

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY NOBELOVA

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO



ZADANIE – ČISTOPIS

JÚL 2017



OBSTARÁVATEĽ
Mestská časť Bratislava Nové mesto
www.banm.sk



SPRACOVATEĽ
AŽ PROJEKT s.r.o.
www.azprojekt.sk

OBSTARÁVATEĽ

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Junácka 1, 832 91, Bratislava

www.banm.sk

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD Ing. arch. Marta Závodná (RČ 340)

SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o.

Toplianska 28, 821 07 Bratislava

www.azprojekt.sk

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus

Ing. Mária Krumpolcová

Ing. arch. Juraj Krumpolec

Ing. arch. Kristína Košťálová

Doprava

Ing. Ladislav Benček

Technická infraštruktúra

Ing. Vojtech Krumpolec

Ing. arch. Vladimír Vodný

Ing. Miloš Červenka

Ing. Mária Olšínská

Prírodné podmienky a životné prostredie

Mgr. Jana Sálková

Zeleň, ochrana prírody a krajiny

Mgr. Jana Sálková

Grafické spracovanie a fotodokumentácia

Ing. arch. Juraj Krumpolec

Ing. arch. Kristína Košťálová

Ing. arch. Vladimír Vodný

OBSAH

1	ÚVOD	4
2	DÔVODY OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	5
3	URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA	5
4	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	6
5	ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A ÚZEMNO-PLÁNOVACÍCH PODKLADOV	9
5.1	Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu regiónu	9
5.2	Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy	11
5.2.1	Regulácia viažuca sa na riešené územie zóny	14
5.2.2	Regulácia viažuca sa na širšie vzťahy zóny	24
5.3	Požiadavky vyplývajúce z ďalších podkladov	30
6	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	31
6.1	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia	31
6.2	Požiadavky na riešenie dopravy	31
6.3	Požiadavky na riešenie technického vybavenia	34
6.4	Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	37
6.5	Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	37
6.6	Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	40
6.7	Požiadavky na regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	40
6.8	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	41
6.9	Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej a požiarnej ochrany a v záujme obrany štátu	43
6.10	Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	45
6.11	Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	47
6.12	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	48
6.13	Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	48
6.14	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	48
7	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	48

1 ÚVOD

Územný plán zóny Nobelova 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 ÚPN-Z Nobelova MČ Bratislava – Nové Mesto“ (spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o., august 2016).

Návrh zadania pre vypracovanie ÚPN Z Nobelova MČ Bratislava – Nové Mesto je vypracovaný v zmysle § 20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov 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 Nobelova.

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý bol schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007, v znení zmien a doplnkov, sú v záväznej časti¹ určené územia v jednotlivých mestských častiach pre spracovanie ÚPN zón pre potreby prehĺbenia územného plánu mesta, za účelom usmerňovania vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti. Pre ostatné územie mesta je možné spracovať ÚPN-Z podľa potreby mesta a jednotlivých mestských častí. Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto schválilo na obstarávanie územného plánu zóny.

Obstarávateľ

Obstarávateľská činnosť v zmysle § 2a stavebného zákona je zabezpečená odborne spôsobilou osobou Ing. arch. Martou Závodnou (reg. č. 340 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDRR SR) v zmysle ustanovení stavebného zákona pre obstarávanie územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov.

Spracovateľ

Spracovateľ Územného plánu zóny Nobelova je AŽ PROJEKT, s.r.o., ktorý bol vybraný 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 Nobelova, MČ Bratislava - Nové Mesto

¹ kapitola 2.2.5

2 DÔVODY OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Obstaranie Územného plánu zóny Nobelova sleduje vytvorenie nástroja pre reguláciu predmetného územia na zonálnej úrovni stanovením podrobných zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb, verejného dopravného a technického vybavenia územia, vrátane stabilizácie existujúceho obytného prostredia.

Mestská časť ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 7a ods. 2 písm. b) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave a č.l. 42 písm. d) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, v znení dodatkov č. 1-6 sa rozhodla obstarávať pre dané stabilizované územie (v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov) územný plán zóny.

3 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA

Hlavným cieľom Územného plánu zóny je stabilizovať riešené územie v jeho súčasnom spôsobe využívania so zachovaním verejných plôch a plôch verejnej zelene s dôrazom na prevažujúci obytný charakter územia a vo väzbe na industriálnu históriu lokality. Súčasťou riešenia je udržateľná transformácia zanedbaných a nefunkčných území a potenciálne rozvojových území s cieľom vytvorenia plnohodnotného mestského organizmu s dostupnými službami, pracovnými a rekreačnými príležitosťami 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 v nasledovne:

1. preveriť únosnosť zaťaženia územia a určiť optimálnu mieru intenzity dotvorenia jestvujúcej zástavby s dôrazom na zachovanie stabilizovaného územia, v súlade s ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov.
2. stabilizácia obytného charakteru územia, vrátane zástavby a plôch verejnej zelene,
3. transformácia zanedbaných a nefunkčných častí a rozvojových území zóny²,
4. zabezpečenie adekvátnej a dostupnej vybavenosti pre sformovanie živej mestskej komunity,
5. redukcia negatívnych vplyvov a opatrenia pre zlepšenie kvality života a životného prostredia,
6. komplexné riešenie statickej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy,
7. riešenia väzieb a vplyvov nových rozvojových plôch a navrhovaného dopravného usporiadania riešeného územia,

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. Hranice riešeného územia sú vymedzené na základe rámcovej špecifikácie obstarávateľa (príloha zmluvy) a spresnené v etape prieskumu a rozboru na úrovni parciel podľa poskytnutej katastrálnej mapy.

Širšie vzťahy

Hranica širších vzťahov bola dodatočne stanovená v spolupráci s MČ v etape prieskumu a rozboru pre účely identifikácie dopravných a infraštruktúrnych väzieb a možných vplyvov širšieho okolia na RÚ. Hranica širších vzťahov zasahuje do viacerých urbanistických obvodov (najmä č. 69 Filiálna stanica, č. 75 Vlečka Chemických závodov, č. 77 Chemické závody – Istrochem, č. 79 Biely Kríž a č. 80 Figaro).

Hranica širších vzťahov je vymedzená:

- zo severozápadu Račianskou ulicou,
- zo severu traťou č. 120 (Bratislava hl.st. - Štúrovo)³,
- zo severovýchodu hlavnou vnútroareálovou cestou Istrochemu po celej jej dĺžke až po Vajnorskú ulicu,
- z juhovýchodu Vajnorskou ulicou,
- z juhozápadu traťou č. 127 G

Riešené územie

Riešené územie tvorí časť urbanistického obvodu č. 77 Chemické závody – Istrochem. Hranica riešeného územia je vymedzená:

- východná a severovýchodná hranica areálu Istrochemu, prístupová komunikácia do administratívnej budovy Istrochemu, Nobelova ulica,
- juhozápadná a severozápadná hranica železničného telesa, Železničná stanica Nové Mesto - Predmestie, ulica Staré ihrisko a Odborárska ulica.

Tabuľka 1 Základné bilančné údaje riešeného územia zóny

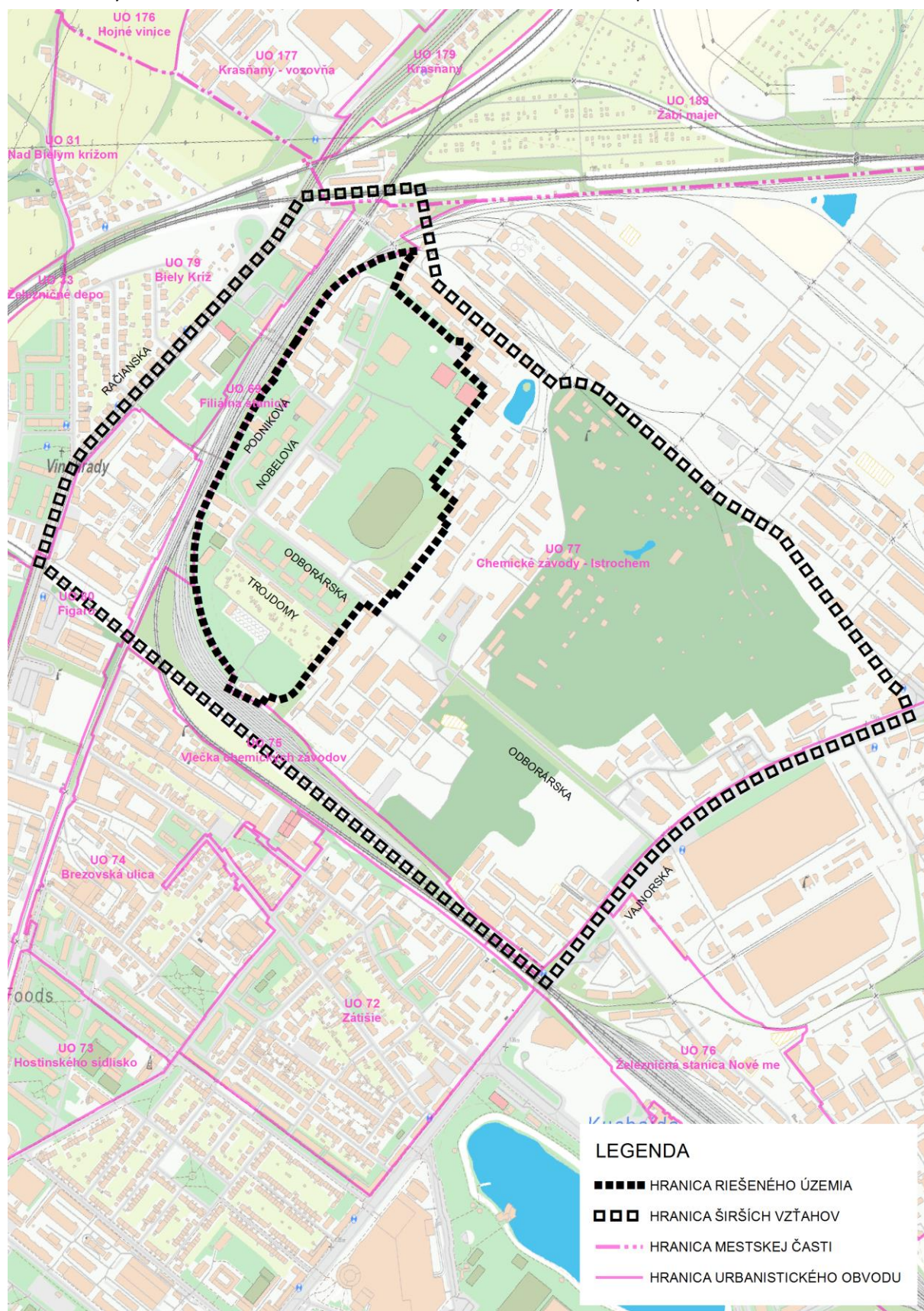
	AKTUÁLNY STAV	STAVEBNÉ POVOLENIE ⁴	SPOLU (2020)
Celková výmera riešeného územia	27,85 ha		
Počet obyvateľov	1631	739	2370
Počet rezidentov ⁵	406		
Počet zamestnancov	382	34	416
Počet žiakov	363		

³ Hranica ŠV čiastočne zasahuje do územia MČ Rača

⁴ Predpoklad bilancii pre nedokončené novostavby s platným stavebným povolením (Projekt Nobelova, predpoklad dokončenia v roku 2020).

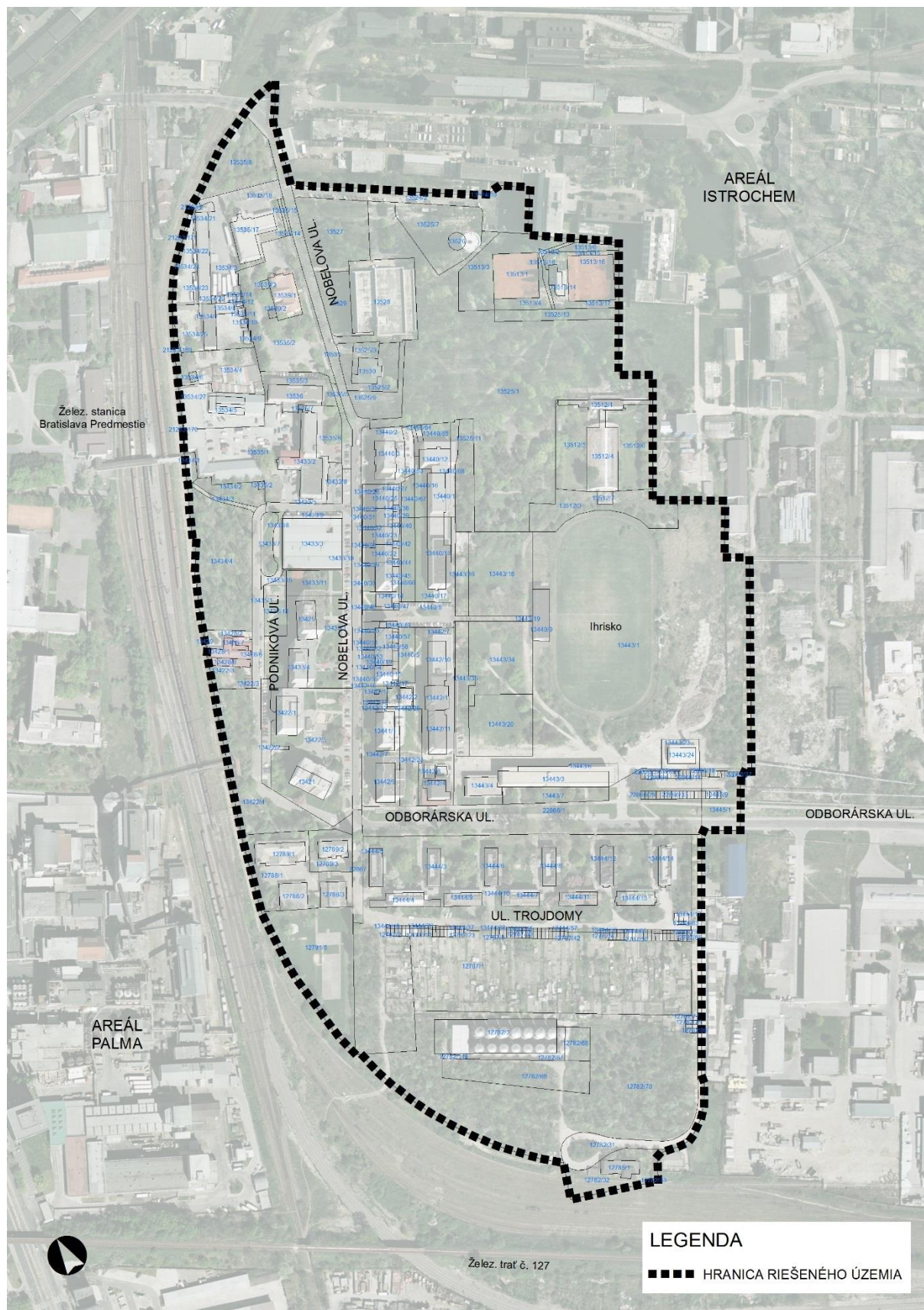
⁵ Počet ubytovaných rezidentov v ubytovaniach.

Schéma 1 Vymedzenie riešeného územia a územia širších vzťahov na podklade ZBGIS⁶



⁶ Podkladová mapa: ZBGIS®, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Schéma 2 Vymedzenie riešeného územia na podklade katastrálnej mapy a ortofotomapy⁷



⁷ Podkladové mapy poskytnuté Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto

5 ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A ÚZEMNO-PLÁNOVACÍCH PODKLADOV

5.1 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu regiónu

Rešpektovať regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN R najmä:

1.2. V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov:

1.2.1. rozvíjať mesto Bratislava ako špecifické centrum plniace funkcie hlavného mesta štátu a centra európskeho významu,

1.2.2. rozvíjať na území bratislavskej aglomerácie kvartérne aktivity celoštátneho a medzinárodného významu,

1.3.8.6.3. vytvárať v stavebnom rozvoji obcí predpoklady ich kompaktného rozvoja primárnym využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia a revitalizáciou a znovu využitím opustených stavebných území (tzv. brownfield),

2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva

2.1. V oblasti hospodárstva:

2.1.1. vytvárať územnotechnické predpoklady pre diverzifikáciu priemyselných odvetví na území Bratislavského kraja a to najmä v existujúcich odvetviach, ale aj v moderných odvetviach zameraných najmä na ekológiu a vysoké technológie, resp. v odvetviach nenáročných na energetické vstupy a suroviny, ktoré predstavujú značný potenciál pre budúci rast hrubého domáceho produktu regiónu a rozvoj zamestnanosti, a podporovať v záujme trvalej udržateľnosti malé a stredné podnikanie,

2.1.2. vytvárať územnotechnické predpoklady pre rozvoj a vznik priemyselných, skladových a stavebných areálov, areálov pre spracovanie druhotných surovín, distribučných centier, výrobných služieb na území kraja do sídelných centier ako nosných hospodárskych pólov rozvoja celého kraja,

2.1.5. obmedzovať vhodným urbanistickým riešením možný negatívny dopad priemyselnej a stavebnej produkcie na životné prostredie a na prírodnú krajinu,

2.1.6. počítať v návrhovom období so zvyšovaním zastúpenia malých a stredných podnikov v sídlach, s budovaním logistických centier a priemyselných parkov a s intenzívnymi kooperačnými väzbami medzi nimi,

3. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

3.3. V oblasti sociálnych vecí:

3.3.3. očakávať nárast podielu obyvateľov v poproduktívnom veku v súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom a zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).

3.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry:

3.4.2. rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť,

4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

4.11. Podporovať rozvoj aktivít cestovného ruchu v rámci sekundárnej krajinnej štruktúry Bratislavského kraja, ktorými sú najmä:

4.11.1. na území Bratislavy a bezprostredného okolia:

centrum mesta, a centrá historicky významných mestských častí, prvky s kultúrno-historickými hodnotami, športové zariadenia a areály, parky, zariadenia malokarpatskej vínnej cesty, časť medzinárodnej turistickej trasy E08 (Cesta hrdinov SNP), sieť medzinárodných, národných, regionálnych cyklotrás, vrát. časti medzinárodného systému EUROVELO (Dunajská a Moravská cyklocesta), jazdecké areály, chatové lokality individuálnej rekreácie, prvky prímestskej rekreácie: bratislavský lesopark na území Malých a Devínskych Karpát, lužných lesov pozdĺž Dunaja a Moravy, kontaktné pásmo okolo Bratislavy s východiskovými a nástupnými bodmi do poľnohospodárskej krajiny a do lesoparku,

5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

5.1. V oblasti starostlivosti o životné prostredie:

5.1.1. zohľadňovať pri rozvoji urbanizácie pôsobenie hluku z dopravy (vrátane zámeru zmien hlukového zaťaženia z leteckej dopravy) a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia,

5.1.2. podporovať postupnú a účinnú sanáciu starých environmentálnych záťaží, vrátane banských diel,

5.1.4. rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení.

8. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia

Medzinárodné a celoštátne súvislosti

8.1. Stabilizovať usporiadaním nadradených dopravných trás a zariadení dopravno-gravitačné centrum Bratislava ako významnú súčasť základného dopravného systému Slovenskej republiky.

8.2. Zohľadňovať a rezervovať koridory vo všetkých plánovacích a realizačných rozhodnutiach pre dopravné siete a zariadenia alokované v trasách multimodálnych koridorov (hlavná sieť TEN-T) prechádzajúcich Bratislavským krajom:

Regionálne súvislosti

8.13. Proporcionálne podporovať doplnkové postavenie dopravnej infraštruktúry medzinárodného, celoštátneho a nadregionálneho významu, ktorá, spolu s paneurópskymi multimodálnymi koridormi ITF a sieťami TEN-T, vytvára nadradenú dopravnú sústavu Slovenskej republiky.

Železničná infraštruktúra

8.22. Vytvoriť územnotechnické podmienky pre modernizáciu trate 131 Bratislava – Dunajská Streda – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácii a zdvojnásobenie v úseku žst. Bratislava-Nové mesto – Nové Košariská.

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

Pre riešené územie, vrátane územia vymedzeného ako širšie vzťahy zóny Nobelova, vyplývajú zo záväznej časti ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov nasledovné princípy a regulácie:

- **severovýchodný rozvojový smer**, zahŕňajúci územia mestských častí **Nové Mesto**, Rača, s osobitným hodnotením územia MČ Vajnory s ťažiskovými priestormi urbanistickej koncepcie a kompozície:
 - 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 Pasienky s uzlovými priestormi križovania Vajnorskej a Trnavskej s Bajkalskou a Tomášikovou ulicou,
- dotvoriť stavebnú štruktúru priestorov, Račianska, **Vajnorská**, Trnavská, Stromova, zvýšiť ich spoločenskú atraktivitu
- dotvoriť priestor Vajnorskej, Odborárskej a Rožňavskej ulice nahradiť zaniknuté výrobnoproductčné prevádzky funkčne zmiešanými aktivitami komerčnej vybavenosti mestského charakteru, obslužno-vybavenostných, obchodných a administratívnych funkčných zložiek,
- dotvoriť jestvujúcu štruktúru areálov Starej Vajnorskej ceste na funkčne zmiešané územie vybavenosti, výrobných služieb a distribučno-skladovacích aktivít,

Z hľadiska dopravných väzieb:

Železničná doprava

- v zmysle rozhodnutia č. 3534/51459/2009/URS/Klo-UR o umiestnení líniovej stavby, verejného dopravného a technického vybavenia územia „Projekt železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave“ (prechádza smerom k stanici Bratislava-Predmestie v lokalite Podnikovej ulice namiesto pôvodne existujúceho nadchodu pre peších projektovaný batožinový podchod pre peších)

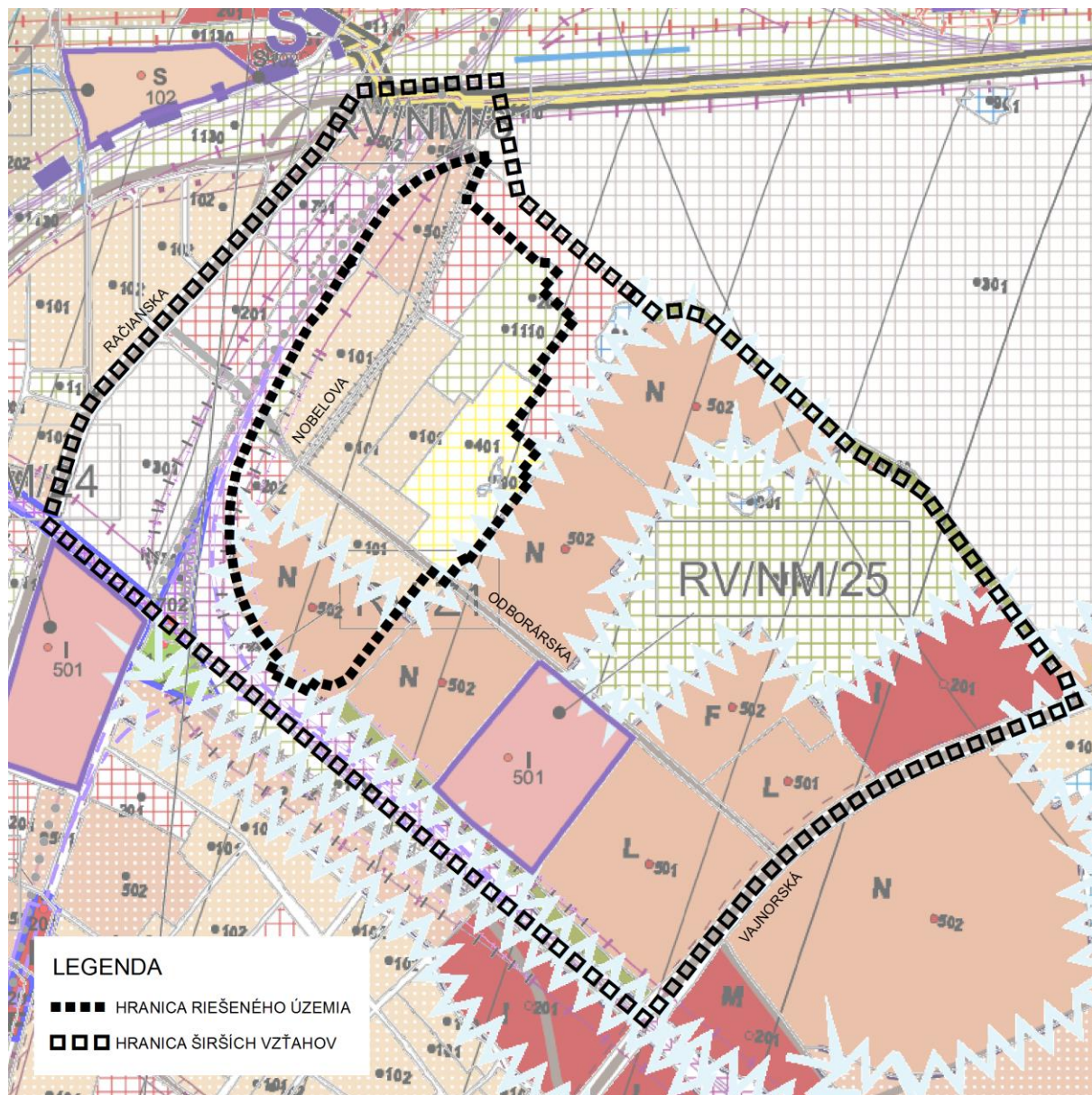
Cestná doprava

- nové trasovanie Račianskej ulice s prepojením na Nobelovu ulicu s podjazdom popod železničnú trať - "V zozname stavieb vo verejnom záujme v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy rok 2007. v znení zmien a doplnkov označené ako D 87 - Prepojenie Nobelova - Račianska vo FT C1 s podjazdom popod železničnú trať."

Pešia a cyklistická doprava

- v zmysle prijatého materiálu mestským zastupiteľstvom hl. m. SR Bratislavy – „Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ uvažovať na území zóny s cyklotrasou označenou ako O6, ktorej východná časť prechádza okrem iného aj ulicami Nobelova a Odborárska.

Schéma 3 Vymedzenie hraníc ÚPN-Z na podklade Územného plánu Bratislavy⁸



⁸ Regulačný výkres vrátane zmien a doplnkov.

V zmysle záväznej regulácie ÚPN hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov je potrebné v rámci riešeného územia zóny a územia pre riešenie širších vzťahov zóny rešpektovať **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia špecifikované v bode C1 pre:**

ŠIRŠIE VZŤAHY⁹ - Regionálne súvislosti¹⁰

Východiskové princípy

- podporovať rozvoj Bratislavy ako jadra regiónu vrátane vzťahov a väzieb prekračujúcich štátne hranice vo vzťahu s priľahlým územím Rakúska a Maďarska,
- rozvíjať územia navrhovaných regionálnych rozvojových pólov v smeroch:
 - **mestská časť Vajnory a východná časť Nového Mesta**, vo väzbe na Ivanka pri Dunaji a Bernolákovo

CELOMESTSKÉ VZŤAHY¹¹ - Priestorové, funkčné a prevádzkové vzťahy¹²

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

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

Rešpektovať v rozvoji mestskej štruktúry:

- **severovýchodný rozvojový smer**, zahŕňajúci územia mestských častí **Nové Mesto**, Rača, s osobitným hodnotením územia MČ Vajnory s ťažiskovými priestormi urbanistickej koncepcie a kompozície:
 - 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,

Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí¹³

Mestské časti severovýchodného rozvojového smeru – Nové Mesto, Rača, Vajnory

Dotvoriť:

- Stavebnú štruktúru priestorov, Račianska, **Vajnorská**, Trnavská, Stromova, zvýšiť ich spoločenskú atraktivitu

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Dotvoriť:

- priestor Vajnorskej, Odborárskej a Rožňavskej ulice nahradiť zaniknuté výrobo-produkčné prevádzky funkčne zmiešanými aktivitami komerčnej vybavenosti mestského charakteru, ob-
služno-vybavenostných, obchodných a administratívnych funkčných zložiek,

⁹ kapitola 1.1

¹⁰ kapitola 1.1.3

¹¹ kapitola 1.2

¹² kapitola 1.2.1

¹³ kapitola 1.2.4

- jestvujúcu štruktúru areálov Starej Vajnorskej ceste na funkčné zmiešané územie vybavenosti, výrobných služieb a distribučno-skladovacích aktivít,
- nové zóny bývania s vlastnými centrami občianskej vybavenosti lokálneho charakteru.

Regulácia intenzity využitia jednotlivých plôch rozvojových území pre vnútorné mesto – mestská časť Nové mesto

Juhozápadná časť riešeného územia s kódom 502 (uzatvárajúca vymedzené riešené územie) je v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy (2007), je v znení zmien a doplnkov definovaná ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba. Pre dané územie územný plán stanovuje doplnkový kód N – ide o rozvojovú plochu, ktorá je v súčasnosti neregulovaná vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.

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

MČ Nové mesto

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Horná Mlynská dolina
- Krahulčia,
- Filiálka,
- Zátišie – Hatalova
- Tomášikova – Trnavská (dopracovať na podklade UŠ Z Tomášikova – Rožňavská
- **Vajnorská – Odborárska,**
- Stromova – Pražská

5.2.1 Regulácia viažuca sa na riešené územie zóny

Juhozápadná časť riešeného územia zóny Nobelova 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. neúmerne 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 ¹⁴	Reg.	IPP	IZP	KZ
101	OBYTNÉ ÚZEMIA	viacpodlažná zástavba obytného územia	SÚ				
201	ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	SÚ				
202	ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOST	občianska vybavenosť lokálneho významu	SÚ				
401	ÚZEMIA ŠPORTU	šport, telovýchova a voľný čas	SÚ				
502	ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýroby služieb	SÚ				
502	ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýroby služieb	RÚ	N ¹⁵	-	-	-
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, 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.						

¹⁴ SU – stabilizované územia, RÚ – rozvojové územie

¹⁵ Rozvojová plocha v súčasnosti neregulovateľná vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.. Intenzita využitia územia s informačným kódom N je limitovaná podľa tabuliek ÚPN max. IPP 3,6.

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

OBYTNÉ ÚZEMIA - viacpodlažná zástavba obytného územia (kód 101) stabilizované územie

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

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) stabilizované územie

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

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - občianska vybavenosť lokálneho významu (kód 202) stabilizované územie

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

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

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

- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy
- byty v objektoch funkcie – služobné byty

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 :

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

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

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

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 :

- byty v objektoch určených pre inú funkciu
- zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu
- zariadenia na zber odpadov

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

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb (kód N 502) rozvojové územie

Rozvojová plocha v súčasnosti neregulovateľná vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.. Intenzita využitia územia s informačným kódom N je limitovaná podľa tabuliek ÚPN max. IPP 3,6.

ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI - železničná doprava (kód 702) stabilizované územie

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

- Zariadenia vybavenosti pre obsluhu prevádzok
- Parkoviská
- Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

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

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

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

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajinotvorné 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 prívalových vôd a povodňových prietokov

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 potóny
- prístavné móla
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ 1110 parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- parky
- sadovnícka plošná a líniová zeleň
- lesoparkové úpravy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- vodné plochy

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

neprípustné

- parkinggaráže nad terénom
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ 1130 ostatná ochranná 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

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

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb

(kód N 502) rozvojové územie

Rozvojová plocha v súčasnosti neregulovateľná vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.. Intenzita využitia územia s informačným kódom N je limitovaná podľa tabuliek ÚPN max. IPP 3,6.

5.2.2 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:

Tabuľka 3 Funkčná a priestorová regulácia územného plánu Bratislavy v širších vzťahoch

Kód	Funkčné územie	Funkčné využitie	Stav ¹⁶	Reg.	IPP	IZP	KZ
201	ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	SÚ				
201	ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	RÚ	I	2,4	0,40 0,34	0,15 0,20
301	ÚZEMIA VÝROBY	Priemyselná výroba	SÚ				
501	ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	RÚ	I	2,4	0,30	0,25
				L	3,3	0,30	0,30
502	ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýroby služieb	SÚ				
502	ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýroby služieb	RÚ	N ¹⁷	-	-	-
				F	1,4	0,35	0,20
701	ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI	Plochy a zariadenia mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy	SÚ				
702	ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI	Železničná doprava	SÚ				
901	ÚZEMIA VODNÝCH PLÔCH A TOKOV	vodné plochy a toky	SÚ				
1120	ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ	Vyhradená zeleň	SÚ				
1130	ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ	Ostatná ochranná a izolačná zeleň	SÚ				

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) stabilizované územie a rozvojové územie

Podmienky funkčného využitia plôch sú identické ako pre vymedzené riešené územie

ÚZEMIA VÝROBY – Priemyselná výroba (kód 301) stabilizované územie

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.

¹⁶ SU – stabilizované územia, RÚ – rozvojové územie

¹⁷ Rozvojová plocha v súčasnosti neregulovateľná vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.. Intenzita využitia územia s informačným kódom N je limitovaná podľa tabuliek ÚPN max. IPP 3,6.

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

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

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

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

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501) rozvojové územie

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 požiaru 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

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód 502) stabilizované územie a rozvojové územie

Podmienky funkčného využitia plôch sú identické ako pre vymedzené riešené územie.

ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI - plochy a zariadenia mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy (kód 701) stabilizované územie

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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

A – mestskej hromadnej dopravy (MHD)

B – hromadnej dopravy (HD) autobusovej

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- A – depá nosného systému, vozovne a dielne električiek, trolejbusov a autobusov
- B – stanice autobusovej dopravy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

A

- zariadenia administratívy súvisiace s funkciou
- zariadenia verejného stravovania pre zamestnancov
- garáže a dielne
- sklady, skladovacie plochy a prevádzky súvisiace s funkciou
- odstavné plochy a parkoviská súvisiace s funkciou
- ČSPH bez sprievodných prevádzok
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- meniarne

B

- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou
- ČSPH bez sprievodných prevádzok
- odstavné státa, parkoviská a parkinggaráže
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

A

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

B

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

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI - železničná doprava (kód 702) stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch sú identické ako pre vymedzené riešené územie

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

Podmienky funkčného využitia plôch sú identické ako pre vymedzené riešené územie

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ - Ostatná ochranná a izolačná zeleň (kód 1130) stabilizované územie

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zeleň líniová

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 súvisiace s funkciou
- ČSPH
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- zariadenia na separovaný zber odpadov

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY - vinice (kód 1202)

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- vinice

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- krajinnú a ekostabilizačnú zeleň

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- vodné plochy, nádrže,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ 1120 vyhradená zeleň

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia zelene botanických a zoologických záhrad, arborét, zelene cintorínov a urnových hájov.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- parky
- sadovnícka plošná a líniová zeleň

- lesoparkové úpravy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- vodné plochy

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- pobytové lúky
- ihriská a hracie plochy

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

neprípustné

- parkinggaráže nad terénom
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

5.3 Požiadavky vyplývajúce z ďalších podkladov

Pri riešení územného plánu zóny Nobelova vychádzať z nasledovných podkladov:

Schválená územnoplánovacia dokumentácia

1. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, schválený uznesením MZ hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31. 5. 2007
2. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 01, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2008 zo dňa 15. 12. 2008
3. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 zo dňa 15. 12. 2011
4. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 03, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1614/2014 zo dňa 25. – 26. 06. 2014. Záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 03 bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 5/2014 z 26.06.2014, ktoré nadobúda účinnosť dňom 15.8.2014
5. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 05, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1785/2014 zo dňa 23.10.2014. Záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 05 bola vyhlásená VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 10/2014 z 23.10.2014, ktoré nadobúda účinnosť dňom 10.11.2014
6. Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho kraja č. 1/2013 zo dňa 20. 09. 2013, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj

Územnoplánovacie podklady, stratégie a projektové dokumentácie

1. Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)
2. Územný generel sociálnej starostlivosti (2014)
3. Územný generel zdravotníctva (2014)
4. Územný generel školstva (2014)
5. Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (2009)
6. Územný generel cestovného ruchu hlavného mesta SR Bratislavy (2009)
7. Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy (2009)
8. Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy (2009)
9. Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014)
10. Urbanistická štúdia zóna Istrochem (Architekti BKŠP spol. s r.o., 2009)
11. Program rozvoja mestskej časti Bratislava–Nové Mesto na roky 2016-2020 (Komplexné hodnotenie východiskovej situácie),
12. Zoznam vydaných územných rozhodnutí a stavebných povolení na stavby a ich zmeny, pre ktoré nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie:

- „Obytná zóna Nobelova“ objekt A – stavebné povolenie zo dňa 25. 8. 2014 č. ÚKaSP-2010-14/11/EKT/Vim-85 právoplatné dňa 29. 1. 2015 na pozemkoch parc. č. 13443/16, 13443/17, 13443/18 a 13443/20 v k. ú. Nové Mesto,
 - „Obytná zóna Nobelova“ objekt A – rozhodnutie OÚ Bratislava č. OU-BA-OVBP2-2015/007012/JAK právoplatné dňa 29. 1. 2015, ktoré mení stavebné povolenie č. ÚKaSP-2010-14/11/EKT/Vim-85 zo dňa 25. 8. 2014
 - „Obytná zóna Nobelova“ objekt B a objekt C – stavebné povolenie zo dňa 20. 7. 2015 č. ÚKaSP-2010-15/11/EKT/Vim/EDA-69 právoplatné dňa 11. 9. 2015 na pozemkoch parc. č. 13440/8, 13443/16, 13443/18, 13443/34 a 13443/35.
13. Projekt pre vydanie povolenia na odstránenie stavby – Odstránenie objektov nadzemných skladových nádrží (Ing. Petráš, 2016)
14. Projekt TEN-T prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave (DOPRAVOPROJEKT a.s., 2009)

6 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Pri spracovaní Návrhu zadania sa postupuje v zmysle platných zákonov, viažucich sa k predmetu obstarania najmä stavebný zákon a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Návrh zadania pre územný plán zóny obsahuje najmä požiadavky na riešenie územnoplánovacej dokumentácie.

6.1 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia

- pri riešení širších vzťahov je potrebné rešpektovať stanovené požiadavky z územnoplánovacej dokumentácie mesta,
- riešiť na úrovni grafickej mierky 1:5000 dopravné napojenie územia na jestvujúce a navrhované nadradené verejné dopravné vybavenie,
- 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,
- rešpektovať prírodné zázemie a vyjadriť systém zelene a jeho priemet do prvkov územného systému ekologickej stability.

6.2 Požiadavky na riešenie dopravy

Všeobecné požiadavky

- rešpektovať Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov – výhľadovú koncepciu riešenia dopravy,

- koncepčne vychádzať z Generelu dopravy hl. m. SR Bratislavy¹⁸
- rešpektovať Projekt TEN-T prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave (DOPRAVOPROJEKT a.s., 2009)
- STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií zmena 2 - t.j. STN 73 6110/Z2, STN 73 6102 a ostatné súvisiace predpisy,
- Metodika dopravno-kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy),
- rešpektovať zákon č. 135/1961 zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

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 (šírkové usporiadanie dopravného priestoru obsluhujúcich komunikácií Odborárska, Nobelova),
- dopravno-inžinierske závady, viazané na usporiadanie komunikačného priestoru v predkrižovateľných priestoroch, rozhľadových pomeroch, polôh zastávok BUS, dostupnosti autobusovej HD, organizácie dopravy priečných prepojení nemotorovej dopravy,
- riešenie priameho dopravného prepojenia Odborárskej ulice s Račianskou ulicou predĺžením Odborárskej ulice,
- závady vychádzajúce z dopravno-urbanistických kritérií hodnotiacich miestny komunikačný systém z pohľadu miery segregácie motorovej a nemotorovej, resp. cyklistickej dopravy,
- riešiť problematický dopravný prístup k objektom areálu bývalého kúpaliska (v súčasnosti prechádzajúci cez park),
- hygienické podmienky v územiach zaťažených nadmernou hladinou hluku z prevádzky motorovej dopravy.

V systéme statickej dopravy

- 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,
- 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,
- pre každý navrhovaný objekt zabezpečiť dostatočný počet odstavňových a parkovacích stojísk v zmysle STN 736110/Z2, na vlastnom pozemku - objektu

¹⁸ Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)

- pri výpočte celkového počtu stojísk v riešenom území: $kmp=1$; $kd=1,4$ v zmysle platnej STN 73 6110/Z2. 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.
- riešiť problematiku značného počtu radových garáží s aktuálne nízkym stupňom využitia pre odstavovanie motorových vozidiel, ktoré predstavujú z hľadiska súčasných princípov riešenia statickej dopravy nevyhovujúci systém,
- riešiť problém využívania spevnených plôch v parku pre účely neorganizovaného parkovania.

V systéme cyklistickej dopravy

- riešiť deficit dopravnej infraštruktúry upokojenej dopravy (vedľajšie a doplnkové cyklistické trasy a cyklochodníky) vo vzťahu na rozloženie základných urbanistických prvkov. Charakter riešeného územia si vyžaduje osobitný prístup pri riešení nemotorovej dopravy ako jedného z rozhodujúcich dopravných systémov. Tu je nutné definovanie miery segregácie motorovej a nemotorovej dopravy. Je nutné riešiť systémové väzby – cyklotrasu O6 (východná časť) – na radiálne cyklistické trasy (račianska cykloradiála R13, Vajnorská cykloradiála R14),
- pri riešení vychádzať z Koncepcie územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k IDS.

V systéme pešej dopravy

- zohľadniť existujúce pešie prepojenia a väzby na kontaktné územia zóny:
 - zdrojové miesta pešej dopravy korešpondujúce najmä s priestormi súvisiacimi s uzlovými miestami hromadnej dopravy (Račianska ulica) ako aj so zariadeniami vyššej občianskej vybavenosti, kde je predpoklad väčšej koncentrácie osôb,
- preveriť možnosti rozvoja vnútrozonálnych 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, trasovanej v dotyku s riešeným územím

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,
- potreba zlepšenia prístupnosti železničnej stanice Bratislava - Predmestie pre pešiu a cyklistickú dopravu kapacitnou pešou trasou a samostatným cyklistickým chodníkom a jej prepojenia na zastávky MHD v riešenom území,

V systéme železničnej dopravy

- rešpektovať pripravovanú stavbu ŽSR Projekt TEN- T: *Prepojenie železničného koridoru TEN- T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, stavby: ŽSR, Bratislava predmestie - Bratislava filiálka - Bratislava Petržalka* (prepojenie koridorov) I.etapa a ŽSR, Bratislava - Železničné zapojenie letiska MR. Štefánika, 2. etapa, ktoré pozdĺž koridorov železničných tratí na okrajoch riešenej zóny presahujú svojimi objektmi do územia zóny Nobelova¹⁹
- rešpektovať jestvujúce zariadenia a rozvojové zámery ŽSR,

¹⁹ Zhotoviteľ dokumentácie stavby ŽSR je spoločnosť DI Koridor, s.r.o., Kominárska 2,4, 832 03 Bratislava (DOPRAVOPROJEKT, a.s.)

- riešiť potrebu zlepšenia prístupnosti železničnej stanice Bratislava - Predmestie pre pešiu a cyklistickú dopravu kapacitnou pešou trasou a samostatným cyklistickým chodníkom a jej prepojenia na zastávky MHD v riešenom území,
- riešiť hygienické podmienky v územiach zaťažených nadmernou hladinou hluku z prevádzky železničnej dopravy.

6.3 Požiadavky na riešenie technického vybavenia

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-infraštruktúrnú obsluhu územia,
- rešpektovať zariadenia a vedenia koridorov technickej infraštruktúry s ochrannými pásmami, ktoré územím tranzitujú, pričom nezabezpečujú priamu technicko-infraštruktúrnú obsluhu územia,
- rešpektovať verejné vodohospodárske zariadenia BVS, vrátane ich pásma ochrany v súlade so zákonom Č . 442/2002 Z .z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,
- pri návrhu umiestnenia nových zámerov v danom území, je nutné rešpektovať jestvujúce VH siete vrátane ich pásiem ochrany v súlade so z .č.442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,
- neprehľadná situácia v trasovaní sietí vodohospodárskej infraštruktúry – v prípade zmien funkčného využitia častí riešeného územia bude potrebné vykonať podrobnú pasportizáciu jestvujúcich vodohospodárskych zariadení a v príslušnom stupni projektovej prípravy riešiť návrh zásobovania vodou a odvádzania odpadových vôd podľa konkrétnych podmienok,
- v trase vodovodu a kanalizácie vrátane pásma ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne,
- rešpektovať zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov.

V systéme vodného hospodárstva

Z hľadiska vodného hospodárstva je pre riešené územie potrebné:

Zásobovanie vodou

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

- vo vodohospodárskej bilancii špecifikovať nároky na pitnú a požiarnu vodu, výšku zástavby, množstvá splaškovej a dažďovej vody,
- pri jednotlivých investičných zámeroch zdokumentovať, akým spôsobom boli pôvodné nehnuteľnosti zásobované pitnou vodou a odkanalizované,
- 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,
- majetko-právny a prevádzkový režim verejných vodohospodárskych sietí zosúladiť s ustanoveniami zákona Č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov,
- verejné vodohospodárske siete navrhovať v súlade s STN 736005, STN 755401, OTN 755411, STN 756101, súv. normami.
- bilancie potreby vody vyplývajúce z navrhovaného riešenia spracovať podľa prílohy č. 1 Vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z. z., ktorou sa ustanovujú požiadavky na kvalitu surovej vody a na sledovanie kvality vody vo verejných vodovodoch,
- pri návrhu umiestnenia nových zámerov v danom území, rešpektovať jestvujúce VH siete vrátane ich pásiem ochrany v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,

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 jestvujúcich verejných vodohospodárskych zariadení,
- vzhľadom na špecifiká riešeného územia lokalizovaného v pôvodnom areáli Istrochemu so samostatným kanalizačným systémom a s ohľadom na súčasný stav, kapacitnú vyťaženosť systému kanalizačných zberačov BVS, je možné do verejnej kanalizácie BVS odvádzať iba splaškové odpadové vody. Kanalizačnú sieť navrhovať ako delenú,
- vody z povrchového odtoku vyriešiť mimo verejnú kanalizáciu spôsobom zohľadňujúcim konkrétne hydrogeologické podmienky,
- koeficient zastavanosti zvoliť s ohľadom na potreby retencie nekontaminovaných dažďových vôd v území,
- vhodnosť vsakovania nekontaminovaných zrážkových vôd preukázať hydrogeologickým prieskumom,
- nové kanalizačné pripojenie navrhnuť v súlade s príslušnými STN 73 6005, STN 75 5401, STN 75 5402, STN 756101, OTN 755411 a súvisiacimi normami,
- pri jednotlivých investičných zámeroch zdokumentovať, akým spôsobom boli pôvodné nehnuteľnosti odkanalizované.

V trase vodovodu a kanalizácie vrátane pásma ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.

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,
- prevažná časť riešeného územia je zásobovaná teplom z plynovej kotolne umiestnenej na Od-borárskej ulici,
- 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.

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.“,
- prípadnú plynifikáciu riešených území riešiť koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení SPP-D, ako prevádzkovateľa siete,
- Podľa ustanovenia § 79 ods. 5 a 6 a ustanovenia § 80 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zriaďovať stavby v ochrannom pásme a bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia a vykonávať činnosti v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určených. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby je dokladom pre územné a stavebné konanie, pričom každá projektová dokumentácia alebo iná dokumentácia stavieb, drobných stavieb, informačných, propagačných a/alebo reklamných zariadení, stavebných prác, terénnych úprav alebo ťažobných prác, sa posudzuje individuálne na základe žiadosti,

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,
- rešpektovať plánované preústenie 22kV vedení²⁰

²⁰ BA Est. Žabí Majer, 2. stavba, vývody 22kV - Preústenie 22 kV vedení

- funkčné využitie a priestorové usporiadanie plôch nesmie znemožniť uloženie elektrických rozvodov v rámci preústenia 22kV vedení

V systéme elektronických komunikácií

Rešpektovať existujúcu infraštruktúru elektronických komunikácií:

- rešpektovať zemný optický telekomunikačný kábel,
- rešpektovať miestne telefónne káble v správe Slovak Telekom, a.s.
- rozvody MTS trasovať v zmysle predmetných STN mimo komunikácií v ozelenených pásoch, prípadne v chodníkoch.

6.4 Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

- Základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti – bilancia podľa veku, ekonomická aktivita a pod.,
- Bilancie urbanistickej ekonómie, výpočet základnej občianskej vybavenosti vzhľadom na navrhovaný počet obyvateľov, podrobnú štruktúru občianskej vybavenosti v riešenom území zóny,
- Socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstva a predpoklady rozvoja,
- Vyšpecifikovať štruktúru pracovných miest - stav a návrh.
- riešiť výhľadový optimálny demografický vývoj zóny vo väzbe na únosnosť územia,
- riešiť možnosti rozvoja trvalo bývajúcего obyvateľstva, predpoklady denne prítomného obyvateľstva (pracovníci, návštevníci a prechodne bývajúci),
- riešiť predpokladaný rozvoj štruktúry trhu práce a pracovných príležitostí,
- spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov, bývanie členiť na trvalé a prechodné,
- riešiť predpokladaný nárast/úbytok bytového fondu.

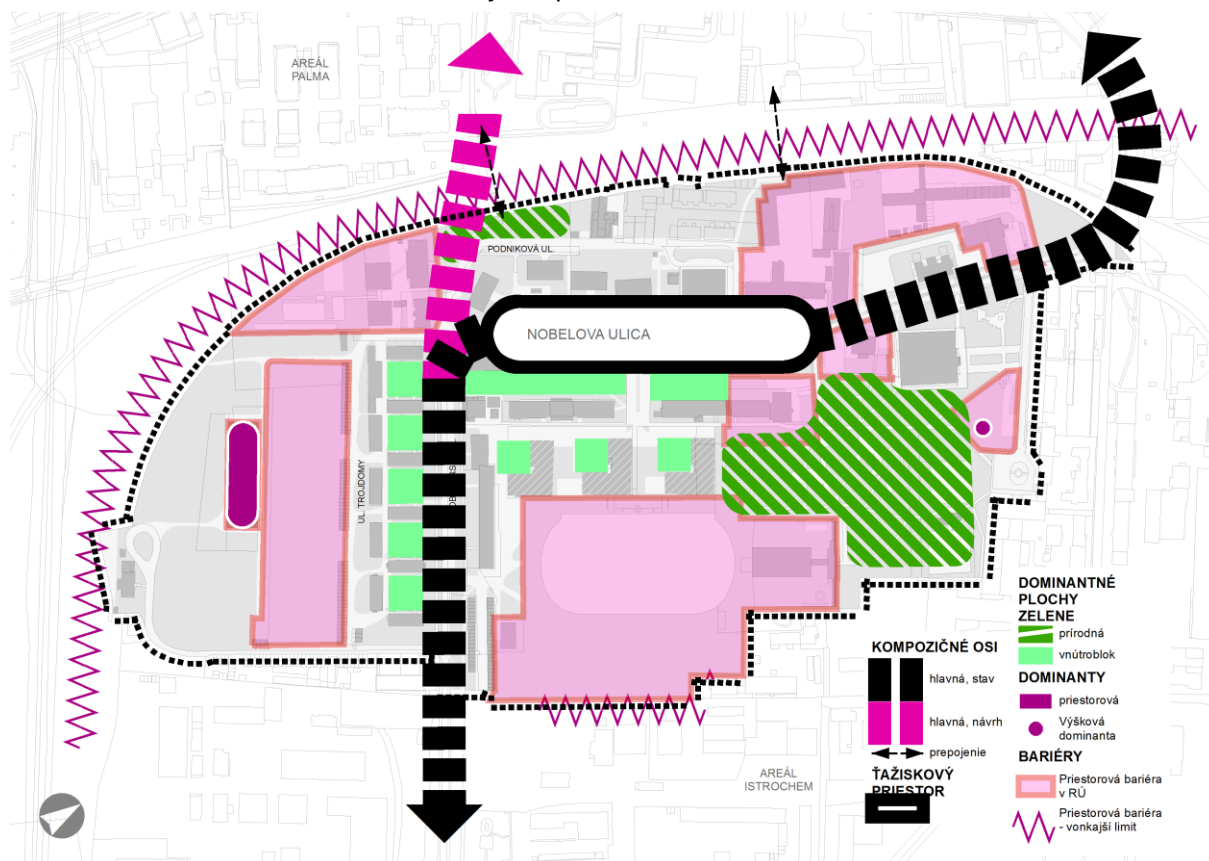
6.5 Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Urbanistická kompozícia

- zónu riešiť ako stabilizované územie s dôrazom na zachovanie jej špecifickej hmotovo - priestorovej štruktúry, to znamená s minimálnymi stavebnými vstupmi do územia (stavebné vstupy ako aj prestavby existujúcich schátralých objektov navrhnuť z dôvodov zjednotenia a dotvorenia existujúcej stavebnej štruktúry a charakteru zástavby) s vylúčením výškových stavieb a s kumuláciou funkcie občianskej vybavenosti pozdĺž Nobelovej a Odborárskej ulice,
- rešpektovať priestory stabilizovaných území s dôrazom ich previazania na rozvojové priestory so zachovaním existujúcich kompozičných princípov,
- rešpektovať jasne identifikovateľnú základnú kompozičnú kostru pozostávajúcu z centrálného ťažiskového priestoru a hlavných kompozičných osí. Hlavnú kompozičnú os predstavujú ulice Nobelova a Odborárska s potenciálnym predĺžením na Račiansku ulicu. Nobelova ulica má v rámci riešeného územia zóny centrálny charakter,
- revitalizácia hlavného verejného priestoru reprezentujúceho ťažiskový priestor a hlavné kompozičné osi vrátane pridružených plôch verejnej zelene

- rešpektovať významné prvky kompozičnej kostry, ktorými sú podružné (vnútroblokové) verejné priestory,
- rešpektovať prevažujúcu podlažnosť pre jednotlivé sektory z dôvodu potreby zachovania charakteru originálnej urbanistickej štruktúry, hmotovej skladby, samotného architektonického výrazu objektov a priestorovej identity zóny Nobelova,
- bariérový charakter majú v území uzatvorené areály občianskej vybavenosti a výrobo-logistické areály, územie záhradkárskych osád a radové garáže, ktoré čiastočne, alebo úplne zaberajú priestupnosti územia pre pešiu a cyklistickú dopravu,
- územie zóny je po celom obvode priestorovo limitované. Železničná trať lemuje západný okraj riešeného územia a areál bývalej chemickej výroby Istrochem je v dotyku s východným okrajom územia,
- potreba riešenia problematiky verejných priestranstiev a sídelnej zelene vo vzťahu k vlastníckym právam,
- riešiť problematické priestory asociálneho charakteru v okrajových polohách okolo uzavretých areálov a verejné priestranstvá s asociálnym charakterom v území (v okolí futbalového štadióna, v okolí železnice, pri objektoch radových garáží),
- riešiť problém areálov s nejasne resp. nekompatibilne zadaným funkčným využitím,
- preveriť možnosť revitalizácie nefunkčného futbalového štadióna a bývalého kúpaliska,
- zachovať pôvodný architektonický výraz budov ako aj ich pôvodné tvaroslovie, nepripustiť negatívne zásahy do objektov s historickým významom – Trojdomy, Školský areál, Železničná stanica, Nobelova vila, BD Nová Kolónia, Vodojem, Bunker,

Schéma 4 Základná schéma urbanistickej kompozície



Ochrana urbanistických, architektonických a prírodných hodnôt

Zachovať hodnoty ťažiskového verejného priestoru rešpektovaním mierky, proporcií a miery zastavanosti objektov a prvkov, ktoré ho ohraničujú:

- Nobelova ulica – verejný priestor pred bytovými domami,
- priestor nadväzujúci na občiansku vybavenosť v zóne,
- potreba tvorby ťažiskových plôch pre spoločenské aktivity v území.

Zachovať a chrániť architektonické a technické dominanty významne určujúce individualitu riešeného územia zóny:

- Obytná zástavba Trojdomy,
- Školský areál,
- Železničná stanica Istrochem,
- Bytový dom Nová Kolónia,
- Nobelova vila,
- Bunker,
- Vodojem (Ateliér BKPŠ).

Zachovať a chrániť významné krajinotvorné prvky determinujúce panoramatické vzťahy a zaujímavé výrazné kompozičné prvky v obraze riešeného územia:

- park Nobelova,
- lokálne plochy zelene s významom pre dané územie – zeleň obytného územia.

6.6 Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

V návrhu riešenia ÚPN-Z definovať potrebu obnovy, prestavby a asanácie niektorých existujúcich objektov (schátralých, nevyhovujúcich a provizórnych) vyskytujúcich sa v priestore zóny a v jeho zázemí, znehodnocujúcich charakter prostredia, za účelom dotvorenia celkovej urbanistickej štruktúry prostredia a z dôvodu realizácie verejnoprospešných stavieb. Zároveň je potrebné usmerniť obnovu zostávajúceho doteraz neriešeného bytového fondu.

6.7 Požiadavky na regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

- rešpektovať územným plánom hl. mesta SR Bratislavy definované záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania, s prevažujúcim zastúpením obytného územia a zmiešaného územia obchodu, výroby a nevýroby služieb,
- pre potreby regulácie riešeného územia, vnímať riešené územie v dvoch polohách, ako urbanistické sektory a urbanistické bloky,
- zabezpečiť prístupnosť územia pre pešiu a cyklistickú dopravu a podľa možností riešiť bariérový efekt stavebných monoblokov, uzatvorených areálov občianskej vybavenosti, a radových garáží,
- regulovať umiestňovanie reklamných stavieb (vizuálny smog),
- riešiť priestorové usporiadanie funkčného využitia daného územia v spôsobe a forme zodpovedajúcej charakteru zóny, začlenenie stavieb do urbanizovaného územia,
- vyjadriť rozsah a mieru stavebného využitia stanovením zastavovacích podmienok, a to intenzitou zastavania, koeficientom zastavanosti, max. podlažnosťou, koeficientom stavebného objemu a koeficientom zelene,
- dokladovať etapizáciu, vecnú a časovú koordináciu využitia územia,
- vymedziť pozemky na verejnoprospešné stavby,
- navrhnutú reguláciu definovať v záväznej časti územného plánu zóny,
- v základných regulačných údajoch vyjadriť aj maximálny počet nadzemných podlaží a ich absolútnu výšku,
- vyjadriť nasledovné zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých dostavieb na pozemok: uličnú čiaru, stavebnú čiaru a hranicu možnej zástavby,
- zabezpečiť kompatibilitu územného plánu zóny s regulačnými prvkami územného plánu mesta,
- stanoviť zásady a regulatívy podrobnejšieho funkčného využívania pozemkov a stavieb aj pre stabilizované územia,
- stanoviť zásady a regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb (minimálne v rozsahu - max. index zastavaných plôch, max. index podlažných plôch, min. koeficient zelene a max. podlažnosť stavieb a budov) na úrovni dosiahnutých súčasných hodnôt,
- špecifikovať jasnú a presnú definíciu podzemného podlažia, ktorú zosúladiť s definíciou podzemného podlažia stanovenej v platnej STN.

6.8 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

Životné prostredie

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie rešpektovať viažuce sa zákony a predpisy v platnom znení:

- zákon č. 17/2002 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov,
- VZN hl. m. SR Bratislavy č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň,
- zákon 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
- vyhláška č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú ustanovenia zákona o ovzduší,
- Vyhláška 224/2016 o kvalite ovzdušia,
- zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vyhláška MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia,
- vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva, životného prostredia a regionálneho rozvoja SR č. 360/2010 Z. z. o kvalite ovzdušia,
- hluková mapa a akčný plán ochrany pred hlukom aglomerácie Bratislavy, rok 2007 príp. rok 2012) vypracovaná v zmysle zákona č. 2/2005 Z. z. o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí,
- rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem (STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 Budovy na bývanie)
- v zmysle zákona 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zabezpečiť účinnú ochranu podzemných vôd pred degradáciou a ich trvalo udržateľné využívanie,
- rešpektovať ustanovenia vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov (problém hlučnosti vo vnútroblokoch Trojdomov, obytnej zástavby v dotyku s Nobelovou ulicou, školského areálu v dotyku so železnicou),
- zabezpečiť realizáciu pásov zelene s ochrannou a izolačnou funkciou pozdĺž dopravných koridorov (Odborárska, Nobelova), zvyšovaním množstva krajinej zelene prispieť ku eliminácii hluku v území,
- pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať v zmysle zákona NR SR č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Programu odpadového hospodárstva,
- riešiť environmentálne záťaž v rámci širších vzťahov,
- riešiť likvidáciu nelegálnych skládok odpadu a rozptýleného odpadu v území.

Hygiena, kvalita života a bezpečnosť

- 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. v areáli Istrochem.

Ochrana prírody

Z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny ochraňovať existujúce krajinotvorné prvky v území a rešpektovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. V širšom zázemí riešeného územia rešpektovať:

- Chránenú krajinnú oblasť Malé Karpaty (mimo riešeného územia).
- rešpektovať RÚSES mesta Bratislava premietnutý vo výkrese č. 5 Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES, tvoriaci súčasť územného plánu mesta,

V riešenom území rešpektovať hodnotné stromy:

- stromy v parku Nobelova,
- dub letný (*Quercus robur*) v areáli vietnamskej komunity,
- dub letný (*Quercus robur*) v priestore nových bytových domov Nobelova,
- topole čierne (*Populus alba* a *Populus alba* 'Italica') pri bytových domoch na Nobelovej ulici, v areáli školy, mestskom parku Nobelova a pri Nobelovej vile.

Zeleň

Pre zachovanie a obnovu sídelnej zelene je potrebné:

- navrhnuť koncepciu zelene, ktorá prepojí jednotlivé plochy zelene v riešenom území a aj v širšom okolí,
- revitalizovať existujúce plochy a línie sídelnej vegetácie, na navrhovaných plochách verejných priestranstiev a verejných komunikačných priestorov uplatniť rozmanité druhy verejnej zelene,
- v centrálnych priestoroch obytného územia revitalizovať parkovo upravené plochy zelene a uplatňovať trojetážovú zeleň (stredne vysoké stromy, listnaté a stálezelené kry, trávnik). Postupnú obnovu zelene riešiť ako plochy zelene prírodného charakteru s podporením biodiverzity (použitie autochtónnych drevín, vytváranie plôch napodobujúcich prírodné spoločenstvá v blízkom okolí),
- 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,
- existujúce plochy zelene v medziblokových priestoroch doplniť o vysokú zeleň, vzrastlé stromy ošetriť, postupne realizovať zmenu štruktúry a druhového zloženia v prospech kstrových dlhodoboperspektívnych drevín vhodných do mestského prostredia,
- jednotlivé funkčné plochy zelene prepájať pešími trasami a plochami zelene, v urbanistickej zástavbe rešpektovať spojitosť plôch a línií zelene, tam kde absentuje doplniť,

- uličné priestory riešiť vo forme líniových prvkov (stromoradií), v podobe jednostranných alebo obojstranných výsadiieb listnatých stromov s nízkym trávnikom. Stromoradia predstavujú pozitívny kompozičný prvok, plnia estetickú a orientačnú funkciu. Prepojiť urbanizované prostredie s prírodným prostredím. Uprednostniť druhy odolné voči exhalátom a zasoľovaniu,
- plochy zelene statickej dopravy (parkoviská) doplniť vhodnou zeleňou a preferovať polopriepustné povrchy kvôli zadržiavaniu vody v zastavanom území,
- izolačnú zeleň postupne obnovovať a riešiť ako parkovo upravenú zeleň. Z vonkajšej strany by mala dominovať ochranná a izolačná funkcia, z vnútornej strany by mali parkové úpravy nadväzovať na obytnú zeleň, prevládať by mala funkcia rekreačná, oddychová, estetická a komunikačná,
- 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.

Požiadavky riešenia zelene

- rešpektovať hodnotnú vzrastlú zeleň a stromoradia v riešenom území,
- výsadba vzrastlej zelene na plochách kde absentuje (napr. plochy zelene pri bytových domoch),
- postupná realizácia druhovo a vekovo zjednotených uličných stromoradií (Nobelova, Odborárska),
- revitalizácia devastovaných plôch zelene (okrajové časti zóny, periférne časti parku Nobelova),
- zošlapávanie trávnikov, parkovanie na trávnikoch (Trojdomy, pri OV Vernost').

6.9 Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej a požiarnej ochrany a v záujme obrany štátu

Ochrana poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

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

Z hľadiska ochrany lesnej pôdy rešpektovať:

- zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, v znení neskorších predpisov,

- vyhlášku Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 12/2009 Z. z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov.

Ochrana kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma

- v riešenom území sa v zmysle zákona o ochrane pamiatkového fondu²¹ nachádzajú nasledovné pamiatky, ktoré sú evidované v ÚZPF SR:
 - Objekt vedený v ÚZPF SR pod. č. 10 499 – Dom bytový postavený koncom 19. storočia trojtraktový v tvare E od architekta A. Freigla
- rešpektovať a chrániť pamiatky nezapísané v ÚZPF SR, ktoré patria medzi pamätihodnosti²² riešeného územia, pričom dotvárajú jeho kolorit,
 - Železničná stanica Dynamitka - Trojpodlažná stavba s typickými znakmi pre železničné stanice z konca 19. a začiatku 20. storočia. Podľa údajov v článku v Pressburger Zeitung z roku 1896 bola práve v tomto roku sprístupnená novopostavená budova železničnej stanice pri Dynamitke,
 - Robotnícka kolónia bývalej Dynamitky (podľa evidenčného listu pamätihodnosti mesta Bratislavy BA-V. (bývanie) – B.3 – Nobelova ulica, **zaniknutá**)
- chrániť a rešpektovať archeologické náleziská v predmetnom území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu, pričom Investor/stavebník si v každom stupni územného a stavebného konania vyžiada stanovisko od Archeologického ústavu SAV v Nitre ku každej pripravovanej stavebnej činnosti (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytovej výstavby apod.). Investor predloží KPÚ na posúdenie PD pre územné a stavebné konanie za účelom definovania podmienok archeologického výskumu potenciálnych archeologických nálezov na miestach dotknutých pripravovanou investičnou výstavbou podľa § 30 ods. 4 a § 41 ods. 4 pamiatkového zákona.

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.

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 predpisy²³ 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,
- rešpektovať zákon č. 128/2015 Z.z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

²¹ Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších zmien

²² evidované v Mestskom ústave ochrany pamiatok Bratislava

²³ vyhlášku 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,

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.

Obrana štátu

V rámci riešeného územia a územia širších vzťahov, nemá MV SR žiadne vlastné telekomunikačné siete. Vojenská správa nemá v riešenom území zvláštne územné požiadavky.

6.10 Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín

V riešenom území nie sú evidované žiadne dobývacie priestory, chránené ložiskové územia ani ložiská nevyhradených nerastov.

Požiadavky z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

Ochranné pásma dopravných zariadení

Cestná doprava

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené v platných právnych predpisoch o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov²⁴

Železničná doprava

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

Letecká doprava

Ochranné pásma 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 4 % - I :25) s výškovým obmedzením cca 198 - 217 m n.m.Bpv.

²⁴ Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

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

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

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov²⁵

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov²⁶

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov²⁷

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla sú určené podľa platných právnych predpisov o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov²⁸

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov²⁹

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 predpisov³⁰

Vodohospodársky významné a ostatné vodné toky

Rešpektovať 5,0 m pobrežný pozemok (ochranné pásmo) od vonkajšieho okraja po oboch stranách. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň, z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizmov správcu k údržbe koryta (krytého profilu).^{31 32}

²⁵ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

²⁶ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

²⁷ Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

²⁸ zákon č. 657/2004 Z. Z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov

²⁹ zákon č. 195/2000 Z. z. o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov

³⁰ 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

³¹ zákon č. 364/2004 Z. z., o vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vodný zákon) v znení neskorších právnych predpisov

³² Vyhláška MŽP SR č. 211/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov

Ochranné pásmo lesa

Ochranné pásmo lesa je definované v platných právnych predpisoch o lesoch v znení neskorších právnych predpisov³³

6.11 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,
- zberač C verejnej kanalizácie (DN 800/1200) s plánovanou rekonštrukciou; vzhľadom na kapacitnú vyťaženosť je možné odvádzať do verejnej kanalizácie výlučne splaškové odpadové vody a kanalizačnú sieť riešiť ako prísne delenú sústavu, s odvádzaním odpadových vôd z povrchového odtoku do prírodného prostredia; jestvujúce areálové kanalizácie sú charakterizované ako kapacitne vyťažené, a vzhľadom na svoj vek a technický stav je napájanie ďalších odpadových vôd nereálne,
- neprehľadná situácia v trasovaní sietí vodohospodárskej infraštruktúry – v prípade zmien funkčného využitia častí riešeného územia bude potrebné vykonať podrobnú pasportizáciu jestvujúcich vodohospodárskych zariadení a v príslušnom stupni projektovej prípravy riešiť návrh zásobovania vodou a odvádzania odpadových vôd podľa konkrétnych podmienok,
- lokalitou prechádza existujúce 22kV kmeňové káblové vedenie č. 411 a č. 212 a 22kV vedenie napájajúce objekt železničnej stanice Istrochem,

Doprava

- negatívne vplyvy prevádzky letiska M. R. Štefánika s priamymi obmedzeniami z titulu ochranných pásiem a obmedzení nepriamych, viažucich sa na podmienky hygienické,
- ochranné pásma a priestorové limity železničnej dopravy,
- obmedzené priestorové možnosti pre riešenie problematiky statickej 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. v areáli Istrochem,
- vyhodnotiť dopad dopravného hluku (cestná, koľajová, letecká) na obytné územia a navrhnúť účinné opatrenia na ochranu obyvateľov,
- zabezpečiť limitovanie využívania riešeného územia tak, aby sa v max. miere vylúčilo približovanie novej obytnej zástavby k zdrojom nadmerného dopravného hluku, príp. k ďalším znečisťujúcim areálom a prevádzkam,
- v návrhu riešenia rešpektovať požiadavky na zabezpečenie vyhovujúcich svetlotechnických podmienok objektov,

³³ zákon č. 326/2005 o lesoch v znení neskorších právnych predpisov

- posúdiť výskyt starých environmentálnych záťaží v areáli bývalého Istrochemu s realizáciou sanačných opatrení v prípade preukázania ich negatívneho vplyvu na riešené územie,
- riešené územie spadá do nízkeho radónového rizika, ktoré negatívne neovplyvňuje možnosti ďalšieho využitia územia.

6.12 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.

6.13 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.

6.14 Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť

Výsledné riešenie návrhu územného plánu si nevyžaduje variantné riešenie. Variantnosť riešenia sa pripúšťa na prezentácií rozpracovanosti na kvalitatívnych výboroch.

7 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 zo záväznej časti územného plánu obce
- vyhodnotenie limitov využitia územia
- urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia
- začlenenie stavieb do okolitej zástavby 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 výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody a iných cieľov v území
- určenie pozemkov na verejnoprospešné stavby (v zmysle § 13 ods. h), i), j) Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii), stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- návrh záväznej časti v zmysle § 13 ods. 7 vyhl. č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD

Doplňujúce údaje obsahujú tabuľky, grafy a iné údaje, ktoré sú potrebné uviesť.

Návrh záväznej časti

Návrh záväznej časti v zmysle § 13 ods. 7 vyhl. č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD.

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 (podľa jednotlivých systémov) | M 1:1000 |
| 5. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu | M 1:1000 |
| 6. Výkres vymedzenia regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby | M 1:1000 |
| 7. Výkres ozelenenia územia, tvorby krajiny a ÚSES | M 1:1000 |
| 8. Doložka civilnej ochrany | |