štandardným spôsobom samostatné kapitoly textovej časti a výkresy pre jednotlivé systémy TI (zásobovanie vodou, el. energiou, plynom, teplom, odkanalizovanie, telekomunikácie), zaoberať sa vedeniami verejnými aj neverejnými.
- Zdokumentovať v riešenom území aj v širších vzťahoch existujúce línie TI a ich ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma, rešpektovať ich ako limity.
- Do riešenia zahrnúť všetky pripravované stavby TI podľa spracovaných projektov, ÚPD ÚPP, vyznačiť a rešpektovať územné rezervy pre ich trasy a zariadenia.
- Odkanalizovanie riešiť návrhom kanalizácie delenej sústavy

### **5.2 Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia:**

- V nadväznosti na dopravné zámery celomestského významu v súlade s platným ÚPN mesta navrhnuť komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia, a to komunikačnú sieť, posúdenie MHD, cyklistických trás a peších trás.
- Zhodnotiť dopravnú situáciu z plánovaného objemu zástavby.
- Vzhľadom na charakter riešeného územia navrhovať nové komunikácie v triedach C1, C2, D, podľa významu v zmysle STN 73 6110/Z1.
- Navrhnuť riešenie statickej dopravy na základe bilančných potrieb v zmysle STN 73 6110/Z1 pre navrhované funkčné využitie v území, vychádzať z výhľadového stupňa automobilizácie 1:2.
- Nové dopravné riešenie a organizáciu dopravy viazať na vonkajšie vzťahy
- zapojenie lokality na vyšší komunikačný systém
- vnútornú dopravnú organizáciu územia
- rešpektovať konfiguráciu terénu a platnú STN 73 6110
- objekty pozemných komunikácií zaradiť do siete miestnych komunikácií na území hl. mesta SR

## **6. Požiadavky vplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických**

## údajov a prognóz

Dokladovať základné údaje o súčasnom a navrhovanom využití územia, a to najmä:

- celkovú plochu riešeného územia, zastúpenie jednotlivých funkčných plôch (zastavanú plochu, podlažnú plochu celkom, indexy zastavania, indexy podlažných plôch, plochy a koeficienty zelene)

Z hľadiska počtu obyvateľov dokladovať:

- predpokladaný počet obyvateľov riešeného územia, počet bytov, bilancie v účelových jednotkách, nároky na statickú dopravu, v návrhu občianskej vybavenosti uplatniť štruktúru členenia podľa jednotlivých systémových funkcií
- základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti (bilancie podľa veku- predproduktívne, produktívne, poproduktívne, ekonomická aktivita a pod.)
- výhľadovú optimálnu demografickú veľkosť vo väzbe na navrhovanú vybavenosť a na únosnosť navrhovaného územia
- socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstva a predpoklady jeho rozvoja (obyvatelia, pracovníci, prechodne bývajúci, návštevníci)
- demografické ukazovatele z hľadiska zaťaženia územia v pomerových ukazovateľoch (intenzity a hustoty obyvateľov)
- bilancie a štruktúru trhu práce a pracovných príležitostí v navrhovaných zariadeniach vybavenosti (v členení podľa sektorov a odvetví)
- profesijnú špecifikáciu navrhovaných pracovných príležitostí z hľadiska funkčnej skladby a štruktúry vyžadujúcu si budúcu potrebu kvalifikácie pracovných zdrojov
- štruktúru bývania podľa počtu bytových jednotiek, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov a štruktúru navrhovaných obytných objektov, bývanie členiť na trvalé a prechodné
- základné potreby občianskej vybavenosti pre obsluhu v odvetvovej a funkčnej skladbe navrhovaných zariadení
- členenie podľa jednotlivých systémových funkcií obchod, služby, verejné stravovanie, ubytovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva, kultúra, šport a rekreácia

Riešiť urbanistickú ekonomiu samostatnou kapitolou formou zhodnotenia limitov využitia pozemkov a stavieb.

Riešiť plošné a kapacitné ukazovatele urbanistickej ekonomie v bilanciách vyjadrujúcich mieru zaťaženia územia.

### **6.1 Civilná ochrana obyvateľstva:**

Vzhľadom na účel použitia územného plánu zóny ako podkladu pre územné rozhodovanie vyšpecifikovať požiadavky na civilnú ochranu obyvateľstva týkajúce sa riešeného územia pre spracovanie projektovej dokumentácie, s cieľom pripraviť podmienky na účinnú ochranu života, zdravia a majetku na riešenom území, ako aj zníženie rizika jeho ohrozenia, spracovaním doložky civilnej ochrany.

## 7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

- Pri celkovej urbanistickej koncepcii vychádzať z analýzy súčasného stavu územia, z poznania existujúceho priestoru a jeho adaptability pre navrhované funkcie.
- V rozvoji novej bytovej zástavby uplatniť rôzne typologické druhy málopodlažných foriem zástavby s lokálnymi centrami spoločenského kontaktu, občianskej vybavenosti a verejnej zelene.
- Pri komponovaní hmôt hľadať optimálne vzťahy k pôvodnej zástavbe, ale aj vo vzťahu k novonavrhovanej zástavbe, s okolitou krajinou, so zachovaním zelene



a vytvoriť prostredie, v ktorom bude možné postupne aplikovať bývanie, občiansku vybavenosť, verejnú zeleň.

- Definovať modelovanie uličného koridoru, výškové zónovanie zástavby a kompozícia zelene v svahovitom teréne, preferované funkcie reflektujúce deficitné plochy a zariadenia občianskej vybavenosti a pod.
- Z hľadiska hmotovo - priestorového vytvoriť novú urbánnu štruktúru napájajúcu sa na existujúcu i novonavrhovanú dopravnú sieť.

Rešpektovať v rozvoji mestskej štruktúry:

- základné princípy urbanistickej koncepcie priestorového riešenia Bratislavy, ktorá tvorí zároveň základnú kostru urbanistickej kompozície mesta,
- priestory mestských tried ako hlavné kompozičné osi,
- uzlové body urbanistickej kompozície v kríženiach založeného a rozvíjaného radiálno-okružného systému usporiadania mesta,
- zvyšovanie spoločenskej atraktivity priestorov kompozičných osí a uzlov,
- typické mestské námestia v dotvorení jestvujúcich sídliskových štruktúr a v rozvoji mestskej štruktúry.

Rešpektovať hodnoty formujúce obraz mesta:

- novodobé dominanty (spoločenské a technické stavby) dotvárajúce pozitívne panorámu mesta,
- tok Dunaja, výrazný prírodný fenomén, formujúci urbanizáciu územia Bratislavy,
- prírodnú vedutu mesta, tvorenú masívmi zelene Malých Karpát, Devínskej Kobyly, ale aj Sitiny, Horského parku a Kalvárie a charakteristickými prírodnými prvkami Dunajskej krajiny a alúvia Moravy,
- historické dominanty, chránené urbanizované celky a prírodné prvky vytvárajúce špecifický obraz jednotlivých mestských častí,
- doterajšie hodnoty a vytváranie nových, ktoré budú pre riešené územie špecifické a charakteristické.

## **8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie**

V riešenom území asanovať časti oplotení v súvislosti s vybudovaním cestnej štruktúry.

## **9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov**

- stanoviť reguláciu využitia jednotlivých plôch
- určiť zásady a regulatívy novej bytovej výstavby
- rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania – vnútorné mesto vyplývajúce z Územného plánu mesta Bratislava
- určiť zásady a regulatívy prípadného umiestnenia drobných, nerušiacich prevádzok výroby a služieb
- stanoviť zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia
- určiť zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia
- stanoviť zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt
- určiť zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov
- určiť zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- stanoviť reguláciu vymedzenia zastavaného územia
- stanoviť ukazovatele intenzity zástavby IZP, IPP, KZ v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov a stanoviť koeficient stavebného objemu stavby na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku

- pri stanovení KZ vchádzať z platných Štandardov minimálnej vybavenosti obcí stanoviť regulatív, vzhľadom na svažitosť terénu, počtu maximálnej podlažnosti z hľadiska vnímania objektu tak, aby hlavný pohľad na objekt zdola, z nižšej úrovne svahu ako je úroveň podlahy 1. nadzemného podlažia
- stanoviť koeficient stavebného objemu
- intenzitu využitia územia stanoviť v zmysle limitných regulatívov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov, tzn. IPP max., IZP max. pripúšťajú aj nižší ako stanovený regulatív zastavanej plochy a KZ min. pripúšťa aj vyšší ako stanovený regulatív podielu zelene
- umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku, najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky, a výšky zastavania ( podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, k hranici susediacich pozemkov, k umiestneniu verejného technického vybavenia územia, k existujúcim stavbám a plochám zelene,
- intenzitu zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia, najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti, indexom podlažnosti, koeficientom stavebného objemu, podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limity podľa druhu stavby,
- prípustnosť architektonického riešenia stavieb najmä z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby, napr. stavebný sloh, tvaroslovie, sklon strechy, použitie niektorých stavebných výrobkov, druh oplatenia,
- opis dopravného a technického riešenia a prípustnosť pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity, najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti, vrátane napojenia na pozemok s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu,
- ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení

#### **10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia**

- Rozpracovať požiadavky na ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia – ovzdušie, podzemné a povrchové vody, pôda, zeleň, vo vzťahu k únosnosti využitia územia navrhnúť opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov na životné prostredie a jeho hlavných zložiek.
- Rešpektovať VZN hl.m. SR Bratislavy č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň, zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a RÚSES hl. m. SR Bratislavy.
- Rešpektovať ustanovenia zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí, rešpektovať zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- Zabezpečiť zásobovanie tepelnou energiou z CZT príp. blokových kotolní na báze zemného plynu a podmienky rozptylu znečisťujúcich látok podľa zákona č. 137/2010 Z.z. o ochrane ovzdušia a ktorým sa dopĺňa zákon č.401/1998 Z.z. o poplatkoch za znečistenie ovzdušia v znení neskorších predpisov.
- Riešiť umiestnenie nádob na odpad v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 315/1996 Z.z. o premávke na pozemných komunikáciách a zákon č. 135/1961 Zb. pozemných komunikáciách ( cestný zákon).
- Požiadavky z hľadiska likvidácie odpadov – rešpektovať zákon č. 223/2001 Z.z.
- Požiadavky z hľadiska eliminácie hlukovej záťaže – v zmysle zákona č. 355/2007 Z.z.

a vyhláška č. 549/2007 s cieľom dosiahnuť akustickú pohodu v navrhovanej zóne.

- Rešpektovať vodohospodárske záujmy v zmysle novely zákona č. 364/2004/Z.z. o vodách.
- Na základe vyhodnotenia existujúcej zelene v území spracovať návrh zelene konzistentne s urbanistickým riešením a zohľadnením jestvujúcej kvalitnej zelene, pri stanovení podielu zelene vychádzať z aktuálnych plošných štandardov a existujúceho stavu. (v zmysle metodologickej príručky MŽP SR z roku 2002“ Štandardy minimálnej vybavenosti obcí“)
- Rešpektovať zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy

### **11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu**

Územie nie je súčasťou pamiatkovej zóny, v riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené ani zapísané v pamiatkových zoznamoch. Povinnosťou bude osloviť príslušné orgány ohľadne potreby archeologického prieskumu v prípade realizácie výstavby v zmysle ÚPNZ.

Rešpektovať zásady pamiatkovej ochrany pri dotváraní príp. zhodnotení územia v zmysle zákona č. 49/2002 Z. Z.:

- v lokalitách archeologických nálezísk, ktoré eviduje Archeologický ústav SAV v Centrálnej evidencii archeologických nálezísk Slovenskej republiky v zmysle § 41, ods. 3 zákona č.49/2002,
- chrániť všetky nehnuteľné národné kultúrne pamiatky (NKP) zapísané v ÚZPF.
- rešpektovať ochranné pásmo Vodohospodárskeho zariadenia na ostrove Sihot'
- Chrániť prírodu a rešpektovať zakázané činnosti v územiach so stupňami ochrany, ktoré sú uvedené v § 12 – 23 zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z., rešpektovať ochranné pásma chránených území (§17)
- rešpektovať režimové opatrenia zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny:
- rešpektovať predbežnú ochranu
- rešpektovať výkres č.5, ktorý je súčasťou ÚPN hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov
- rešpektovať ochranu územia NATURA 2000
- rešpektovať zákon č. 8/2009 Z.z. a 4.135/1961 Zb. chránené krajinné oblasti – CHKO Dunajské luhy (zriadená Vyhl. MŽP SR č. 81/1998 Z.z.)

Z hľadiska likvidácie odpadov riešiť bilancie predpokladaných množstiev a druhov odpadov v každom variante na základe predpokladaného počtu obyvateľov a pracovných miest a navrhnuť plochy pre kontajnerové stojiská v rozsahu, umožňujúcom okrem zberu zmesového odpadu i zber jednotlivých komodít v súlade s požiadavkami zákona NR SR č. 223/2001 Z.z. a VZN 12/2001 v znení neskorších zmien a doplnkov za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok

### **12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia**

V rámci riešenia zhodnotiť:

- Substrátových podmienok
- Pôdnych podmienok
- Fyzikálnych vlastností pôd
- Rastlínstva
- Cestnej dopravy, dopravného napojenia

- MHD
- Statickej dopravy
- Peších trás
- Cykloturistiky
- Ostatných dopravných zariadení
- Zásobovania vodou
- Zásobovania elektrickou energiou
- Zásobovania teplom
- Zásobovania plynom
- Telekomunikácie
- Odkanalizovanie územia

### **13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb**

Limity využitia územia sú podmienené viacerými faktormi, ktoré podľa ich podstaty možno v zásade vnímať ako:

-krajinnookologické limity

-územno-technické limity

Krajinnookologické limity sa členia na:

- a) abiotické limity – vyplývajú z abiotických vlastností územia a pôsobenia prirodzených stresových faktorov (prirodzené hazardy a riziká)
- b) biotické limity
- c) socioekonomické limity

V návrhu riešenia územia rešpektovať dlhodobo platné limity:

- ochrany historických a kultúrno - spoločenských pamiatok,
- ochrany prírodných hodnôt a prvkov ekostability územia, pásma hygienickej ochrany pri špecifických zariadeniach a areáloch, ochranné pásma dopravných zariadení mimo navrhovaného zastavaného územia, líniových stavieb a zariadení technickej infraštruktúry.
- dohodnuté v rámci medzinárodných dohôd a konvencií,
- pre zachovanie územných rezerv schválených investičných zámerov po návrhovom období ÚPN,
- pre potenciálne riešenie nových zatiaľ nepreverených ideí rozvoja, vyplývajúcich z trilaterálnej spolupráce s rakúskymi a maďarskými sídlami v spoločnom záujmovom území.
- Rešpektovať a zohľadňovať abiotické limity rozvoja podľa ich významnosti a adekvátnosti riešenia územného plánu zóny
- Rešpektovať a zohľadňovať limity územného rozvoja vyplývajúce z daných biotických limitov v súlade s ich vymedzením
- Rešpektovať ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma stanovené platnou legislatívou a rozhodnutiami štátnej správy pre hospodárske zariadenia, zariadenia technickej infraštruktúry a sietí technickej infraštruktúry
- Rešpektovať a zohľadňovať územné rezervy verejnoprospešných stavieb vyplývajúce z platných územnoplánovacích dokumentácií

### **14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie**

V návrhu verejného dopravného a verejného technického vybavenia zohľadniť požiadavky vyplývajúce z vyhlášky č.192/1994 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a vyhlášky č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

## **15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby**

Zásady a regulatívy usporiadania a funkčného využívania územia budú spracované v zmysle §13 stavebného zákona a §13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001

V rámci spracovania ÚPN-Z:

- Stanoviť plošné výmery konkrétnych pozemkov, potrebných na vyčlenenie pre účel vybudovania verejnoprospešných stavieb vyplývajúcich z návrhu ÚPNZ
- Spracovať výpis dotknutých parciel v riešenom území.

## **16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť**

Územný plán zóny bude spracovaný pre etapu Koncept ÚPNZ, ktorý sa spracováva v dvoch variantoch riešenia, a pre etapu Návrh ÚPNZ. Overia sa predovšetkým miera intenzity využitia územia navrhovanou zástavbou, jej skladba, dopravná obsluha, technická infraštruktúra a plochy verejnej zelene.

(Hranice riešeného územia pre oba varianty sú vyznačené v grafickej prílohe).

## **17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie konceptu riešenia a návrhu územného plánu**

Dokumentácia územného plánu zóny bude členená na textovú časť a grafickú časť; obsahuje smernú časť a záväznú časť.

### **17.1 Textová časť územného plánu zóny obsahuje**

- základné údaje,
- riešenie územného plánu,
- doplňujúce údaje,
- dokladovú časť, ktorá sa po skončení prerokovania návrhu priloží k dokumentácii o prerokovaní.

### **17.2 V základných údajoch územného plánu zóny sa uvádzajú:**

- hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši,
- vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie, ak existuje
- údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu alebo návrhu

### **17.3 Riešenie územného plánu zóny obsahuje**

- vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- opis riešeného územia,
- väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce,
- vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, ochranné pásma, chránené územia, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a obcí, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok,

- urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- chránené časti krajiny,
- etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- návrh záväznej časti,

#### **17.4 Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch určujú**

- umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku, najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, k hranici susediacich pozemkov, k umiestneniu verejného technického vybavenia územia, k existujúcim stavbám a plochám zelene,
- intenzitu zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia, najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti, indexom podlažnosti, koeficientom stavebného objemu, minimálny koeficient zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limity podľa druhu stavby,
- prípustnosť architektonického riešenia stavieb najmä z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby, napr. stavebný sloh, tvaroslovie, sklon strechy, použitie niektorých stavebných výrobkov, druh oplotenia,
- opis dopravného a technického riešenia a prípustnosť pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity, najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti, vrátane napojenia na pozemok s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu,
- ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení.

#### **17.5 V doplňujúcich údajoch územného plánu zóny sa uvádzajú číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje, ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení územného plánu zóny. Tieto údaje musia mať uvedený zdroj.**

#### **17.6 Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje:**

presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku. záväzná časť územného plánu zóny obsahuje

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,

- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby,
- požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
- pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavovanom území obce,
- zoznam verejnoprospešných stavieb,
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

### **17.7 Grafická časť územného plánu zóny obsahuje:**

hlavné výkresy, ktorých podkladom sú katastrálne mapy doplnené výškopisom najmä v mierke 1:1000. Výkres širších vzťahov je v mierke 1:5000. Výkresy grafickej časti územného plánu zóny obsahujú najmä

- širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravy a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce s vyznačením hranice riešeného územia,
- výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia,
- výkres verejnej dopravnej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok,
- výkres technickej infraštruktúry
- výkres návrhu ozelenenia územia
- hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu,
- vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby,
- doložku civilnej ochrany,

**17.8 Nehnutelnosti významné z hľadiska obrany štátu a vnútorného poriadku a bezpečnosti štátu sa v územnom pláne zóny vyznačia iba vtedy, ak sú evidované v katastri nehnuteľností alebo ak s ich vyznačením súhlasil orgán oprávnený dať súhlas na ich evidenciu v katastri nehnuteľností.**

## Rozdeľovník:

1. Obvodný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská 8, 811 04 Bratislava
2. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava
3. Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
4. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p. Povodie Dunaja, Karloveská 2., 841 04 Bratislava
5. Obvodný pozemkový úrad v Bratislave, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava
6. Západoslovenská energetika, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
7. Slovenský plynárenský priemysel, Mlynské Nivy 44, 821 09 Bratislava
8. Bratislavská vodárenská spoločnosť Prešovská 48, 826 46 Bratislava
9. Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, Pri starej prachárni 14, 831 04 Bratislava
10. Slovak Telecom, a.s. Nám. Slobody 6, 817 62 Bratislava
11. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Staromestská 6, 811 03 Bratislava
12. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
13. Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, Vajnorská 98/D, 831 04 Bratislava
14. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám 1, P.O.Box 292, 814 99 Bratislava
15. Obvodný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia a civilnej ochrany, Staromestská 6, 814 40 Bratislava
16. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 820 05 Bratislava
17. Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s. Miletičova 5, 824 84 Bratislava
18. Dopravný podnik, a.s. Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
19. Obvodný lesný úrad v Bratislave, Pekná cesta 19, 831 52 Bratislava
20. Letecký úrad SR, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava
21. Miestny úrad Mestskej časti Bratislava – Devín, Kremelská 39, 841 10 Bratislava

Vypracoval: Ing. Terézia Davidová  
V Bratislave, október 2013