

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY **ZÁTIŠIE- HATTALOVA**

ZADANIE – NÁVRH



MAREC 2020



OBSTARÁVATEĽ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

www.banm.sk



SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o.

www.azprojekt.sk

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ZÁTIŠIE- HATTALOVA

ZADANIE – NÁVRH

OBSTARÁVATEĽ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1, 832 91, Bratislava

www.banm.sk

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD Ing. arch. Marek Adamczak (RČ 361)

SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o.

Toplianska 28, 821 07 Bratislava

www.azprojekt.sk

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus

Ing. arch. Juraj Krumpolec

Ing. Mária Krumpolcová

Ing. arch. Kristína Košťálová

Doprava

Ing. Boris Aresta

Ing. arch. Nikoleta Slamková

Technická infraštruktúra

Ing. Vojtech Krumpolec

Prírodné podmienky a životné prostredie

Ing. Mária Krumpolcová

Zeleň, ochrana prírody a krajiny

Ing. Zuzana Hudeková, PhD.

Grafické spracovanie a fotodokumentácia

Ing. arch. Kristína Košťálová

Ing. arch. Juraj Krumpolec

Bc. Romana Hajduková

Ing. Katarína Macková

OBSAH

1	ÚVOD	5
2	DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	6
3	URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA ROZVOJA ÚZEMIA	6
4	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	8
5	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE A OSTATNÝCH PODKLADOV NA RIEŠENÉ ÚZEMIE	10
5.1	Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy	10
5.2	Územnoplánovacie a ostatné podklady	26
6	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA	27
7	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNOZ	27
8	POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE	28
8.1	Kompozičná kostra	28
8.2	Výšková konfigurácia zástavby a strešná krajina	28
8.3	Spôsob zástavby, uličná a stavebná čiara	29
9	POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE	31
10	POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV	33
11	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE OBČIANSKEJ A REKREAČNEJ VYBAVENOSTI	34
12	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	34
12.1	Všeobecné požiadavky	34
12.2	V systéme automobilovej dopravy	35
12.3	V systéme statickej dopravy	36
12.4	V systéme cyklistickej dopravy	36
12.5	V systéme pešej dopravy	36
12.6	V systéme hromadnej dopravy	36
12.7	V systéme železničnej dopravy	37
13	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	37
13.1	Všeobecné požiadavky	37
13.2	V systéme vodného hospodárstva	37

13.3 V systéme zásobovanie teplom	38
13.4 V systéme zásobovania plynom	39
13.5 V systéme zásobovania elektrickou energiou	39
13.6 V systéme elektronických komunikácií	39
13.7 V systéme odpadového hospodárstva	39
14 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	40
14.1 Životné prostredie	40
14.2 Ochrana prírody a riešenie zelene	40
15 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIAŤOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU	41
15.1 Ochrana poľnohospodárskej pôdy	41
15.2 Ochrana kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma	42
15.3 Ochrana pred povodňami	42
15.4 Civilná ochrana	42
15.5 Požiarna ochrana	43
15.6 Obrana štátu	43
16 POŽIADAVKY Z HĽADISKA TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	43
16.1 Trasy nadradených systémov	43
16.2 Ochranné pásma	44
17 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB	45
18 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE	46
19 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	46
20 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ	47
21 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	47
22 PRÍLOHY	49

1 ÚVOD

Územný plán zóny Zátišie-Hattalova obstaráva Mestská časť Bratislava-Nové Mesto v súlade s § 16 a 17 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Podkladom pre vypracovanie návrhu zadania boli Prieskumy a rozbor Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova (spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o., august 2019).

Návrh zadania pre vypracovanie územného plánu zóny (ÚPN-Z) je vypracovaný v zmysle § 20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a v zmysle § 8 ods. 4 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Návrh zadania bude verejne prerokovaný s orgánmi územného plánovania, s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, so správcami verejného dopravného a verejného technického vybavenia, s dotknutými fyzickými a právnickými osobami. Na základe komplexného vyhodnotenia uplatnených stanovísk a pripomienok od oslovených subjektov a verejnosti, vypracovaného odborne spôsobilou osobou na obstarávanie ÚPP a ÚPD a súhlasu s týmto vyhodnotením Komisiou výstavby, územného rozvoja, dopravy, životného prostredia a verejného poriadku, bude vypracovaný čistopis zadania, ktorý sa bude schvaľovať v Miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava-Nové Mesto a bude podkladom pre vypracovanie Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova.

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý bol schválený uznesením MZ č. 123/2007 zo dňa 31. 5. 2007 s účinnosťou od 1. 9. 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej aj Územný plán Bratislavy alebo Územný plán mesta), je územie zóny Zátišie-Hattalova zaradené medzi územia, ktoré sú určené pre obstaranie a schválenie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie zóny.¹

Obstarávateľ

Obstarávateľská činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona je zabezpečená odborne spôsobilou osobou Ing. arch. Marekom Adamczakom (reg. č. 361 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDRR SR) v zmysle ustanovení stavebného zákona pre obstarávanie územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov.

Spracovateľ

Spracovateľ Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova je AŽ PROJEKT s.r.o., ktorý bol vybratý vo verejnej súťaži v zmysle § 21 ods. 2,3 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov.

Názov dokumentácie

Územný plán zóny Zátišie-Hattalova

¹ V kapitole 2.2.5, v bode 2. MČ Nové Mesto

2 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova je potreba prehĺbenia územného plánu mesta, za účelom usmerňovania vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti. Mestská časť ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 7a ods. 2 písm. b) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave a čl. 42 písm. d) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, v znení dodatkov č. 1-6 sa rozhodla obstarávať pre dané územie (v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov) územný plán zóny.

Riešené územie je vo vzťahu k mestu lokalizované v okrajovej polohe, z čoho vyplýva aj jeho súčasná zmiešaná funkčná skladba a nevyvážené priestorové usporiadanie, ktoré sa formovalo najmä v 2.-4. štvrtine 20. storočia. V priebehu historického vývoja zóny je možné vnímať postupnú premenu územia na prevažne mestské obytné prostredie s prvkami dožívajúcich výrobo-obslužných prevádzok. Hlavným dôvodom potreby riešenia územia v zonálnom detaile je v súčasnosti stret obytnej funkcie a výrobo-logisticko-obslužných prevádzok, nedostatok potrebnej občianskej vybavenosti, nedostatočné riešenie dopravnej vybavenosti územia a nedostatočná kvalita verejných priestorov.

3 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA ROZVOJA ÚZEMIA

Obstaranie Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova sleduje vytvorenie nástroja pre reguláciu predmetného územia na zonálnej úrovni. Cieľom je komplexne riešiť priestorové usporiadanie a funkčné využívanie riešeného územia, zosúladiť záujmy a činnosti ovplyvňujúce rozvoj územia a ustanoviť podrobné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v záväznej časti ÚPN-Z.

Hlavným cieľom Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova je tvorba vyváženého mestského prostredia s dôrazom na skvalitnenie obytného prostredia a stanovenie limitov pre hospodárske aktivity v zóne so zachovaním verejných plôch a plôch verejnej zelene. Súčasťou riešenia je udržateľná transformácia problematických, zanedbaných a nefunkčných území a rozvojových území s cieľom vytvorenia plnohodnotného mestského organizmu s dostupnými službami, pracovnými príležitosťami, adekvátnou vybavenosťou a živou komunitou. Cieľom je zároveň komplexné riešenie dopravy, vrátane statickej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy.

Konkrétne ciele je možné formulovať nasledovne:

1. tvorba a posilnenie centrálnych polôh zóny a ťažiskových priestorov, vrátane doplnenia potrebných zariadení OV,
2. formovanie a skvalitnenie verejných priestorov zóny, ekologizácia územia a prinavrátenie zelene do verejných priestorov,
3. stabilizácia kapacít bývania,
4. prehodnotenie a stanovenie limitov pre výrobo-logisticko-obslužné prevádzky a iné hospodárske aktivity,

5. urbanistická transformácia problematických, zanedbaných a nefunkčných častí riešeného územia a rozvojových území zóny,²
6. redukcia negatívnych vplyvov a opatrenia pre zlepšenie kvality života a životného prostredia,
7. komplexné riešenie statickej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy.

² Rozvojové územia stanovené Územným plánom hl. mesta SR Bratislava

4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie (RÚ) rovnako aj územie širších vzťahov (ŠV) sa nachádzajú v okrese Bratislava III, v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, v katastrálnom území č. 804690 Nové Mesto.

Širšie vzťahy

Pre účely identifikácie vzájomných funkčno-prevádzkových, kompozično-priestorových, dopravných a infraštruktúrnych väzieb riešeného územia, je hranica územia širších vzťahov vymedzená ulicami:

- zo severovýchodu: Odborárskou, Vajnorskou ulicou a ulicou Za stanicou
- z juhovýchodu: Rožňavskou ulicou a Trnavskou cestou
- z juhozápadu: Bajkalskou a Jarošovou ulicou
- zo severozápadu: Račianskou ulicou

Celková rozloha územia širších vzťahov predstavuje 272,91 ha

Riešené územie

Hranica riešeného územia Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova je vymedzená nasledovne:

- zo severovýchodu: železničnou traťou Bratislava - Komárno
- z juhovýchodu: Vajnorskou ulicou
- z juhozápadu: Riazanskou ulicou
- zo severozápadu: Kukučínovou ulicou

Celková rozloha riešeného územia predstavuje 52,55 ha. Riešené územie zahŕňa 2 celé urbanistické obvody (Zátišie a Brezovská ulica) a 3 časti urbanistických obvodov (Pasienky, Filiálna stanica a Ľudová štvrť).

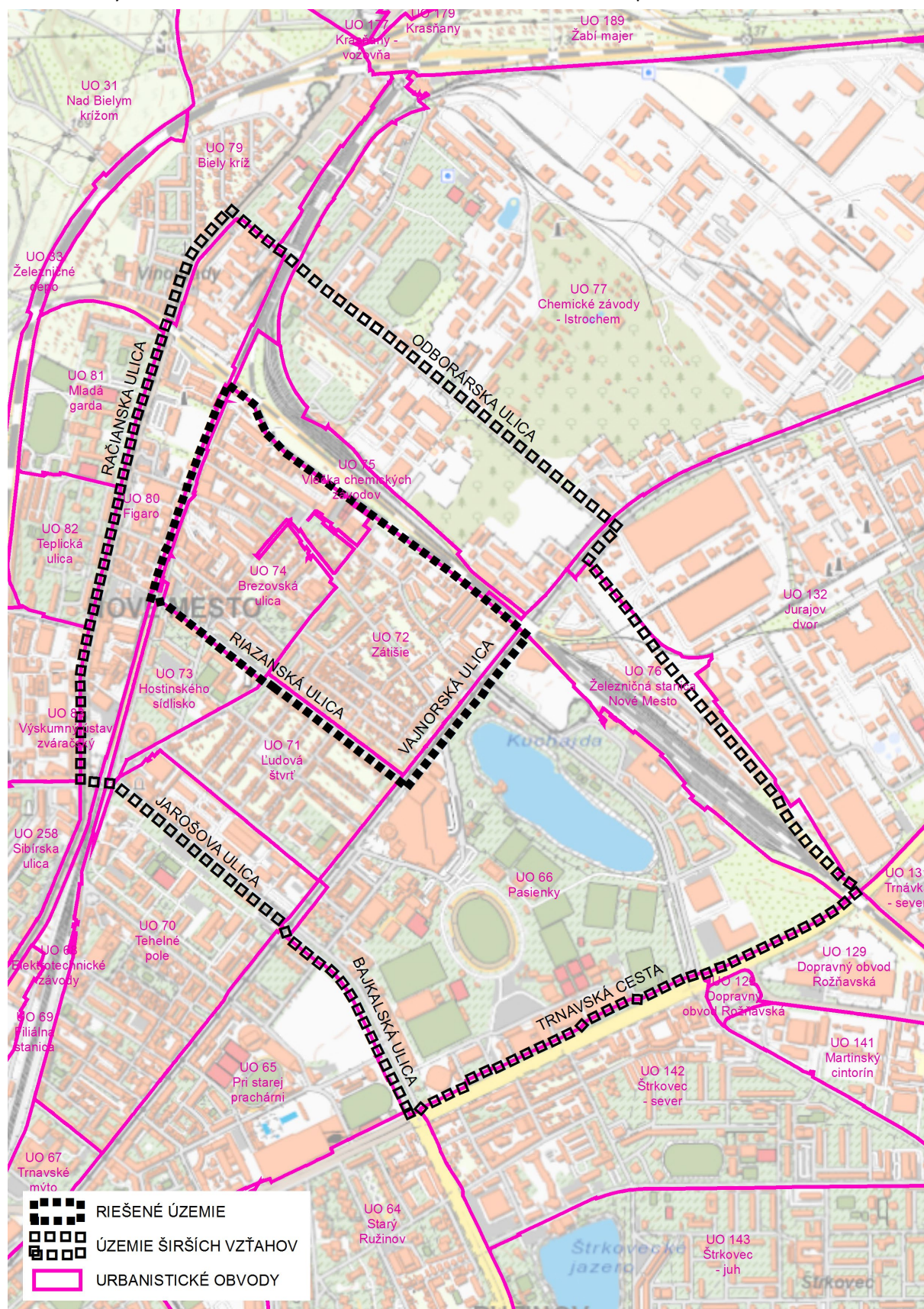
Tabuľka 1 Prehľad urbanistických obvodov zahrnutých v riešenom území

Číslo UO	Názov UO	Charakter UO ³	Celková rozloha UO (ha)	Rozloha časti UO v RÚ (ha)
66	Pasienky	V	95,95	1,61
69	Filiálna stanica	D	15,93	1,05
71	Ľudová štvrť	O	18,63	0,97
72	Zátišie	O	25,21	25,21
74	Brezovská ulica	O	23,71	23,71

³ O – obytné plochy (v kompaktnej zástavbe, bez priliehajúcich poľnohospodárskych plôch)

D – plochy dopravných areálov

V – plochy areálov občianskej vybavenosti

Schéma 1 Vymedzenie riešeného územia a územia širších vzťahov na podklade ZBGIS⁴

⁴ Podkladová mapa: ZBGIS®, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE A OSTATNÝCH PODKLADOV NA RIEŠENÉ ÚZEMIE

5.1 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Pre riešené územie, vrátane územia vymedzeného ako širšie vzťahy zóny Zátišie-Hattalova, vyplývajú zo záväznej časti Územného plánu Bratislavy v znení zmien a doplnkov nasledovné princípy a regulácie:

1.2 CELOMESTSKÉ VZŤAHY

1.2.1 Priestorové, funkčné a prevádzkové vzťahy

2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia územia mesta v celomestských súvislostiach

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

- **severovýchodný rozvojový smer**, zahŕňajúci územia mestských častí Nové Mesto, Rača s osobitným hodnotením územia MČ Vajnory s ťažiskovými priestormi urbanistickej koncepcie a kompozície:
 - Račianske mýto (križovanie s vnútorným dopravným okruhom), v priestore Račianska - Jarošova (križovanie so stredným dopravným okruhom), predĺženie Tomášikovej na Račiansku v priestore Biely kríž,
 - so zvýšením mestotvornosti prostredia paralelných pôvodne dopravných radiál Račianska, Vajnorská, Trnavská a Rožňavská s ťažiskovými uzlami vybavenosti v priestoroch Račianske mýto a Trnavské mýto, lokalita Pasienčky, s uzlovými priestormi križovania Vajnorskej a Trnavskej s Bajkalskou a Tomášikovou ulicou,

V rozvoji športu, telovýchovy a zariadení voľného času:

- rešpektovať a rozvíjať existujúce zariadenia športu a rekreácie na území mesta,
- rešpektovať dlhodobo rezervované plochy pre rozvoj vrcholového a výkonnostného športu a športových aktivít vo voľnom čase v **MČ Nové Mesto (polyfunkcia s občianskou vybavenosťou)**, v MČ Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Vajnory, Petržalka, Jarovce, Čunovo vrátane saturovania športových aktivít verejnosti,

1.2.4 Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí

3. Mestské časti severovýchodného rozvojového smeru mesta – Nové Mesto, Rača, Vajnory

MČ Bratislava-Nové Mesto

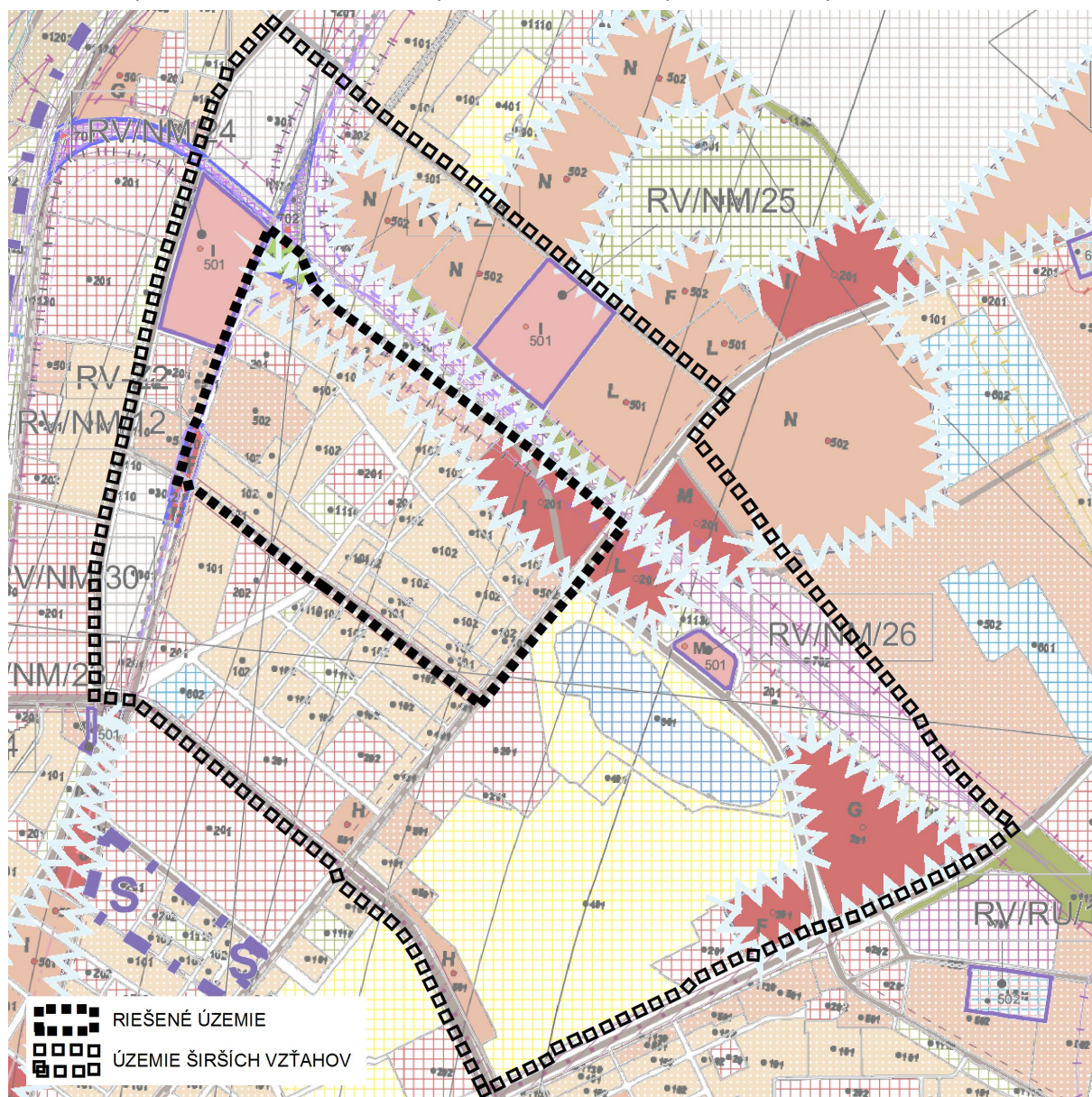
Rešpektovať:

- lokalitu Pasienky ako športovo-rekreačné centrum a centrum občianskej vybavenosti celomestského až nadmestského významu, so stabilizovaním športových areálov vyhradených organizovaným vrcholovým športovým aktivitám.

Dotvoriť:

- stavebnú štruktúru priestoru Račianskej, Vajnorskej, Rožňavskej a Trnavskej ulice na mestotvorné radiály, hlavne v uzlových priestoroch ich križovania s okružnými dopravnými systémami mesta,
- spoločensko-komunikačné centrum celomestského až nadmestského významu v uzlovom priestore Filiálka medzi Račianskym mýtom a Trnavským mýtom, rozvoj občianskej vybavenosti a bývania,
- zdevastované a nevyužívané plochy pozdĺž železničnej trate v Zátiší.

Schéma 2 Vymedzenie hraníc ÚPN-Z na podklade Územného plánu Bratislavy⁵



⁵ Regulačný výkres vrátane zmien a doplnkov.

2.2 REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch

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:

- **vnútorné mesto:** tvoria ho mestské časti Ružinov, **Nové Mesto**, Karlova Ves a Petržalka,

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

- **pre vnútorné mesto:** kombinácia blokovej, solitérnej a výškovej zástavby, uplatnenie dominant, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby,

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:

- **vo vnútornom 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,

2.2.3. Regulácia využitia jednotlivých plôch rozvojových území

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

Kód reg.	IPP max	Kód funkcie	Názov urbanistic. funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max	KZ min
F	1,4	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	0,20
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (nap. Stred školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
I	2,4	201	OV celomestského 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
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestorochestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestorochestskej 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 uzlov medzinárodného významu*	0,6	0,10
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30
L	3,3	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30
N		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy		

* 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

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

2. MČ Nové Mesto

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Horná Mlynská dolina,
- Krahulčia,
- Filiálka,
- **Zátišie-Hattalova,**
- Tomášikova-Trnavská (dopracovať na podklade UŠ Z Tomášikova-Rožňavská),
- Vajnorská-Odborárska,
- Stromová-Pražská.

5.1.1 Regulácia viažuca sa na riešené územie zóny

Severovýchodná časť riešeného územia zóny Zátišie-Hattalova je súčasťou rozvojového územia, pre ktoré ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje požiadavku na spracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie.

ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov definuje stabilizované územie ako 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.

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.

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.

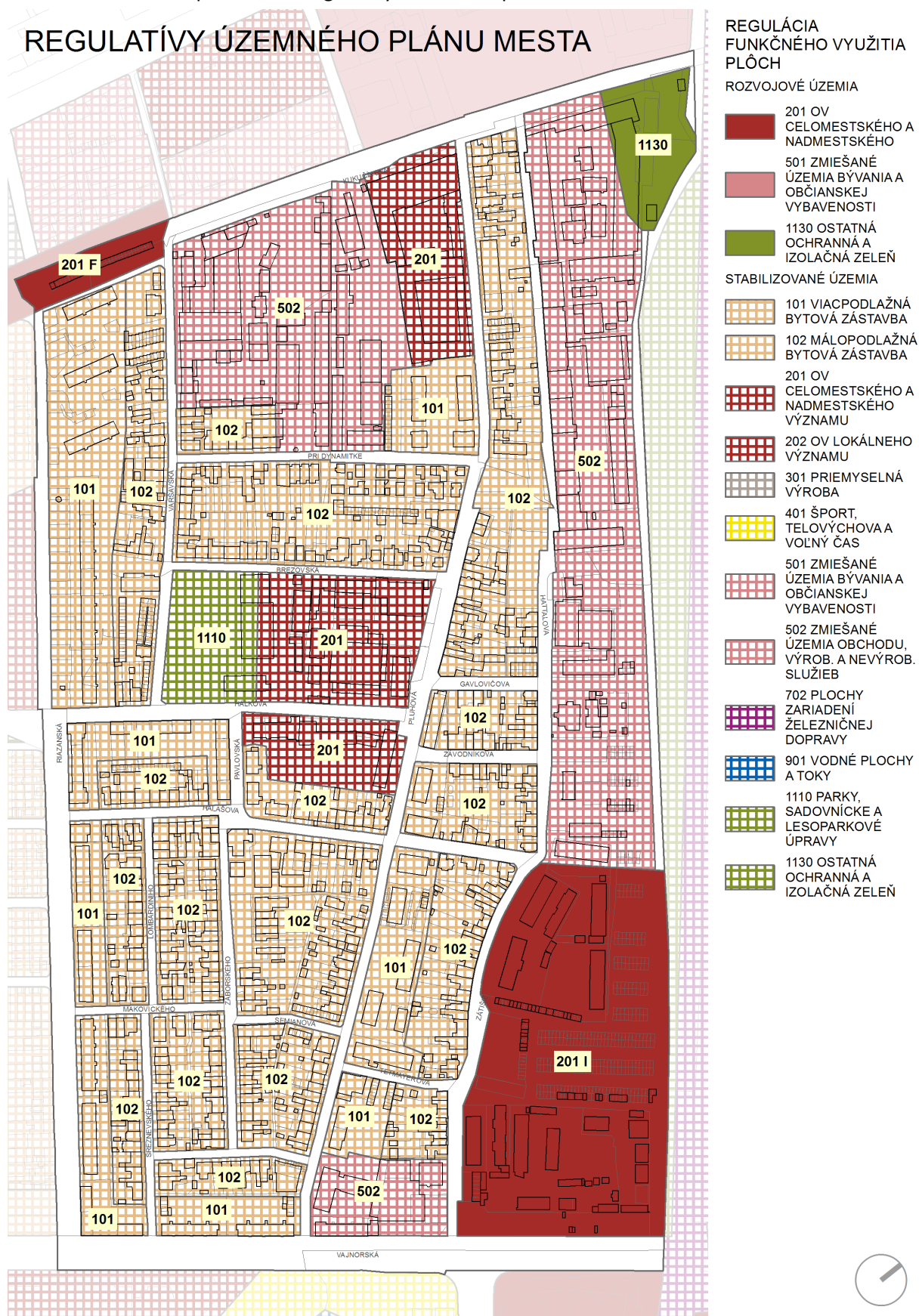
REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA PLÔCH

Tabuľka 2 Funkčná a priestorová regulácia územného plánu Bratislavy v riešenom území

Kód	Funkčné územie	Funkčné využitie	Stav ⁶	Reg.
101	OBYTNÉ ÚZEMIA	Viacpodlažná bytová zástavba	SÚ	
102	OBYTNÉ ÚZEMIA	Málopodlažná zástavba obytného územia	SÚ	
201	ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	OV celomestského a nadmestského významu	SÚ, RÚ	I,
502	ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýroby služieb	SÚ	
1110	ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ	Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	SÚ	
	Námestia a ostatné komunikačné plochy a ostatné regulačné prvky v zmysle regulačného výkresu.			

⁶ SU – stabilizované územia, RÚ – rozvojové územie

Schéma 3 Funkčné a priestorové regulatívy Územného plánu mesta v riešenom území



Z hľadiska funkčného využitia územia je pre riešené územie stanovená nasledovná regulácia:

(101) OBYTNÉ ÚZEMIA - viacpodlažná zástavba obytného územia

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

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

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania -
- zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- 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 :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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

neprípustné

V území nie je neprípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- 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
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou
-

(102) OBYTNÉ ÚZEMIA – Malopodlažná 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 požiarnu 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 nezahrňa 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

neprípustné

V území nie je neprípustné 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

(201) ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- vedecko – technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy

neprípustné

V území nie je neprípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

(502) ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia obchodu
- zariadenia výrobných a nevýrobných služieb
- byty v objektoch určených pre inú funkciu
- zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu
- zariadenia na zber odpadov

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia veľkoobchodu
- výstavné a predvážacie priestory
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
- zeleň líniovú a plošnú
- 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 :

neprípustné

V území nie je neprípustné umiestňovať najmä:

- rodinné domy a bytové domy
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavbné dvory a zariadenia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

(1110) ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ – 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
- vodné plochy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

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
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou
- neprípustné**
- parkinggaráže nad terénom
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Námestia a ostatné komunikačné plochy a ostatné regulačné prvky v zmysle regulačného výkresu

5.1.2 Regulácia viažuca sa na širšie vzťahy zóny

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA PLÔCH

Z hľadiska funkčného využitia územia je pre vymedzené územie širších vzťahov stanovená nasledovná regulácia:

Kód	Funkčné územie	Funkčné využitie	Stav ⁷	Reg.
101	OBYTNÉ ÚZEMIA	Viacpodlažná bytová zástavba	SÚ	
102	OBYTNÉ ÚZEMIA	Málopodlažná zástavba obytného územia	SÚ	
201	ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	OV celomestského a nadmestského významu	SÚ, RÚ	F, G, I, L, M
202	ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	OV lokálneho významu	SÚ	
301	ÚZEMIA VÝROBY	Priemyselná výroba	SÚ	
401	ÚZEMIA ŠPORTU	šport, telovýchova a voľný čas		
501	ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	SÚ, RÚ	H, L,
502	ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýroby služieb	RÚ	N,
602	ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI	energetika a telekomunikácie	SÚ	
702	ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI	Železničná doprava	SÚ	
901	ÚZEMIA VODNÝCH PLÔCH A TOKOV	vodné plochy a toky	SÚ	
1110	ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ	Parky, sady, sadovnícke a lesoparkové úpravy	SÚ	
1130	ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ	Ostatná ochranná a izolačná zeleň	SÚ	
	Námestia a ostatné komunikačné plochy a ostatné regulačné prvky v zmysle regulačného výkresu.			

POZN.: V nasledovnom prehľade sú uvedené len tie tabuľky regulácie funkčného využitia plôch, ktoré neboli uvedené v kapitole týkajúcej sa RÚ.

⁷ SU – stabilizované územia, RÚ – rozvojové územie

(202) ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI – Občianska vybavenosť lokálneho významu

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- vedecko – technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy

neprípustné

V území nie je neprípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

(301) ÚZEMIA VÝROBY Priemyselná výroba

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu
- areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov
- priemyselné a technologické parky

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko technologické parky súvisiace s funkciou
- dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb. Tovar a surovín
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- skladové areály, distribučné centrá
- stavebné dvory a zariadenia
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty
- zeleň líniová a plošná
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému
- zariadenia na nakladanie s odpadmi

neprípustné

V území nie je neprípustné umiestňovať najmä:

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie:
 - zariadenia veľkoobchodu a veľkopoľného maloobchodu
 - základné a vysoké školy
 - ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
 - kongresové a veľtržné areály
 - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkvi
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - areály a kryté zariadenia športu a voľného času
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia pre poľnohospodársku funkciu
- skládky odpadov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

(401) ÚZEMIA ŠPORTU - šport, telovýchova a voľný čas

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého,
- modelárskeho športu, zimných športov a iné
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- 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, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy
- byty v objektoch funkcie– služobné byty

neprípustné

V území nie je neprípustné umiestňovať najmä :

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti
- zariadenia a areály výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
- stavby na individuálnu rekreáciu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

(501) ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta malopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia polyfunkčných objektov.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre civilnú a požiarnu obranu.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia,
 - zariadenia kultúry
 - zariadenia cirkvi a na vykonanie obradov,
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
 - zariadenia verejného stravovania,
 - zariadenia obchodu a služieb,

- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia školstva, vedy a výskumu

- vodné plochy ako súčasť parteru plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

neprípustné

V území nie je neprípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy

- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

(602) ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI – energetika a telekomunikácie

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení energetických a telekomunikačných systémov.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zdroje na výrobu elektrickej energie a tepla
- rozvodné zariadenia
- elektrické stanice
- regulačné stanice plynu
- koncové a výstupné zariadenia plynovodov
- odovzdávacie stanice tepla
- prečerpávacie a kompresorové stanice
- nádrže a zásobníky
- telekomunikačné zariadenia

- tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovaateľov
- byty v objektoch funkcie – služobné byty
- technické a skladovacie zariadenia slúžiace prevádzke

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zeleň ochrannú a izolačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

(702) ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI – plochy zariadení železničnej dopravy

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia na prevádzku železničnej dopravy

A – osobnej

B - nákladnej

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- A – stanice a zastávky osobnej dopravy

- B – stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

A

- Zariadenia administratívy súvisiace s funkciou
- Zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou
- Parkoviská a garáže
- Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

B

- Zariadenia administratívy súvisiace s funkciou
- Sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou
- Zariadenia vybavenosti pre obsluhu prevádzok
- Parkoviská

- Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

A

- byty v objektoch funkcie – služobné byty
- zeleň líniovú a plošnú

B

- byty v objektoch funkcie – služobné byty
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia na separovaný zber odpadu

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

(901) ÚZEMIA VODNÝCH PLÔCH A TOKOV - vodné plochy a toky

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a rekreačné účely.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- vodné plochy a toky ako výrazné krajinné prvky
- vodné plochy a vodné toky na vodohospodárske využitie ako zdroje vody, recipienty, na odvádzanie príravných vôd a povodňových prítokov

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia pre vodnú dopravu a hydroenergetické využitie
- stavby a zariadenia slúžiace pre ochranu a využívanie vodných zdrojov
- stavby a zariadenia slúžiace na protipovodňovú ochranu
- vodné športy a rekreácia
- zariadenia na chov rýb, rybárstvo

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- zariadenia pre správu tokov
- zariadenia na ťažbu štrkov a pieskov
- plávajúce stravovacie zariadenia cestovného ruchu zakotvené, vyviazané
- plávajúce ubytovacie zariadenia zakotvené, vyviazané
- plávajúce zariadenia pre rekreáciu zakotvené, vyviazané
- plávajúce drobné zariadenia občianskej vybavenosti zakotvené, vyviazané
- plávajúce zariadenia na pristávanie plavidiel – prístavné pontóny
- prístavné móla
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

(1130) ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ – 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, 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

- parky
- zeleň líniová a plošná

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- 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 funkčnej plochy,
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

5.2 Územnoplánovacie a ostatné podklady

Pri riešení územného plánu zóny zohľadniť nasledovné územnoplánovacie a ostatné podklady:

- Územný generel sociálnej starostlivosti hl. mesta SR Bratislavy (2014),
- Územný generel zdravotníctva hl. mesta SR Bratislavy (2014),
- Územný generel školstva hl. mesta SR Bratislavy (2014),
- Územný generel športu a rekreácie hl. mesta SR Bratislavy (2009),
- Územný generel cestovného ruchu hl. mesta SR Bratislavy (2008),
- Akčný plán adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020,⁸
- PHSR hl. mesta SR Bratislavy na roky 2010-2020,
- Program rozvoja mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na roky 2016-2020,
- Komunitný plán sociálnych služieb mestskej časti Bratislava-Nové Mesto 2018-2021,
- vydané územné rozhodnutia a stavebné povolenia.

⁸ schválený mestským zastupiteľstvom uznesením č. 789/2017 zo dňa 26. 4. 2017

6 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA

- pri riešení širších vzťahov je potrebné rešpektovať stanovené požiadavky z územnoplánovacej dokumentácie mesta (najmä funkčné a priestorové regulatívy a urbanistickú kompozíciu),
- riešiť dopravné napojenie územia na jestvujúce a navrhované nadradené verejné dopravné vybavenie,
- preveriť možnosti dopravného prepojenia riešeného územia a širších vzťahov (najmä pešou a cyklistickou dopravou) cez líniové bariéry železničných tratí, ktoré lemujú riešené územie zo severozápadnej a severovýchodnej strany,
- riešiť technické vybavenie územia napájaním jednotlivých systémov na nadradené technické vybavenie územia,
- vyjadriť územno-technické väzby, funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy urbánnych priestorov riešeného územia zóny vo vzťahu k MČ z hľadiska riešenia obytnej funkcie, občianskej vybavenosti, športu, rekreácie a zariadení voľného času, dopravy a technickej vybavenosti,
- brať do úvahy významný rekreačný priestor Kuchajda,
- zohľadniť územnoplánovacie dokumentácie a podklady, riešené v rámci širších vzťahov (obstarávané územnoplánovacie dokumentácie: ÚPN-Z Biely kríž, ÚPN-Z Ľudová štvrť, ÚPN-Z Nobelova; ďalšie územnoplánovacie podklady: Urbanistická štúdia brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy, Urbanistická štúdia zóny Pasienčky, ...).

7 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ

- riešiť výhľadový optimálny demografický vývoj zóny vo väzbe na únosnosť územia,
- riešiť možnosti rozvoja trvalo bývajúceho obyvateľstva, predpoklady denne prítomného obyvateľstva (pracovníci, návštevníci a prechodne bývajúci),
- riešiť predpokladaný rozvoj štruktúry trhu práce a pracovných príležitostí,
- riešiť predpokladaný nárast/úbytok bytového fondu vo väzbe na optimálny demografický vývoj zóny.

8 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

8.1 Kompozičná kostra

V územnom pláne zóny je potrebné navrhnuť kostru urbanistickej kompozície, pozostávajúcu najmä z jej nosných prvkov – ťažiskových priestorov a kompozično-prevádzkových osí, ako základnej bázy priestorovej skladby a funkčno-prevádzkovej organizácie zóny, nasledovne:

- rešpektovať a formovať územným plánom mesta stanovenú základnú kompozičnú kostru celomestského významu, pozostávajúcu v riešenom území z:
 - dvoch kompozičných osí: Vajnorská ulica a Tomášikova ulica (vrátane predĺženia po Račiansku ulicu),
 - ťažiskového priestoru lokalizovaného na križovaní ulíc Vajnorská-Tomášikova,
- dotvoriť základnú kompozičnú kostru riešeného územia posilnením a formovaním kompozičných prvkov mestského, zonálneho a lokálneho významu na základe prehodnotenia:
 - identifikovaných existujúcich a potenciálnych kompozično-prevádzkových osí mestského významu: Riazanská ulica a zonálneho významu: Hálkova, Pluhová, Kukučínova a Gavlovičova,
 - potenciálnych ťažiskových priestorov zonálneho významu: Hálkova, Kukučínova a lokálneho významu: Hattalova, Záborského (viď schéma).

Formovanie ťažiskových priestorov a kompozično-prevádzkových osí sa zameria rovnako na verejný priestor ako aj príslušnú zástavbu a musí prebiehať adekvátne ich navrhovanému významu:

- celomestský význam – reprezentuje dôležitý prvok z hľadiska mestskej štruktúry,
- mestský význam – významný kompozičný prvok z pohľadu mestskej časti,
- zonálny význam – zabezpečuje požiadavky riešenej zóny,
- lokálny význam – viaže sa na potreby bezprostredného okolia blokov.

Ťažiskové priestory by mali podľa svojho významu disponovať námestím, mestským parkom alebo iným typom centrálného verejného priestoru so spoločensko-združovacou funkciou. Pre formovanie ťažiskových priestorov je dôležitá aj okolitá zástavba s potrebným rozsahom funkcií občianskej vybavenosti, ktorá verejný priestor vymedzuje. V ťažiskových priestoroch celomestského až zonálneho významu sa predpokladá možnosť umiestnenia dominanty – budovy, ktorá svojimi urbanistickými, architektonickými a estetickými parametrami predstavuje významný prvok tejto zástavby.

Formovanie kompozično-prevádzkových osí zahŕňa najmä požiadavku na efektívne usporiadanie a zladenie jednotlivých funkcií verejného uličného priestoru, najmä podporu rozvoja zelenej infraštruktúry, zvyšovania miery polyfunkcie príslušnej zástavby a rozvoja živého mestského parteru.

8.2 Výšková konfigurácia zástavby a strešná krajina

Vzhľadom na narušenú panorámu mesta, spôsobenú nekonceptným umiestňovaním výškových budov aj v rámci širších vzťahov zóny a z dôvodu výrazných disproporcií identifikovaných vo výškovej

skladbe riešeného územia (v rámci prieskumov a rozborov) sa pre riešené územie stanovujú nasledovné požiadavky:

- overiť zákaz umiestnenia výškovej budovy s celomestským pôsobením s výškou budovy nad 60 m od príľahlého terénu,
- overiť situovanie výškovej budovy s lokálnym pôsobením s výškou budovy v rozmedzí 46-59 m od príľahlého terénu, ako dominanty mestskej časti a riešenej zóny, v polohe celomestského ťažiskového priestoru Vajnorská-Tomášikova v dotyku s Vajnorskou ulicou pri zachovaní adekvátneho odstupu od okolitej zástavby (napr. široký uličný priestor),
- overiť maximálnu výškovú hladinu, tvorenú výškou hrebeňov striech a atík plochých striech budov, nasledovne:
 - 18 m od príľahlého terénu pre riešené územie okrem rozvojového územia 201 I,
 - 32 m od príľahlého terénu pre rozvojové územie 201 I pri Vajnorskej ulici,
- v stabilizovaných územiach (okrem území malopodlažnej bytovej zástavby) overiť zákaz nadstavby 5 a viac podlažných budov a overiť limit nadstavby 4 a menej podlažných budov na maximálne 1 nadzemné podlažie,
- v stabilizovaných územiach malopodlažnej bytovej zástavby overiť limit podlažnosti budov maximálne na 2 NP,
- pri stavebných intervenciách (zmeny stavieb a novostavby) v stabilizovaných územiach je potrebné vychádzať z prevažujúcej výškovej hladiny príľahlej zástavby a stanoviť limity pre výšku zástavby,
- riešiť problematiku existujúcej príliš nízkej zástavby, najmä na kompozičných osiach a v ťažiskových priestoroch, s cieľom skvalitnenia uličných priestorov,
- rešpektovať prevažujúcu podlažnosť pre jednotlivé stabilizované časti územia z dôvodu potreby zachovania charakteru pôvodnej urbanistickej štruktúry, jej hmotovej skladby a priestorovej identity.

Vzhľadom na nesúrodosť strešnej krajiny, ktorá sa vyznačuje radením odlišných typov striech budov v rámci zástavby v jednotlivých blokoch je potrebné:

- aplikovať rovnaké alebo tvarovo príbuzné typy a výšky striech, vzhľadom na prevládajúci typ a výšku striech v rámci zástavby bloku alebo subbloku,
- overiť možnosti využitia plôch striech pre získavanie solárnej energie,
- overiť možnosti aplikácie zelených striech so zatrávneným povrchom, najmä na verejných budovách.

8.3 Spôsob zástavby, uličná a stavebná čiara

Vzhľadom na rôznorodý spôsob zástavby a identifikované problémy v urbanistickej štruktúre sa požaduje:

- v stabilizovaných územiach rešpektovať prevažujúci spôsob zástavby subbloku (identifikovaný pri analýze) a zamedziť jeho narúšaniu,
- v prípade zmiešaných spôsobov zástavby v stabilizovaných územiach a vo všeobecnosti pri stabilizovaných a rozvojových územiach:

- preferovať mestotvorné formy zástavby v podobe uličnej alebo blokovej zástavby (ideálne kompaktnej),
- overiť vylúčenie formy monoblokovej zástavby s nadmerným plošným záberom zastavanej plochy,
- nepodporovať riadkovú zástavbu a zástavbu samostatne stojacich solitérov (bez akejkoľvek urbanistickej väzby na okolitú zástavbu),
- v stabilizovaných územiach overiť možnosť využitia voľných priestorových rezerv v prielukách, nárožiach a iných nezastavaných častiach blokov (chýbajúca zástavba), ktoré sú priamo dostupné z uličného priestoru, s cieľom scelenia a vyváženia zástavby blokov a formovania uličných priestorov,
- overiť možnosť dotvorenia riadkovej zástavby na Riazanskej ulici, ktorá svojou otvorenou sídliskovou formou narúša uličný priestor.

Formovať uličné priestory a usporiadať zástavbu voči uličnému priestoru nasledovne:

- overiť možnosti rozšírenia verejných uličných priestorov, najmä priestorov s úzkymi až stiesnenými pomermi pre plnohodnotné zabezpečenie potrebných dopravných funkcií (najmä z hľadiska bezpečnosti chodcov) a pobytových funkcií,
- rešpektovať budovy, ktoré svojim umiestnením a orientáciou do uličného priestoru tvoria uličnú čiaru,
- zabezpečiť aby zmeny stavieb a novostavby nepresiahli a ani neustupovali od stanovenej stavebnej čiary bloku a zároveň nepresiahli stanovenú uličnú čiaru, s cieľom zamedzenia negatívnych zásahov do uličného priestoru,
- riešiť problematiku budov, ktoré presahujú alebo výrazne ustupujú od stavebnej čiary alebo negatívne zasahujú do uličného priestoru presiahnutím uličnej čiary.

9 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

Východiskom pre stanovenie požiadaviek na obnovu, prestavbu a asanácie sú najmä funkčné a priestorové regulatívy Územného plánu mesta (v kontexte súčasného využívania územia) a identifikované urbanistické problémy zóny v rámci prieskumov a rozborov. V návrhu ÚPN-Z je potrebné prehodnotiť a definovať potrebu obnovy, prestavby a asanácie (územia, stavieb a pozemkov) pre:

- stabilizované územia, ktorých súčasné funkčné využívanie a priestorové usporiadanie nie sú v súlade so záväznými regulatívmi Územného plánu mesta,
- rozvojové územia podľa záväzných regulatívov Územného plánu mesta,
- problematické územia z hľadiska funkčného využívania a priestorového usporiadania,
- problematické priestory (verejné a poloverejné).

Rozvojové územia

Riešiť urbanistickú transformáciu rozvojových území, stanovených v Územnom pláne mesta vo väzbe na plánované predĺženie Tomášikovej ulice a vybudovanie koridorov č. IV a V projektu TEN-T 17:

- rozvojové územie 201 I vo východnom cípe riešeného územia medzi ulicami Vajnorská a Zátiešie, v súčasnosti výrobo-logistický areál Digesta (blok P),
- rozvojové územie 201 F v západnom cípe riešeného územia, na križovaní ulíc Riazanská a Kukučínova,
- rozvojové územie 1130 v severnom cípe riešeného územia, na križovaní ulíc Kukučínova a predĺženia Tomášikovej ulice.

Problematické územia, stavby a pozemky z hľadiska funkčného využívania a priestorového usporiadania

Za účelom dotvorenia a skvalitnenia celkovej urbanistickej štruktúry riešeného územia (najmä území znehodnocujúcich charakter prostredia) a z dôvodu realizácie verejnoprospešných stavieb:

- prehodnotiť vplyv nevhodnej funkčnej skladby územia a funkčných hrán so stretom nekompatibilných funkcií (bývanie vs výroba), lokalizovaných najmä v blokoch B, K, N, D a U,
- riešiť urbanistickú transformáciu dožívajúcich, čiastočne nefunkčných a urbanisticky rozdrobených výrobo-logisticko-administratívnych areálov (Vargem, Slovenská pošta) na Kukučínovej ulici lokalizovaných v severozápadnej časti riešeného územia (blok B),
- overiť možnosti riešenia urbanistickej transformácie problematických areálov s nekvalitnou urbanistickou štruktúrou a problematickým funkčným využitím (v nesúlade s regulatívmi Územného plánu mesta), ktoré svojou lokalizáciou vo významných polohách zóny zamedzujú posilneniu mestského charakteru územia a vzniku potenciálnych ťažiskových priestorov:
 - výrobo-logistický areál (Spektra), vymedzený ulicami Hálkova, Pluhová a Brezovská (blok D), je problematický vzhľadom na umiestnenie v centrálnej polohe riešeného územia, ktoré má významný urbanistický potenciál pre umiestnenie funkcií občianskej vybavenosti zonálneho až celomestského významu,

- výrobný-logistický areál (Tercoplast), lokalizovaný na rohu ulíc Vajnorská a Zátiešie (blok U), je problematický vzhľadom na umiestnenie na významnej kompozičnej osi Vajnorskej ulice a navrhovaného celomestského ťažiska Vajnorská-Tomášikova,
- riešiť urbanistickú transformáciu území v severovýchodnej časti riešeného územia vo väzbe na plánované predĺženie Tomášikovej ulice:
 - územia s nevhodnou alebo nesúrodou kombináciou funkcií a zástavby, nachádzajúce sa v priestore pozdĺž ulice Hattalova a železničnou traťou (časti blokov N a O),⁹
 - neefektívne využívané územia (blok O),
 - územia bez funkčnej náplne (X),¹⁰
 - uzatvorené výrobný-logisticko-obslužné areály (blok N),
- overiť možnosti usporiadania nesúrodnej zástavby na Varšavskej ulici (blok A),
- riešiť neefektívny spôsob využitia územia, ktorý sa týka početných lokalít radových garáží, rozsiahlych súvislých plôch statickej dopravy (parkoviská) a ďalších neefektívne využitých území.

Problematické priestory (verejné a poloverejné)

Vzhľadom na nízky podiel verejných a poloverejných priestorov vyhovujúcej kvality je potrebné:

- revitalizovať a prehodnotiť usporiadanie verejných a poloverejných priestorov najmä vo väzbe na urbanistickú kompozíciu riešeného územia, vrátane plôch verejnej zelene,
- riešiť a rekonfigurovať esteticky nekvalitné a neusporiadané verejné uličné priestory a to najmä: Riazanskú ulicu (severozápadná časť), Vajnorskú ulicu, ulicu Zátiešie,
- prehodnotiť náplň esteticky ambivalentných priestorov s nízkou estetickou kvalitou, ktoré nenapĺňajú svoj potenciál, najmä v okolí viacpodlažných bytových domov alebo areálov občianskej vybavenosti,
- usporiadať verejné a poloverejné verejné priestory zahŕňajúce statickou dopravou:¹¹ Riazanská ulica, Háľkova ulica, Pluhová ulica a ostatné ulice v dotyku so zástavbou rodinných domov; väčšina priestorov pri bytových domoch (najmä na Riazanskej, Vajnorskej a Pluhovej ulici),
- skvalitniť predpriestory a nástupné priestory významných budov občianskej vybavenosti (s veľkou frekvenciou návštevnosti) s preferenciou pešej a cyklistickej dopravy,
- overiť možnosti prehodnotenia potenciálne asociálnych a nefunkčných priestorov,
- rešpektovať a zabezpečiť všeobecnú dostupnosť a bezbariérovosť verejných priestorov,
- zohľadniť problematiku verejných priestranstiev, komunikácií a verejnej zelene a vlastníckych práv k dotknutým pozemkom.

⁹ V území je identifikovaná kombinácia areálov výroby, sociálnych služieb, administratívy a nefunkčných opustených areálov. Predmetné územie pôsobí chaotickým dojmom po funkčnej aj priestorovej stránke si vyžaduje komplexné prehodnotenie aj vzhľadom na plánované predĺženie Tomášikovej ulice.

¹⁰ V území je v súčasnosti prevažná časť garáží po asanácii, vo veľkej miere ho pokrývajú nelegálne skládky a malá časť zachovaných stavieb radových garáží slúži na bývanie sociálne vylúčených skupín.

¹¹ Priestory zahŕňajúce odstavenými autami, ktoré týmto priestorom dominujú, pričom zužujú dopravný profil ulice, obmedzujú chodcov a negatívne ovplyvňujú celkový výzor a estetiku uličných priestorov.

10 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠ- NÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV

Základné požiadavky

- rešpektovať Územným plánom mesta definované záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania, s prevažujúcim zastúpením obytných území, území občianskej vybavenosti a zmiešaných území obchodu, výrobných a nevýrobných služieb,
- pre potreby regulácie riešeného územia rozčleniť riešené územie najmä na urbanistické bloky a uličné priestory, ktorých hranice sú vymedzené na základe uličných čiar,
- riešiť priestorové usporiadanie funkčného využitia daného územia v spôsobe a forme zodpovedajúcej charakteru zóny, začlenenie stavieb do urbanizovaného územia,
- vymedziť pozemky na verejnoprospešné stavby,
- navrhnutú reguláciu definovať v záväznej časti územného plánu zóny.

Regulačné prvky

- vyjadriť zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemkoch vymedzením hraníc: uličná čiara, stavebná čiara, hranica novej zástavby a ďalšie potrebné regulačné prvky,
- vyjadriť prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia,
- vyjadriť intenzitu zastavania, rozsah a mieru stavebného využitia stanovením zastavovacích podmienok (najmä pre novostavby, nadstavby a prístavby): koeficientom zastavanosti, indexom zastavanosti budovami, maximálnou podlažnosťou a koeficientom zelene,
- stanoviť minimálne požiadavky na architektonické riešenie stavieb, oploenie, verejné dopravné a technické vybavenie a estetiku verejných priestorov,
- vymedziť a stanoviť minimálne požiadavky a limity na nezastavateľné plochy (verejné, polovejné a neverejné priestory) z hľadiska umiestňovania stavieb a zabezpečenia dostupnosti a prístupnosti územia,
- stanoviť požiadavky na vodopriepustnosť povrchov,
- regulovať umiestňovanie reklamných stavieb.

Intenzita využitia územia

- overiť možnosť zníženia podielu spevnených plôch v riešenom území,
- overiť možnosť zvýšenia podielu vodopriepustných povrchov spevnených plôch (najmä na plochách parkovísk),
- zvýšiť podľa možnosti podiel plôch zelene najmä v uličných priestoroch,
- overiť možnosti doplnenia vodných elementov a prvkov pre zadržiavanie dažďovej vody, (najmä ako súčasť plôch zelene) pre zlepšenie vnútromestskej klímy.

11 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE OBČIANSKEJ A REKREAČNEJ VYBAVENOSTI

Vzhľadom na nedostatočné zabezpečenie územia občianskou a rekreačnou vybavenosťou sa požaduje:

- posilniť občiansku vybavenosť v centrálnych polohách zóny, v ťažiskových priestoroch a na kompozično-prevádzkových osiach,
- posilniť podiel občianskej vybavenosti v zmiešaných územiach obchodu a výrobných a nevýrobných služieb,
- overiť možnosti doplnenia prvkov a zariadení športovo-rekreačnej vybavenosti; pri zabezpečení základnej športovej vybavenosti je potrebné vychádzať z nasledovných zásad:¹²
 - dostupnosť k športovým zariadeniam (všeobecne) 500 - 1600 m,
 - dostupnosť k ihriskám pre deti a mládež - do 400 m,
 - dostupnosť k ihriskám pre dospelých - do 600 m.
- overiť možnosti zvýšenia zastúpenia základnej občianskej vybavenosti a to najmä:¹³
 - predškolské zariadenia,
 - zdravotnícke zariadenia (napr. ambulancie),
 - sociálne zariadenia (napr. zariadenie pre seniorov),
 - kultúrne zariadenia,
 - maloobchodné zariadenia, ktoré budú zabezpečovať základnú vybavenosť,
- overiť potrebu a možnosti doplnenia ostatnej občianskej vybavenosti.

12 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO DO- PRAVNÉHO VYBAVENIA

12.1 Všeobecné požiadavky

- rešpektovať Územný plán Bratislavy a zohľadniť nasledovné podklady:
 - Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015),
 - Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014),
 - Rozvoj cyklistickej dopravy v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, strategický dokument, čístopis (12/2016, DIC Bratislava s.r.o.),
 - Vyhľadávaciú a overovacíú štúdiu: „Cyklotrasa Zátiešie-Tomášikova-Slovnaftská (STARZ Bratislava, 2013)
 - Štúdiu „ŽSR, dopravný uzol Bratislava – štúdia realizovateľnosti“,
 - Stavbu „Projekt TEN-T, Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava Predmestie-Bratislava Fláľka-Bratislava Petržalka“, s vydaným rozhodnutím o umiestnení líniovej stavby (30. 12. 2009),

¹² Štandardy minimálnej vybavenosti obcí (Krumpolcová a kol, Inštitút urbanizmu a územného plánovania URBION, 2010)

¹³ rozsah vychádza zo Štandardov minimálnej vybavenosti obcí pre veľkostnú kategóriu nad 2000 obyvateľov

- Stavbu „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská-Račianska“ (obstarávateľ GIB, zhotoviteľ CEMOS, 10/2010) s vydaným územným rozhodnutím o umiestnení líniovej stavby (21. 3. 2017),
- dopravnú obsluhu riešeného územia – komunikácie, parkoviská, parkovacie garáže, chodníky pre peších, cestičky pre cyklistov navrhnuť v zmysle platných STN,
- navrhovanému počtu funkcií plnených v riešenom území je úmerný nárast zdrojovej a cieľovej dopravy a tomuto nárastu musia zodpovedať opatrenia a stavebné zmeny na príľahlej komunikačnej sieti.
- rešpektovať zákon č. 135/1961 zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov,
- zohľadniť vplyvy prevádzky letiska M. R. Štefánika s priamymi obmedzeniami z titulu ochranných pásiem a obmedzení nepriamych, viažucich sa na podmienky hygienické.

12.2 V systéme automobilovej dopravy

Rešpektovať založenú dopravno-komunikačnú sieť a vychádzať zo založeného systému dopravno-prevádzkovej organizácie územia, pričom je potrebné sa v návrhu zamerať na elimináciu resp. zlepšenie:

- dopravno-technické závady líniového a bodového charakteru – nedostatočná šírka miestnych komunikácií, ktoré nespĺňajú požiadavky normy STN 736110 Projektovanie miestnych komunikácií,
- problematickým úsekom je úsek na ul. Riazanská, kde od križovatky s ulicou Háľkovou po takmer križovatku s ulicou Kukučínovou nie sú jasne definované jednotlivé jazdné pruhy. Z tohto dôvodu sú na ulici vytvorené miesta pre „divé státie“ spolu s prípadnými krátkodobými stáťami,
- dopravno-inžinierske závady, viazané na usporiadanie komunikačného priestoru v predkrižovateľných priestoroch, rozhľadových pomeroch v jednotlivých križovatkách, ktorý je v prevažnej časti územia nedostatočný, obmedzený hlavne výstavbou oplotení, prípadne jednotlivých budov tesne na hranicu komunikácie,
- v časti zóny s prevažujúcou funkciou rodinných domov bola v minulosti riešená dopravná situácia spôsobom zavedenia jednosmerných komunikácií, ktorá v súčasnosti vytvára sieť neprehľadných jednosmerných komunikácií, čo komplikuje dopravné pomery v území a nezabezpečuje potrebu bezpečnej a plynulej premávky,
- riešiť dopravné prepojenie Tomášikovej ulice s Račianskou ulicou predĺžením Tomášikovej ulice,
- vzhľadom na predpokladaný nárast dopravy vyvolaný pripravovanou investičnou výstavbou bude potrebné prehodnotiť existujúce dopravné trasy (ulice Zátiešie, Hattalova, Riazanská, Háľkova, Varšavská) a ich napojenie na nadradený komunikačný systém za účelom zvýšenia ich priepustnosti,
- závady vychádzajúce z dopravno-urbanistických kritérií hodnotiacich miestny komunikačný systém z pohľadu miery segregácie motorovej a nemotorovej, resp. cyklistickej dopravy,
- hygienické podmienky v územiach zaťažených nadmernou hladinou hluku z prevádzky motorovej dopravy.

12.3 V systéme statickej dopravy

- riešiť deficit miest statickej dopravy a nízkeho stupňa garážovania (integrované HG) v intenzívne zastavanom území, kde možnosti parkovania a odstavovania motorových vozidiel na úrovňových plochách statickej dopravy sa stávajú pri narastajúcom stupni automobilizácie vyčerpané,
- je potrebné preveriť a objektivizovať mieru využitia radových garáží a prehodnotiť ich veľký počet vzhľadom na ich nízke využitie pre odstavovanie motorových vozidiel,
- vyhodnotiť súčasné kapacity a pokrytie výhľadových bilančných potrieb na statickú dopravu v existujúcich zariadeniach situovaných v území zóny v zmysle STN 736110/Z2,
- zbilancovať nároky na statickú dopravu vyplývajúce z návrhu nových urbanistických štruktúr v zmysle STN 736110/Z2 zodpovedajúce navrhovanému funkčnému využitiu,
- stanoviť požiadavky na zabezpečenie potrebných kapacít statickej dopravy,
- pre každý navrhovaný objekt stanoviť požiadavky na zabezpečenie dostatočného počtu odstavných a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110/Z2,
- pri stanovení počtu odstavných a parkovacích stojísk vychádzať z nasledovných koeficientov vo výpočte celkového počtu stojísk „N“ v riešenom území: $k_{mp} = 1$; $k_d = 1,4$ v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 a overiť ich použitie s ohľadom na aktuálnu situáciu a navrhované riešenie.

12.4 V systéme cyklistickej dopravy

- závady vychádzajúce z dopravno-urbanistických kritérií hodnotiacich miestny komunikačný systém z pohľadu miery segregácie motorovej a nemotorovej, resp. cyklistickej dopravy,
- riešiť deficit dopravnej infraštruktúry upokojenej dopravy (hlavné, vedľajšie a doplnkové cyklistické trasy a cyklochodníky) vo vzťahu na rozloženie základných urbanistických prvkov, s definovaním miery segregácie motorovej a nemotorovej dopravy,
- pri riešení vychádzať z Koncepcie územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k IDS.

12.5 V systéme pešej dopravy

- potrebné prehodnotiť šírku chodníkov vzhľadom na to, že cca 50% chodníkov nedosahuje normou STN 736110 predpísanú minimálnu šírku,
- zohľadniť existujúce pešie prepojenia a posilniť väzby na kontaktné územia zóny; zdrojové miesta pešej dopravy korešpondujúce najmä s priestormi súvisiacimi s uzlovými miestami hromadnej dopravy (Račianska ulica, Vajnorská) ako aj zo zariadeniami vyššej občianskej vybavenosti, kde je predpoklad väčšej koncentrácie osôb,
- preveriť možnosti rozvoja vnútrozónnych peších prepojení v stabilizovanom území a prepojení na navrhované verejné priestory nových rozvojových území,
- riešiť bezpečnú organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD.

12.6 V systéme hromadnej dopravy

- potreba riešenia dopravnej obslužnosti riešeného územia integrovanou verejnou hromadnou dopravou (MHD a železnica); prehodnotenie umiestnenia zastávok autobusovej MHD v centrálnej časti zóny.

12.7 V systéme železničnej dopravy

- počítať v ÚPN-Z v priestore trate Bratislava Predmestie-Bratislava Filiálka primárne s podzemným dopravným železničným koridorom č. IV a V projektu TEN-T 17 a napojenie letiska na železničnú sieť v Bratislave (riešenie v tuneloch), s ohľadom na riešenie štúdie realizovateľnosti „ŽSR, Železničný uzol Bratislava“,
- rešpektovať ochranné pásmo železničnej trate v zmysle zákona o dráhach¹⁴, dráhy je v zmysle § 5 a § 6 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- riešiť hygienické podmienky v územiach zaťažených nadmernou hladinou hluku z prevádzky železničnej dopravy.

13 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

13.1 Všeobecné požiadavky

- rešpektovať stanovené požiadavky z územnoplánovacej dokumentácie mesta a v územných genereloch jednotlivých systémov technickej infraštruktúry s doplnením aktuálnych rozvojových zámerov,
- technickú infraštruktúru územia riešiť vo všetkých jej funkčných systémoch, a to zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, elektrická energia, rozvod tepla a telekomunikácie,
- v rámci riešenia technickej vybavenosti územia dokumentovať súčasný stav jednotlivých systémov spolu s ich ochrannými pásmami a zhodnotiť možnosti ich využitia v kontexte navrhovaného rozvoja a budúceho využitia územia,
- rešpektovať zariadenia a vedenia koridorov technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami, ktoré zabezpečujú priamu technicko-infraštruktúralnú obsluhu územia,
- rešpektovať zariadenia a vedenia koridorov technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami, ktoré územím tranzitujú, pričom nezabezpečujú priamu technicko-infraštruktúralnú obsluhu územia,
- rešpektovať zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov.

13.2 V systéme vodného hospodárstva

Z hľadiska vodného hospodárstva je pre riešené územie potrebné:

13.2.1 Zásobovanie vodou

- v návrhu riešenia zásobovania vodou je potrebné zohľadniť súčasné kapacity a skutkový stav jestvujúcich verejných vodohospodárskych zariadení,

¹⁴ § 5 a § 6 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- vo vodohospodárskej bilancii špecifikovať nároky na pitnú a požiarnu vodu, výšku zástavby, množstvá splaškovej a dažďovej vody,
- rešpektovať verejné vodohospodárske zariadenia BVS, vrátane ich pásma ochrany v súlade so zákonom č. 442/2002 Z .z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,
- nové verejné vodohospodárske siete umiestňovať do verejných komunikácií s priestorovým usporiadaním a s únosnosťou povrchu umožňujúcou vjazd servisných vozidiel prevádzky,
- z hľadiska bezpečnosti prevádzky nové verejné vodovody zokruhovať,
- verejné vodohospodárske siete navrhovať v súlade s STN 736005, STN 755401, OTN 755411, STN 756101, súvisiacimi normami,
- potrebná je časová a vecná koordinácia s investičnými zámermi v riešenom a širšom území najmä so stavbou predĺženie Tomášikovej ulice,
- spracovať bilancie potreby vody vyplývajúce z navrhovaného riešenia.

13.2.2 Odkanalizovanie

- rešpektovať ochranné pásma existujúcich aj novonavrhovaných sietí kanalizácie,
- rešpektovať existujúci systém odvádzania odpadových vôd z riešeného územia,
- v návrhu riešenia odkanalizovania je potrebné zohľadniť súčasné kapacity a skutkový stav existujúcich verejných vodohospodárskych zariadení,
- pre navrhované objekty riešiť odvádzanie odpadových vôd ako delenú kanalizáciu. Koeficient zastavanosti zvoliť s ohľadom na potreby retencie nekontaminovaných dažďových vôd v území,
- vody z povrchového odtoku v maximálnej miere riešiť mimo verejnú kanalizáciu spôsobom zohľadňujúcim konkrétne hydrogeologické podmienky, nenavýšovať súčasné odtokové množstvá odvádzané do verejnej kanalizácie,
- koeficient zastavanosti zvoliť s ohľadom na potreby retencie nekontaminovaných dažďových vôd v území,
- vhodnosť vsakovania nekontaminovaných zrážkových vôd preukázať hydrogeologickým prieskumom,
- nové kanalizačné pripojenie navrhnúť v súlade s príslušnými STN 73 6005, STN 75 5401, STN 75 5402, STN 756101, OTN 755411 a súvisiacimi normami,

13.3 V systéme zásobovanie teplom

Z hľadiska zásobovania teplom je pre riešené územie (vrátane širších vzťahov) potrebné:

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov,
- prehodnotiť systém zásobovania teplom v častiach nenapojených na CZT najmä z hľadiska energetickej efektívnosti a prechodu na nízkouhlíkové hospodárstvo v zmysle smerníc EU na zásobovanie teplom z centrálného zdroja.

13.4 V systéme zásobovania plynom

Z hľadiska zásobovania plynom je pre riešené územie (vrátane širších vzťahov) potrebné:

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov,
- rešpektovať existujúce vedenia a zariadenia plynu, trasované riešeným územím, ktoré zásobujú riešené územie, resp. tranzitujú cez riešené územie,
- SPP-distribúcia, a.s. nemá v riešenom území vlastné rozvojové zámery.
- pre navrhovaný rozvoj územia spracovať bilancie potreby plynu podľa „Technických podmienok SPP, a.s.“.

13.5 V systéme zásobovania elektrickou energiou

Z hľadiska zásobovania elektrickou energiou je pre riešené územie (vrátane širších vzťahov) potrebné:

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov,
- rešpektovať existujúce elektrické vedenia a zariadenia, trasované riešeným územím, ktoré zásobujú riešené územie, resp. tranzitujú cez riešené územie,
- prípojky z kmeňových vedení je potrebné v maximálnej miere kabelizovať a v maximálnej miere trasovať pozdĺž miestnych komunikácií.

13.6 V systéme elektronických komunikácií

Rešpektovať existujúcu infraštruktúru elektronických komunikácií:

- rešpektovať zemný optický telekomunikačný kábel,
- rešpektovať existujúce telekomunikačné siete,
- rozvody MTS trasovať v zmysle predmetných STN mimo komunikácií v ozelenených pásoch, prípadne v chodníkoch.

13.7 V systéme odpadového hospodárstva

- dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,
- prehodnotiť možnosti riešenia zberu komunálneho odpadu systémom podzemných alebo polo podzemných veľkokapacitných úložísk odpadov,
- overiť riešenia pre biologicky rozložiteľný komunálny odpad (najmä bytové domy),
- dodržiavať ustanovenia VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 3/2018 z 22.06.2018, ktorým sa mení a dopĺňa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta SR Bratislavy a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hl. mesta SR Bratislavy č. 13/2012 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hl. mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších predpisov.

14 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 UMELEHO PROSTREDIA

14.1 Životné prostredie

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie:

- postupovať v zmysle právnych predpisov dotýkajúcich sa ochrany a starostlivosti o životné prostredie,
- pri nakladaní s odpadmi postupovať v zmysle Programu odpadového hospodárstva,
- brať do úvahy environmentálne záťaže v rámci širších vzťahov,
- riešiť likvidáciu nelegálnych skládok odpadu v území,
- zohľadniť strategickú hlukovú mapu bratislavskej aglomerácie a zdroje hluku z cestnej a železničnej dopravy, prekračujúce prípustné hladiny pre obytné prostredie a stanoviť požiadavky na hlukovú záťaž v zmysle platných predpisov,
- zohľadniť minimálne požiadavky na oslnenie a osvetlenie v zmysle platných predpisov, kvôli ochrane stavieb vnútrobloku predmetnej zóny (zástavba rodinných domov),
- stanoviť podmienky pre využitie plôch so stredným radónovým rizikom,
- zohľadniť znečistenie podzemných vôd v dôsledku environmentálnych záťaží bývalého priemyselného areálu Chemických závodov Juraja Dimitrova.

14.2 Ochrana prírody a riešenie zelene

Z dôvodu ochrany prírody, ako aj podmienok vyplývajúcich z ochrany druhov a území, ochrany prvkov ÚSES a ostatných ekologicky pozitívnych prvkov, je v riešenom území potrebné:

- navrhnuť koncepciu zelene, ktorá prepojí jednotlivé plochy zelene v riešenom území a aj v širšom okolí; jednotlivé funkčné plochy zelene prepájať pešími trasami a plochami zelene, v urbanistickej zástavbe rešpektovať spojitosť plôch a línii zelene, tam kde absentuje doplniť,
- revitalizovať existujúce plochy a línie sídelnej vegetácie, na navrhovaných plochách verejných priestranstiev a verejných komunikačných priestorov uplatniť rozmanité druhy verejnej zelene,
- zabezpečiť realizáciu pásov zelene s ochrannou a izolačnou funkciou pozdĺž významných dopravných koridorov (Vajnorská, Riazanská a pod.), zvyšovaním množstva mestskej zelene prispieť ku eliminácii hluku v území,

- postupná prestavba drevinového zloženia s diverzifikáciou druhov drevín (zvýšenie rôznorodosti) so zameraním na kostrové dreviny, uprednostňovať domáce druhy; rešpektovanie podmienok meniacej sa klímy pri výbere kostrových druhov drevín,
- vytváranie možností pre komunitné záhrady (hlavne vo vnútroblokových priestoroch),
- zakladanie kvitnúcich lúk a zavádzanie prírode blízkej údržby zelene,
- doplniť cestnú zeleň o ďalšie úrovne (kere v podsadbe),
- zvýšenie vode priepustných povrchov, odvádzanie zrážkovej vody do vsaku, vytvárania vodných prvkov a dažďových záhrad, ktoré rovnako priaznivo ovplyvňujú mikroklimu,
- zamedziť zmenšovaniu plôch sídelnej zelene z dôvodu umiestňovania stavieb a zariadení napr. dopravnej a technickej infraštruktúry do plôch zelene,
- regulovať urbanizačný proces s cieľom zamedziť ďalšieho zhoršovania kvality životného prostredia (znečistenie prostredia, ovzdušia ako aj vôd),
- podpora humanizácie sídliskových priestorov, oživenie priestoru pre nové modernejšie využitie obyvateľov, podporenie rekreačnej funkcie plôch zelene. Plochy doplniť o originálne hracie prvky a prvky drobnej architektúry najmä z prírodných materiálov,
- vyhodnocovať koeficient zelene v zmysle metodiky ÚPN mesta, ktorý je definovaný ako pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

15 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU

15.1 Ochrana poľnohospodárskej pôdy

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy rešpektovať:

- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení, ktorý v zmysle § 13 rieši jej ochranu v územnoplánovacej činnosti,
- vyhlášku Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 199/2008 Z. z., ktorou sa ustanovuje Program poľnohospodárskych činností vo vyhlásených zraniteľných oblastiach v znení neskorších predpisov,
- nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje základná sadzba odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

15.2 Ochrana kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma

- pri urbanistickom rozvoji územia definovať ako limitujúce faktory rozvoja nehnuteľné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (v zmysle ustanovení pamiatkového zákona, ako aj objekty zapísané v zozname pamätihodností mestskej časti Bratislava-Nové Mesto¹⁵, ktoré sa nachádzajú v riešenej zóne a taktiež v jej blízkom okolí, v zmysle ustanovení platných právnych predpisov viažucich sa k ochrane kultúrnych pamiatok,
 - v riešenom území sa v zmysle zákona o ochrane pamiatkového fondu¹⁶ nachádzajú pamiatky, evidované v ÚZPF SR, ide o: NKP Č. ÚZPF 10503/1-8, Zátišie, ktoré je potrebné chrániť v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona,
 - pamätihodnosti v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto v riešenej zóne: štvrť Emyháza, vymedzená ulicami Kukučínova, Hattalova, Zátišie, Vajnorská a Riazanská, v ktorej sa nachádzajú NKP Č. ÚZPF 10503/1-8, Zátišie, (evidenčný list pamätihodnosti mesta NoM-1A-24),
 - pamätihodnosti v rámci širších vzťahov: Ľudová štvrť, vymedzená ulicami Riazanská, Háľkova a Vajnorská, bývalá továreň Stollwerck na Račianskej ul. Č. 42, športová hala Pasienky na Bajkalskej ulici a Biely kríž na námestí Biely Kríž, ak bude s nimi riešenie územnoplánovacej dokumentácie súvisieť,
- v riešení ÚPN-Z stanoviť požiadavky na dodržanie podmienok ochrany potenciálnych archeologických nálezov na riešenom území, ktoré určí KPÚ BA v rámci územných a stavebných konaní na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej investormi/stavebníkmi, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona,
- chrániť a rešpektovať archeologické náleziská v predmetnom území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu.

15.3 Ochrana pred povodňami

- z hľadiska ochrany vodných tokov a území postihovaných povodňami rešpektovať zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.

15.4 Civilná ochrana

- v záujme civilnej ochrany obyvateľstva rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a príslušné právne predpisy¹⁷ a spracovať doložku civilnej ochrany (záväzná časť územného plánu zóny) ako účinného nástroja ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva ako aj zníženia rizika jeho ohrozenia.

¹⁵ Pamätihodnosti mestskej časti schválené uznesením MČ č. 14/2009/MZ zo dňa 16. 12. 2008.

¹⁶ Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších zmien

¹⁷ Vyhláška MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení CO, vyhlášky MV SR č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok, vyhlášky č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému CO, v znení neskorších predpisov

15.5 Požiarna ochrana

Z hľadiska protipožiarného zabezpečenia pri spracovaní územného plánu zóny zohľadniť:

- zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

15.6 Obrana štátu

Z hľadiska obrany štátu nie sú v riešenom území žiadne požiadavky.

16 POŽIADAVKY Z HĽADISKA TRÁS NADRADE- NÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNIC- KÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

16.1 Trasy nadradených systémov

Rešpektovať trasy nadradených systémov vyplývajúce z Územného plánu Bratislavy v rozsahu:

16.1.1 Dopravné vybavenie územia

Cestná doprava

- Miestna komunikácia Tomášikova – predĺženie po Račiansku B2 MZ 20 (právoplatné územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Predĺženie komunikácie Tomášikova“ č. ÚKaSP-2006-07/1645-RMK-655 zo dňa 09.02.2007, ktoré nadobudlo právnu účinnosť dňa 21.03.2007),
- Miestna komunikácia Vajnorská B2 MZ 25,
- Miestna komunikácia Riazanská C1 MO 8.

Železničná doprava

- Železničné trate prepojenia železničných koridorov č. IV a V projektu TEN-T 17 (riešenie v tuneloch),
- Podzemná železničná stanica prepojenia železničných koridorov č. IV a V projektu TEN-T 17.

Mestská hromadná doprava

- Električková koľajová trať na Vajnorskej ulici.

Cyklistická doprava – hlavné mestské cyklistické trasy

- Ružinovská tangenta (O5),
- Vajnorská cesta (R14 Vajnorská radiála),
- Račianska trasa (R13 Račianska radiála, R34 Novomestská radiála).

16.1.2 Technické vybavenie územia

Vodné hospodárstvo

- Existujúci vodovod DN 800, Pluhová ul. a vodovod DN 300, Vajnorská ul.,
- Existujúci kanalizačný zberač C,
- Preložka vodovodu DN 800, Pluhová ul. (ZD1),
- Preložka úsekov zberačov C, CI (ZD1).

Zásobovanie elektrickou energiou

- Navrhované podzemné káblové elektrické vedenie 1 x 110 kV, na hranici RÚ – Vajnorská ul. (TR Čulenova – TR Ružová dolina – PPC Vajnorská).

Zásobovanie plynom

- Existujúci plynovod STL DN 300, Vajnorská ul.

Zásobovanie teplom

- Existujúce rozvody CZT (horúcovod),
- Preložka úseku horúcovodu na Janoškovej ulici (ZD1).

16.2 Ochranné pásma

16.2.1 Ochranné pásma dopravnej infraštruktúry

Cestná doprava

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené v platných právnych predpisoch o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.¹⁸

Železničná doprava

Ochranné pásmo pre železničné trate na území je stanovené všeobecným šírkovým parametrom 60 m od krajnej osi koľaje.

Letecká doprava

Ochranné pásmo Letiska M.R. Štefánika Bratislava, určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981 v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu č. 375512014/ROP-022-OP/36087 zo dňa 10. 12. 2014 o zmene ochranných pásiem Letiska M.R. Štefánika Bratislava. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené:

- ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej plochy (sklon 1:25) s výškovým obmedzením 202,6 – 222,5 m n. m. Bpv,

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.

¹⁸ Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

Pri určenej podlažnosti v jednotlivých lokalitách je potrebné preveriť kolíziu s výškami určenými ochrannými pásmami letiska. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulačným podlažnosti.

16.2.2 Ochranné pásma technickej infraštruktúry

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.¹⁹

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.²⁰

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.²¹

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla sú určené podľa platných právnych predpisov o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.²²

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov.²³

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií sú určené podľa platných právnych predpisov o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov.²⁴

17 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

V návrhu ÚPN zóny zohľadniť hlavné limity a obmedzenia rozvoja a využitia územia:

Technická infraštruktúra

- ochranné a bezpečnostné pásma podzemných a nadzemných vedení sietí technickej infraštruktúry,

¹⁹ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

²⁰ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

²¹ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

²² zákon č. 657/2004 Z. Z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov

²³ zákon č. 195/2000 Z. z. o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov

²⁴ zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov

- súčasné kapacity sietí technickej infraštruktúry.

Doprava

- limitujúcimi prvkami v rozvoji potenciálnych väzieb územia na susedné zóny sú línie železničných tratí, ktoré lemujú riešené územie zo severozápadnej a severovýchodnej strany,
- negatívne vplyvy prevádzky letiska M. R. Štefánika s priamymi obmedzeniami z titulu ochranných pásiem a obmedzení nepriamych, viažucich sa na podmienky hygienické,
- obmedzené priestorové možnosti pre riešenie problematiky statickej dopravy,
- ochranné pásma a priestorové limity železničnej dopravy.

Hygiena a kvalita života

- zdroje hluku z cestnej a železničnej dopravy, prekračujúce prípustné hladiny pre obytné prostredie,
- znečistenie podzemných vôd v dôsledku environmentálnych záťaží býv. priemyselného areálu Chemických závodov Juraja Dimitrova,
- územia znečistené odpadom (komunálny, stavebný, biologicky rozložiteľný odpad, chemický),
- bezpečnostné pásma prevádzok Duslo a. s. (areál Istrochem),
- prevažná časť riešeného územia patrí do nízkeho radónového rizika, ktoré negatívne neovplyvňuje možnosti ďalšieho využitia územia (len časť územia vo vzťahu na Vajnorskú ulicu patrí do stredného radónového rizika).

18 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE

Rešpektovať vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z. .z, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

19 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V návrhu riešenia definovať stavby a vymedziť pozemky pre verejnoprospešné stavby v zmysle zákona č.50/1976 zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

20 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ

Územný plán zóny Zátišie-Hattalova bude v zmysle §22 stavebného zákona spracovaný ako návrh územnoplánovacej dokumentácie, ktorý sa rieši invariantne. V zmysle §21, ods. 2 stavebného zákona nebude pre územný plán zóny spracovaný koncept.

21 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Návrh územného plánu zóny bude obsahovať textovú a grafickú časť, vypracovanú v súlade s § 13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a bude vypracovaný v súlade so schváleným zadáním.

Textová časť

Základné údaje

- hlavné ciele a úlohy riešenia,
- vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie, ak existuje,
- údaje o súlade riešenia so zadáním.

Riešenie územného plánu zóny

- 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,
- urbanistická koncepcia 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,
- etapizácia a vecná a časová koordinácia 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

Návrh záväznej časti v zmysle § 13 ods. 7 vyhlášky č. 55/2001 Z. z.:

- 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 zastavanom území obce,
- zoznam verejnoprospešných stavieb,
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Doplňujúce údaje

Doplňujúce údaje obsahujú číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje, ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení územného plánu zóny.

Doložka civilnej ochrany

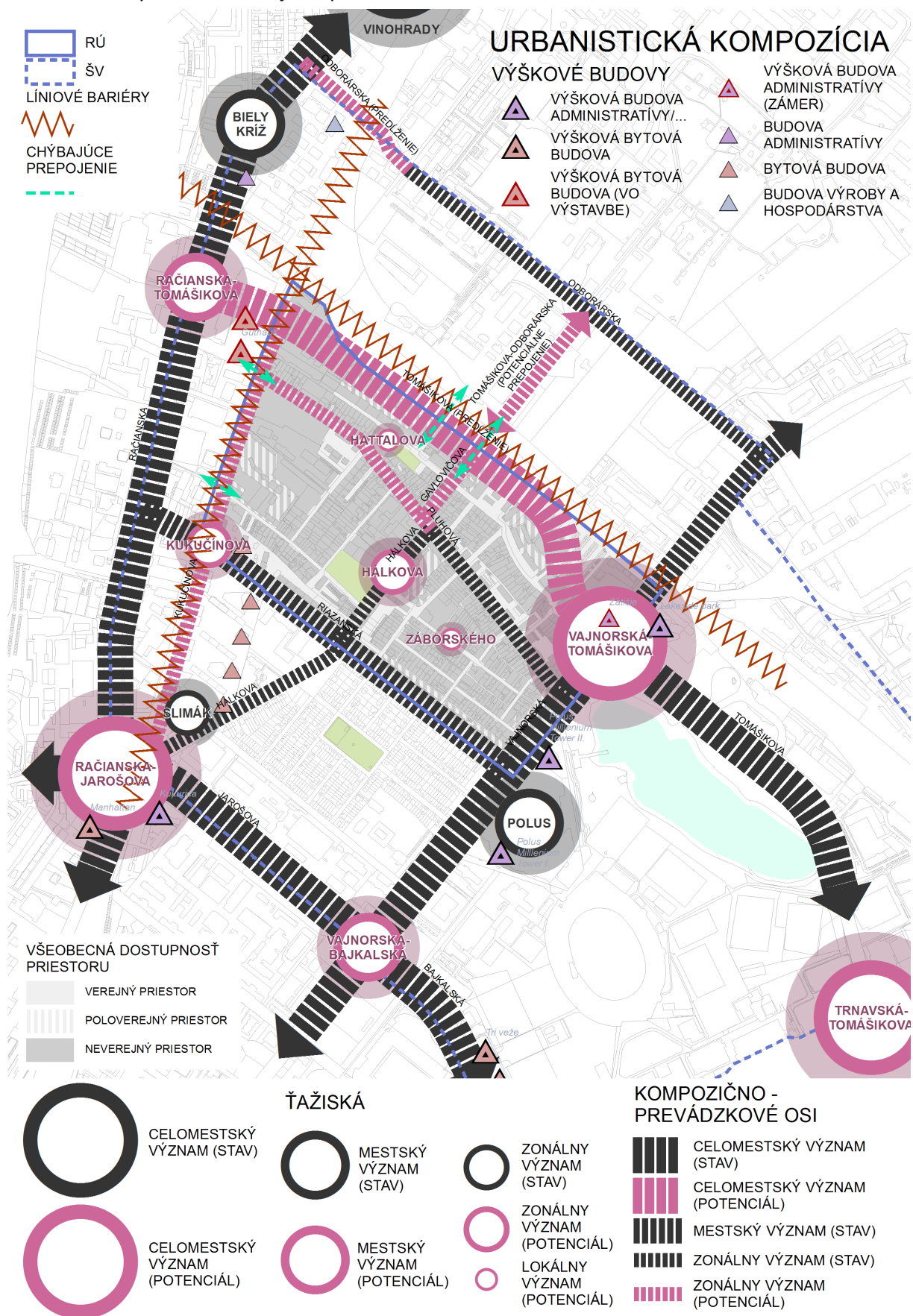
Grafická časť:

- | | |
|---|----------|
| 1. Širšie vzťahy | M 1:5000 |
| 2. Komplexný urbanistický návrh | M 1:1000 |
| 3. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti | M 1:1000 |
| 4. Výkres technickej vybavenosti | M 1:1000 |
| 5. Regulačný výkres (hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu s vymedzením regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určením zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby) | M 1:1000 |

22 PRÍLOHY

Prílohy zahŕňajú 2 nezáväzné ilustračné schémy ku kapitolám č. 8 a 9, ktoré budú v etape návrh predmetom prehodnotenia.

Schéma 4 Analýza urbanistickej kompozície riešeného územia a širších vzťahov



[illegible]