

**ZADANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY DLHÉ DIELY JANOTOVA – HANY
MELIČKOVEJ**

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

DÁTUM: september 2010

Návrh zadania územného plánu zóny „Janotova – Hany Meličkovej“, m.č. 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 pásem, 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 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 enviromentálne vzťahy v území.

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, načrtnol 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 Uznesením č. 320/2009 o obstarávaní územnoplánovacích podkladov a dokumentácií zaradil v rámci elaborátu aj riešenie zóny "JANOTOVA - HANY MELIČKOVEJ" a "MAJERNÍKOVA - SEVERNÁ ČASŤ".

Cieľom spracovania ÚPN-Z je vyhodnotenie možností vyplývajúcich z funkčnej regulácie nadradeného stupňa ÚPD a plošné a objemové zaregulovanie riešeného územia s prihliadnutím na jestvujúcu štruktúru okolitej zástavby a požiadavky obyvateľov MČ Karlova Ves.

3. Vymedzenie riešeného územia:

Riešené územie "JANOTOVA - HANY MELIČKOVEJ" je vymedzené svažítým priestorom medzi ulicami Janotova, Hany Meličkovej a Tománkovej. Pre celkovú prehľadnosť je riešená zóna zdokumentovaná v rámci mapového elaborátu s vyznačenou hranicou riešenej zóny.

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

Pre riešené územia je v súčasnosti jediným aktuálnym záväzným podkladom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy. V zmysle regulačného výkresu je územie zóny "JANOTOVA - HANY MELIČKOVEJ" v rámci regulačného výkresu zaradené ako rozvojové územie – kód E 501.

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 | Priem. podl. | IZP max. | KZ min. |
|-----|---------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------|----------|---------|
| E | 1,1 | 501 | Zmiešané územia bývania a obč.vybav.* | zástavba mestského typu | 3 | 0,38 | 0,20 |

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

A – charakteristika - Plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí je to málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50–70 % celkových nadzemných podlažných plôch

podľa polohy v meste:

- centrum max. 50%

- vnútorné mesto max 60 %

- vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch

B.Funkčné využitie prevládajúce - bývanie s občianskou vybavenosťou v spodných podlažiach objektov

prípustné - funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou

vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

prípustné – v obmedzenom rozsahu - doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti

neprípustné

prevládajúce:

- bytové domy do 4. nadzemného podlažia
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia
- verejné stravovanie
- verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety
- kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu
- ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdravotníckych pomôcok, stacionáre
- stacionáre sociálnych služieb, chránené dielne, chránené bývanie
- drobná výroba a služby – nerušiaci

prípustné:

- rodinné domy
- byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)
- supermarket, diskonty
- administratívne budovy
- prenajímateľné administratívne priestory
- zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
- materské školy
- telocvične, ihriská, fitnes, posilňovne
- zeleň líniová a plošná
- drobná architektúra a mobiliár
- pešie komunikácie
- odstavné státi a parkoviská
- parkinggaráže
- komunikácie vozidlové
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné – v obmedzenom rozsahu

- nákupné strediská, obchodné domy
- stravovanie pre zamestnancov
- malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny
- ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu
- kultúrne zariadenia
- zábavné zariadenia
- kostoly a modlitebne
- cirkev a jej ostatné zariadenia
- objekty verejnej správy krajského a miestneho významu
- základné školy a základné umelecké školy
- objekty a areály vedy a výskumu
- zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
- cyklistické trasy
- ČSPH bez sprievodných prevádzok

neprípustné:

- obchodné centrá regionálne
- distribučné a veľkoobchodné centrá
- hypermarkety, hobbymarkety

- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)
- autokempingy, turistické ubytovne
- kongresové centrá
- veľtržné a výstavné areály
- obradné siene
- objekty ústredných orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie
- zariadenia obrany
- stredné školy, špeciálne školy
- vysoké školy a vysokoškolské areály
- ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
- polikliniky
- nemocnice NsP, FNsP
- vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
- odborné liečebné ústavy, detské ozdravovne, liečebne, liečebné ústavy
- zariadenia zdravotníctva – záchranná služba, dializačné strediská
- domovy sociálnych služieb
- domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
- detské domovy, krízové strediská, ZOS, SOS, pestúnska starostlivosť
- výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
- záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
- areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
- výroby a služby všetkých druhov
- priemyselné parky
- skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
- skladové areály súvisiace s výrobou
- stavebné dvory a zariadenia
- národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
- športové areály – kryté a otvorené
- športové haly, plavárne, kolkárne
- kúpaliská
- lyžiarske svahy a bobové dráhy
- zariadenia netradičných športov
- areály voľného času
- pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
- drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
- záhradkárске osady a lokality
- chatové osady
- vegetácia/ zeleň krajinná a ekostabilizačná
- technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
- drobné zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia
- kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
- zariadenia na separovaný zber odpadov
- zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
- prístavné odpočívadlá
- ČSPH so sprievodnými prevádzkami
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

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

UŠ priestoru Janotova – Meličkovej
– jún 1999, spracovateľ ATELIÉR – T

Uvedená urbanistická štúdia bola spracovaná pred prijatím ÚPN-BA a z tohto dôvodu nie je možné použiť ju ako zaväzujúci podkladový materiál.

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 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 rádov.
- Riešiť prevádzkové a kompozičné vzťahy k existujúcej zástavbe a okolitej krajine, zahrnúť susediace zóny, zahrnúť infraštruktúru, dopravné väzby a zamerať sa na krajinnno-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.

5.2 Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia:

- V nadväznosti na dopravné zámery celomestského významu v súlade s platným ÚPN mesta zhodnotiť komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia, a to komunikačnú sieť, posúdenie MHD, cyklistických trás a peších trás.
- Zhodnotiť dopravnú situáciu z plánovaného objemu zástavby. s kapacitným posúdením križovatiek.
- Navrhnuť riešenie statickej dopravy na základe bilančných potrieb v zmysle STN 736110 pre navrhované funkčné využitie v území, vychádzať z výhľadového stupňa automobilizácie 1:2, zdefinovať funkčné triedy a kategórie komunikácií v riešenom území.
- Dopravné riešenie a organizáciu dopravy viazať na vonkajšie vzťahy a zapojenie lokality na vyšší komunikačný systém
 - navrhované 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
- vyhodnotiť štruktúru existujúcej občianskej vybavenosti v kontaktnom území, členenie podľa jednotlivých systémových funkcií obchod, služby, verejné stravovanie, ubytovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva, kultúra, šport a rekreácia

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

- Urbanistickú ekonómiu riešiť samostatnou kapitolou ako zhodnotenie využitia pozemkov a stavieb.
- Pri celkovej urbanistickej koncepcii vychádzať z analýzy súčasného stavu územia, z poznania existujúceho priestoru a jeho adaptability pre navrhované funkcie.
- 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 ul Janotova - Meličkova, 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 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 kríženíach založeného a rozvíjaného radiálnookružného systému usporiadania mesta,
- zásady a regulatívy pre lokalizáciu výškových stavieb,
- 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 „Janotova – Hany Meličkovej je potrebné uvažovať s asanáciou bývalého objektu Policie v nároží ulíc Tománkova a Janotova.

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

- stanoviť reguláciu využitia jednotlivých plôch
- určiť zásady a regulatívy umiestnenia bývania
- rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania – vnútorné mesto vyplývajúce z Územného plánu mesta Bratislava
- stanoviť zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia
- 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 1m² plochy pozemku
- pri stanovení KZ vychádzať z platných Štandardov minimálnej vybavenosti obcí
- 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 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

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 navrhnuť 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. 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 metodickej príručky MŽP SR z roku 2002“ Štandardy minimálnej vybavenosti obcí“)

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.

OCHRANA PAMIATOK V KOMPETENCII ŠTÁTU (V ROZSAHU ZÁKONA Č. 49/2002 Z. Z. O OCHRANE PAMIATKOVÉHO FONDU)

Rešpektovať zásady pamiatkovej ochrany pri dotváraní príp. zhodnotení území:

- 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.

OCHRANA PAMIATOK V KOMPETENCII SAMOSPRÁVNÝCH ORGÁNOV (V ROZSAHU ZÁKONA Č. 49/2002 Z. Z. O OCHRANE PAMIATKOVÉHO FONDU)

- 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 zákon č. 8/2009 Z.z. a 4.135/1961 Zb.

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

Zhodnotenie:

- 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

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

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

-krajinoekologické limity

-územno-technické limity

Krajinoekologické 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 dlhodobu 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 sídľami 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 192/1994 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a vyhlášky 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

Návrh Územného plánu zóny bude spracovaný v dvoch variantoch riešenia, ktoré overia predovšetkým mieru intenzity využitia územia navrhovanou zástavbou, jej skladbu, dopravnú obsluhu, technickú infraštruktúru 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 pásem, 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 doplnujúcich 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 Závazná 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 a technickej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok,
- 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. Krajský stavebný úrad, odbor územného plánovania, Lamačská 8, 811 04 Bratislava
2. Bratislavský samosprávny kraj, VÚC
odbor regionálneho rozvoja a územného plánovania
odbor dopravy,
Sabinovská 16, P.O.BOX 106 820 05 Bratislava
3. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava
4. Krajský úrad životného prostredia, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
5. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p. Povodie Dunaja, Karloveská 2., 841 04 Bratislava
6. Krajský pozemkový úrad, Krížna 52, 821 08 Bratislava
7. Krajský lesný úrad, Pekná cesta 19, 831 05 Bratislava
8. Západoslovenská energetika, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
9. Slovenský plynárenský priemysel, Mlynské Nivy 44, 821 09 Bratislava
10. Bratislavská vodárenská spoločnosť Prešovská 46, 826 46 Bratislava
11. Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, Pri starej prachárni 14, 831 04 Bratislava
12. Slovak Telecom, a.s. Karadžičova 10, 821 08 Bratislava
13. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Staromestská 6, 811 03 Bratislava
14. Úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
15. Obvodný úrad životného prostredia, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
 - úsek štátnej vodnej správy
 - úsek ochrany prírody a krajiny
 - úsek odpadového hospodárstva
 - úsek ochrany ovzdušia
16. Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, Vajnorská 98/D, 831 04 Bratislava
17. Bratislava Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám 1, P.O.BOX 292, 814 99 Bratislava
17. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
18. Miestny úrad Bratislava Dúbravka, Žatevná 2, 841 02 Bratislava
19. Miestny úrad Bratislava Staré mesto Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
20. Miestny úrad Bratislava Devín, Kremel'ská 39, 841 10 Bratislava
21. Miestny úrad Bratislava Lamač, Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava
22. Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, odbor dopravného inžinierstva, Špitálska 14, 821 28 Bratislava
23. Obvodný lesný úrad, Pekná cesta 19, 831 52 Bratislava
24. Obvodný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia a civilnej ochrany, Staromestská 6, 814 40 Bratislava
25. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 820 05 Bratislava
26. Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s. Miletičova 5, 824 84 Bratislava
27. Dopravný podnik, a.s. Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
28. Obvodný pozemkový úrad, Krížna 52, 821 08 Bratislava
29. Mestský hasičský a záchranný zbor, Radlinského 6, 811 08 Bratislava

Vypracoval: Ing.Terézia Davidová

V Bratislave, september 2010