

# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ZÁTIŠIE- HATTALOVA

ZADANIE – ČISTOPIS



SEPTEMBER 2020



OBSTARÁVATEĽ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto  
[www.banm.sk](http://www.banm.sk)



SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o.  
[www.azprojekt.sk](http://www.azprojekt.sk)

# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ZÁTIŠIE- HATTALOVA

ZADANIE – ČISTOPIS

## OBSTARÁVATEĽ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1, 832 91, Bratislava

[www.banm.sk](http://www.banm.sk)

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

## SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o.

Toplianska 28, 821 07 Bratislava

[www.azprojekt.sk](http://www.azprojekt.sk)

## RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus

Ing. arch. Juraj Krumpolec

Ing. Mária Krumpolcová

Ing. arch. Kristína Košťálová

Doprava

Ing. Boris Aresta

Ing. arch. Nikoleta Slamková

Technická infraštruktúra

Ing. Vojtech Krumpolec

Prírodné podmienky a životné prostredie

Ing. Mária Krumpolcová

Zeleň, ochrana prírody a krajiny

Ing. Zuzana Hudeková, PhD.

Grafické spracovanie a fotodokumentácia

Ing. arch. Kristína Košťálová

Ing. arch. Juraj Krumpolec

Ing. arch. Romana Hajduková

Ing. Katarína Macková

# OBSAH

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | ÚVOD  | 5  |
| 2    | DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY  | 5  |
| 3    | URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA ROZVOJA ÚZEMIA  | 6  |
| 4    | VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA   | 7  |
| 5    | POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE A OSTATNÝCH PODKLADOV NA RIEŠENÉ ÚZEMIE            | 9  |
| 5.1  | Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy                 | 10 |
| 5.2  | Územnoplánovacie a ostatné podklady   | 27 |
| 6    | POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA                                      | 27 |
| 7    | POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ | 28 |
| 8    | POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE   | 28 |
| 8.1  | Kompozičná kostra   | 28 |
| 8.2  | Výšková konfigurácia zástavby a strešná krajina   | 29 |
| 8.3  | Spôsob zástavby, uličná a stavebná čiara  | 30 |
| 9    | POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE  | 30 |
| 10   | POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV    | 33 |
| 11   | POŽIADAVKY NA RIEŠENIE OBČIANSKEJ A REKREAČNEJ VYBAVENOSTI                                      | 34 |
| 12   | POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA   | 34 |
| 12.1 | Všeobecné požiadavky  | 34 |
| 12.2 | V systéme automobilovej dopravy   | 35 |
| 12.3 | V systéme statickej dopravy   | 36 |
| 12.4 | V systéme cyklistickej dopravy  | 36 |
| 12.5 | V systéme pešej dopravy   | 37 |
| 12.6 | V systéme hromadnej dopravy   | 37 |
| 12.7 | V systéme železničnej dopravy   | 37 |
| 13   | POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA  | 38 |
| 13.1 | Všeobecné požiadavky  | 38 |
| 13.2 | V systéme vodného hospodárstva  | 38 |
| 13.3 | V systéme zásobovanie teplom  | 39 |
| 13.4 | V systéme zásobovania plynom  | 39 |
| 13.5 | V systéme zásobovania elektrickou energiou  | 40 |

|   |           |
|---|-----------|
| 13.6 V systéme elektronických komunikácií   | 40        |
| 13.7 V systéme odpadového hospodárstva  | 40        |
| <b>14 POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELÉHO PROSTREDIA</b>  | <b>41</b> |
| 14.1 Životné prostredie   | 41        |
| 14.2 Ochrana prírody a riešenie zelene  | 41        |
| <b>15 POŽIADAVKY Z HLÁDISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU</b> | <b>42</b> |
| 15.1 Ochrana poľnohospodárskej pôdy   | 42        |
| 15.2 Ochrana kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma   | 43        |
| 15.3 Ochrana pred povodňami   | 43        |
| 15.4 Civilná ochrana  | 43        |
| 15.5 Požiarna ochrana   | 44        |
| 15.6 Obrana štátu   | 44        |
| <b>16 POŽIADAVKY Z HLÁDISKA TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA</b>   | <b>44</b> |
| 16.1 Trasy nadradených systémov   | 44        |
| 16.2 Ochranné pásma   | 45        |
| <b>17 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB</b>   | <b>46</b> |
| <b>18 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE</b>   | <b>47</b> |
| <b>19 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY</b>  | <b>47</b> |
| <b>20 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ</b>   | <b>47</b> |
| <b>21 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY</b>   | <b>48</b> |
| <b>22 PRÍLOHY</b>   | <b>49</b> |

# 1 ÚVOD

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

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

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

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

## Obstarávateľ

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

## Spracovateľ

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

## Názov dokumentácie

Územný plán zóny Zátišie-Hattalova

# 2 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova je potreba prehĺbenia územného plánu mesta, za účelom usmerňovania vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti. Mestská časť ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 7a ods. 2 písm. b) zákona č. 377/1990 Zb.

---

<sup>1</sup> V kapitole 2.2.5, v bode 2. MČ Nové Mesto

o hlavnom meste SR Bratislave a čl. 42 písm. d) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, v znení dodatkov č. 1-6 sa rozhodla obstarávať pre dané územie (v zmysle Územný plán hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov) územný plán zóny.

Riešené územie sa urbanisticky formovalo najmä v 2.-4. štvrtine 20. storočia, pričom v súčasnosti je charakterizovateľné zmiešanou funkčnou skladbou a nevyváženým priestorovým usporiadaním. V priebehu historického vývoja zóny je možné vnímať postupnú premenu územia na prevažne mestské obytné prostredie s prvkami dožívajúcich výrobných-obslužných prevádzok. Hlavným dôvodom potreby riešenia územia v zonálnom detaile je v súčasnosti stret obytnej funkcie a výrobných-obslužných prevádzok, nedostatok potrebnej občianskej vybavenosti, nedostatočné riešenie dopravnej vybavenosti územia a nedostatočná kvalita verejných priestorov.

### 3 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA ROZVOJA ÚZEMIA

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

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

Konkrétne ciele je možné formulovať nasledovne:

1. tvorba a posilnenie centrálnych polôh zóny a ťažiskových priestorov, vrátane doplnenia potrebných zariadení OV,
2. formovanie a skvalitnenie verejných priestorov zóny, ekologizácia územia a prinavrátenie zelene do verejných priestorov,
3. stabilizácia kapacít bývania,
4. prehodnotenie a stanovenie limitov pre výrobných-obslužných prevádzok a iné hospodárske aktivity,
5. urbanistická transformácia problematických, zanedbaných a nefunkčných častí riešeného územia a rozvojových území zóny,<sup>2</sup>
6. preverenie únosnosti zaťaženia územia a určenie optimálnej miery intenzity dotvorenia jestvujúcej zástavby s dôrazom na zachovanie stabilizovaného územia, v súlade s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov,
7. redukcia negatívnych vplyvov a opatrenia pre zlepšenie kvality života a životného prostredia,
8. komplexné riešenie statickej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy.

---

<sup>2</sup> Rozvojové územia stanovené Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy

## 4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

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

### Širšie vzťahy

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

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

Celková rozloha územia širších vzťahov predstavuje 272,91 ha

### Riešené územie

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

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

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

Tabuľka 1 Prehľad urbanistických obvodov zahrnutých v riešenom území

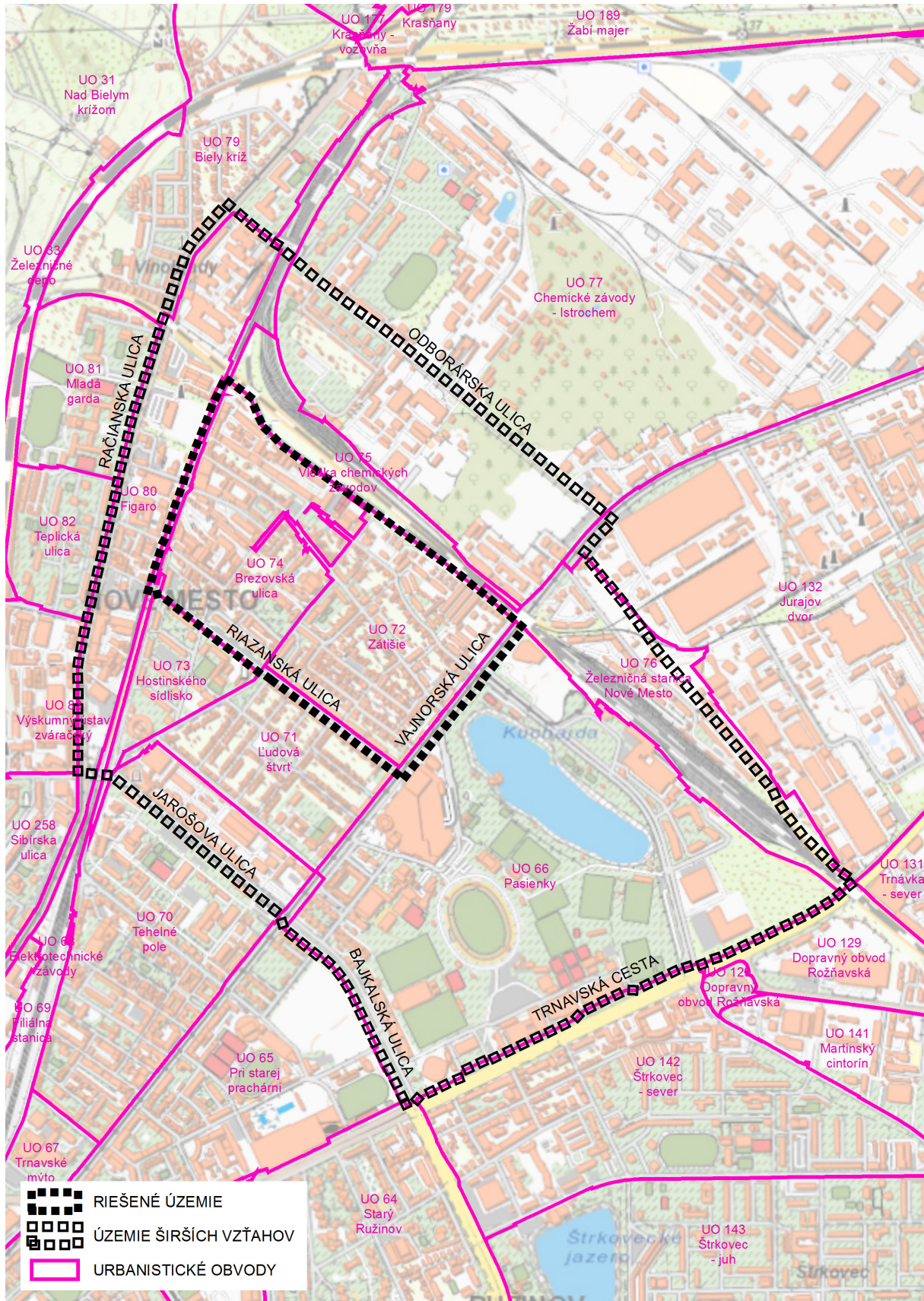
| Číslo UO | Názov UO         | Charakter UO <sup>3</sup> | Celková rozloha UO (ha) | Rozloha časti UO v RÚ (ha) |
|----------|------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 66       | Pasienky         | V                         | 95,95     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

<sup>3</sup> O – obytné plochy (v kompaktnej zástavbe, bez priliehajúcich poľnohospodárskych plôch)

D – plochy dopravných areálov

V – plochy areálov občianskej vybavenosti

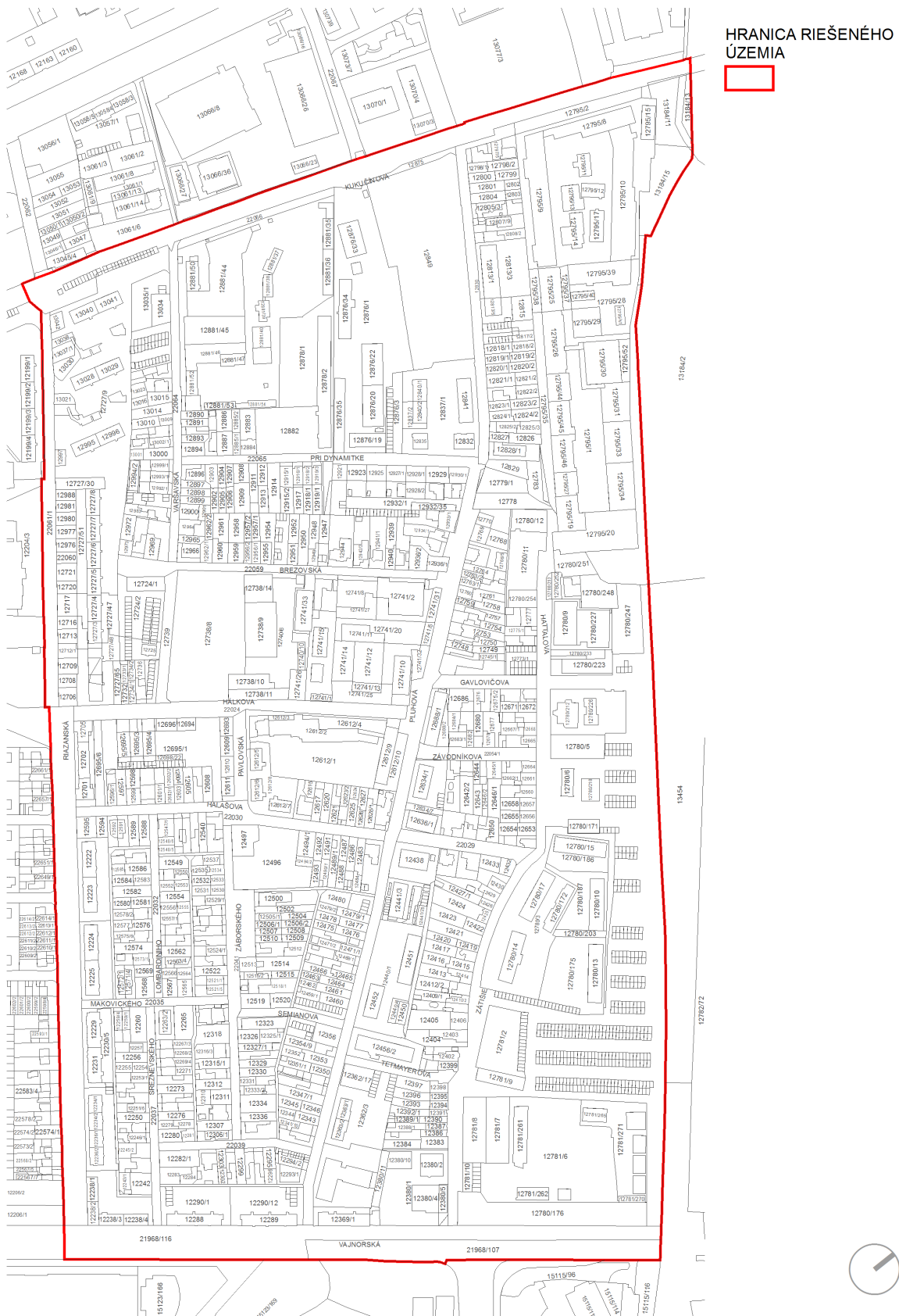
Schéma 1 Vymedzenie riešeného územia a územia širších vzťahov na podklade ZBGIS<sup>4</sup>



<sup>4</sup> Podkladová mapa: ZBGIS®, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky



## Schéma 2 Vymedzenie riešeného územia na podklade katastrálnej mapy<sup>5</sup>



<sup>5</sup> Podkladová mapa: ISKN © ÚGKK SR (43520/6892/2018, 2018-12)

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

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

Pre riešené územie, vrátane územia vymedzeného ako širšie vzťahy zóny Zátišie-Hattalova, vyplývajú zo záväznej časti Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov (k termínu vypracovania zadania, september 2020) nasledovné princípy a regulácie:

#### 1.2 CELOMESTSKÉ VZŤAHY

##### 1.2.1 Priestorové, funkčné a prevádzkové vzťahy

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

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

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

*V rozvoji športu, telovýchovy a zariadení voľného času:*

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

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

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

##### MČ Bratislava-Nové Mesto

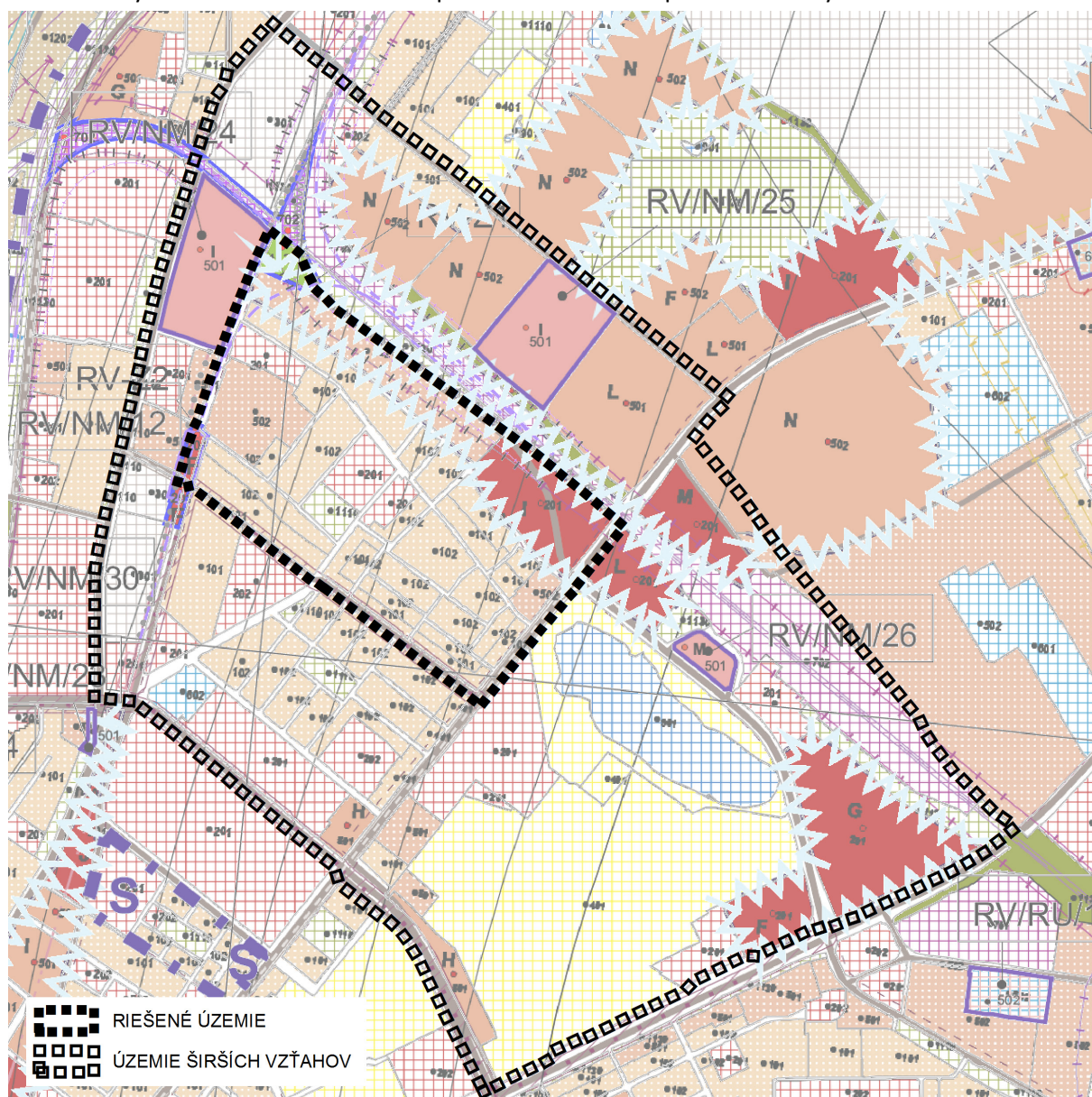
Rešpektovať:

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

Dotvoriť:

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

Schéma 3 Vymedzenie hraníc ÚPN-Z na podklade Územného plánu Bratislavy<sup>6</sup>



## 2.2 REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

### 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch

Pre rozvojové územia týchto funkcií, ak spĺňajú kritérium výmery a návrhového obdobia, sú na celomestskej úrovni stanovené regulatívy intenzity využitia územia, ktoré sú vyjadrením kritérií rozvoja

<sup>6</sup> Regulačný výkres vrátane zmien a doplnkov.

pre konkrétny typ územia v územnom pláne mesta. **Poloha regulovaného rozvojového územia** v meste sa uplatňuje v diferencovaní nárokov na intenzitu zástavby. Potrebne je rešpektovať nároky na intenzitu využitia územia pre konkrétnu urbanistickú funkciu a jednotlivé zariadenia v závislosti od polohy v meste. Pochopenie a rešpektovanie hodnotových vzťahov v území je jedným zo základných predpokladov kvalitného návrhu rozvoja mesta a musí byť akceptované v stanovených regulatívoch miery využitia územia. Z tohto dôvodu treba rešpektovať rozdelenie územia mesta na tri základné urbanistické celky: **centrum, vnútorné mesto a vonkajšie mesto.**

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

- **vnútorné mesto:** tvoria ho mestské časti Ružinov, **Nové Mesto**, Karlova Ves a Petržalka, Pri formulovaní nárokov na intenzitu využitia územia sa zohľadňujú charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta:

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

### 2.2.2. Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach

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

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste sa** vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni,

### 2.2.3. Regulácia využitia jednotlivých plôch rozvojových území

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

| Kód reg. | IPP max | Kód funkcie | Názov urbanistic. funkcie               | Priestorové usporiadanie      | IZP max | KZ min |
|----------|---------|-------------|---|-------------------------------|---------|--------|
| F        | 1,4     | 201         | OV celomestského a nadmestského významu | obchodno-spoločenské komplexy | 0,46    | 0,10   |
|          |         |             |   | zástavba mestského typu       | 0,35    | 0,20   |
|          |         |             |   | rozvoľnená zástavba - areály  | 0,23    | 0,20   |

| Kód reg. | IPP max | Kód funkcie | Názov urbanistic. funkcie                                | Priestorové usporiadanie  | IzP max | KZ min |
|----------|---------|-------------|--|---|---------|--------|
| G        | 1,8     | 201         | OV celomestského a nadmestského významu                  | OV areálového charakteru (nap. Stred školy)   | 0,36    | 0,30   |
|          |         |             |  | zástavba mestského typu   | 0,30    | 0,25   |
|          |         |             |  | rozvoľnená zástavba   | 0,22    | 0,30   |
| I        | 2,4     | 201         | OV celomestského a nadmestského významu                  | intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov  | 0,52    | 0,15   |
|          |         |             |  | zástavba mestského typu   | 0,35    | 0,25   |
|          |         |             |  | zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)                        | 0,30    | 0,30   |
| L        | 3,3     | 201         | OV celomestského a nadmestského významu                  | zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier | 0,30    | 0,25   |
|          |         |             |  | intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*   | 0,70    | 0,10   |
| M        | 3,6     | 201         | OV celomestského a nadmestského významu                  | zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier | 0,30    | 0,25   |
|          |         |             |  | Komplexy OV   | 0,28    | 0,25   |
|          |         |             |  | intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **  | 0,52    | 0,10   |
|          |         |             |  | intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*   | 0,6     | 0,10   |
| H        | 2,1     | 501         | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti         | zástavba mestského typu   | 0,35    | 0,25   |
|          |         |             |  |   | 0,30    | 0,30   |
| L        | 3,3     | 501         | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti         | rozvoľnená zástavba   | 0,30    | 0,30   |
| N        |         | 502         | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zariadenia areálového charakteru, komplexy  |         |        |

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

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

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

### 2. MČ Nové Mesto

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

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

### 5.1.1 Regulácia viažuca sa na riešené územie zóny

V riešenom území zóny sa nachádzajú v zmysle Územného plánu Bratislavy prevažne stabilizované územia a rozvojové územia.

Územný plán Bratislavy 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.

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

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

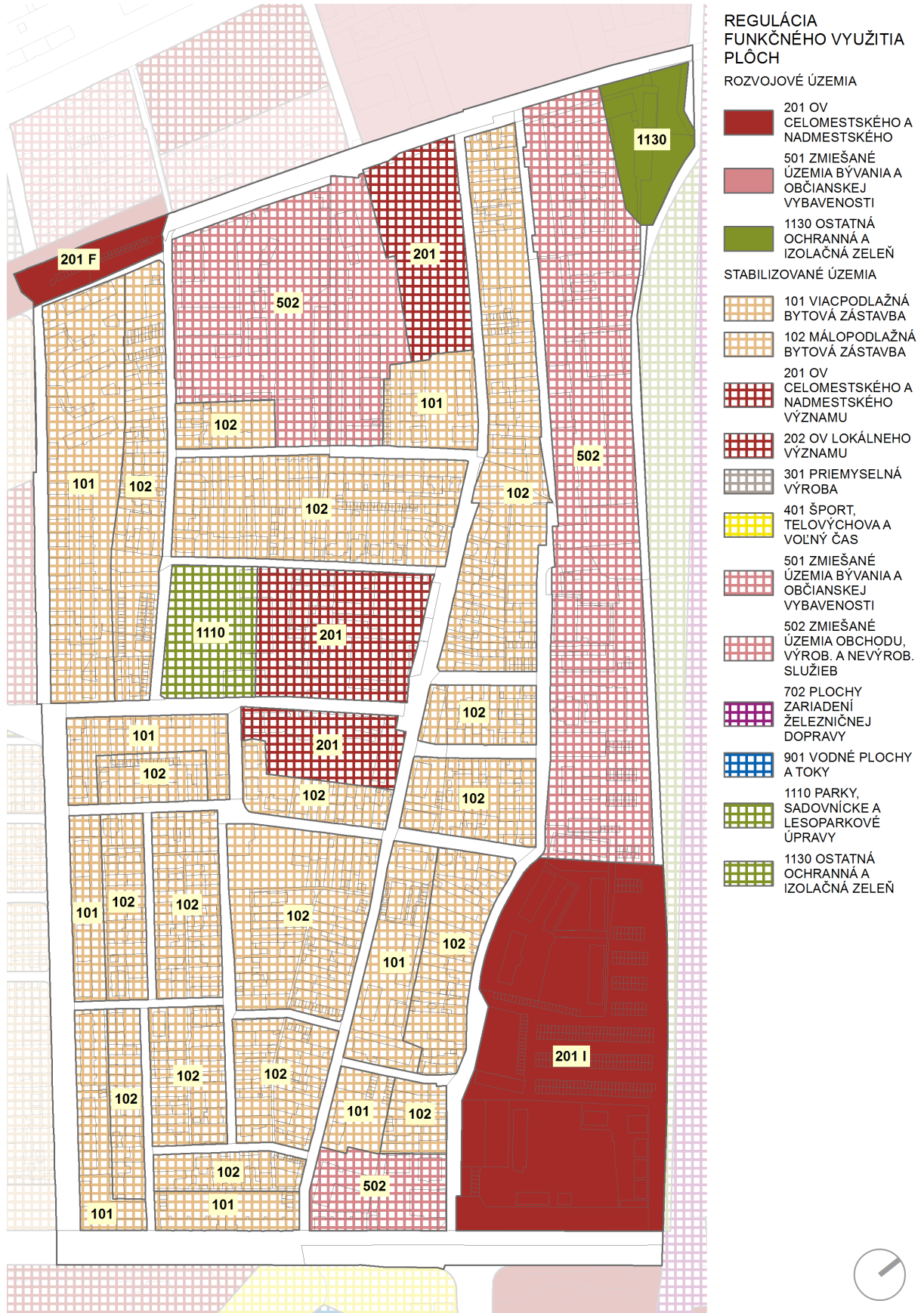
## REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA PLÔCH

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

| Kód  | Funkčné územie  | Funkčné využitie                                   | Stav <sup>7</sup> | Reg. |
|------|---|--|-------------------|------|
| 101  | OBYTNÉ ÚZEMIA   | Viacpodlažná bytová zástavba                       | SÚ                |      |
| 102  | OBYTNÉ ÚZEMIA   | Málopodlažná zástavba obytného územia              | SÚ                |      |
| 201  | ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI   | OV celomestského a nadmestského významu            | SÚ, RÚ            | I, F |
| 502  | ZMIEŠANÉ ÚZEMIA   | Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýroby služieb | SÚ                |      |
| 1110 | ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENĚ  | Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy             | SÚ                |      |
| 1130 | ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENĚ  | Ostatná ochranná a izolačná zeleň                  | RÚ                |      |
|      | Námestia a ostatné komunikačné plochy a ostatné regulačné prvky v zmysle regulačného výkresu. |  |                   |      |

<sup>7</sup> SÚ – stabilizované územie, RÚ – rozvojové územie

Schéma 4 Funkčné a priestorové regulatívy Územného plánu Bratislavy v riešenom území



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

## **(101) OBYTNÉ ÚZEMIA - viacpodlažná zástavba obytného územia**

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru 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 prípustné umiestňovať najmä:

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



## **(102) OBYTNÉ ÚZEMIA – Malopodlažná zástavba obytného územia**

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

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

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

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

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

### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

#### **prevládajúce**

- rôzne formy zástavby rodinných domov

#### **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

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

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

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

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

#### **nepripustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

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

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

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

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

### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

#### **prevládajúce**

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu

- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- vedecko – technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

#### **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

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

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

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

#### **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

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

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

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

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

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

### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

#### **prevládajúce**

- zariadenia obchodu
- zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

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

#### **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia veľkoobchodu
- výstavné a predvážacie priestory
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

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

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

#### **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

## **(1110) ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE – 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
- parkinggaráže nad terénom
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

### (1130) ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE – Ostatná ochranná a izolačná zeleň

#### PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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

#### SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

##### prevládajúce

- zeleň líniová a plošná

##### prípustné

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 státi a parkoviská
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu

##### neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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

#### 5.1.2 Regulácia viažuca sa na širšie vzťahy zóny

#### REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA PLÔCH

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

| Kód | Funkčné územie                | Funkčné využitie                        | Stav <sup>8</sup> | Reg.          |
|-----|-------------------------------|---|-------------------|---------------|
| 101 | OBYTNÉ ÚZEMIA                 | Viacpodlažná bytová zástavba            | SÚ                |               |
| 102 | OBYTNÉ ÚZEMIA                 | Málopodlažná zástavba obytného územia   | SÚ                |               |
| 201 | ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI | OV celomestského a nadmestského významu | SÚ, RÚ            | F, G, I, L, M |

<sup>8</sup> SU – stabilizované územia, RÚ – rozvojové územie

|      |   |  |        |       |
|------|---|--|--------|-------|
| 202  | ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI   | OV lokálneho významu                               | SÚ     |       |
| 301  | ÚZEMIA VÝROBY   | Priemyselná výroba                                 | SÚ     |       |
| 401  | ÚZEMIA ŠPORTU   | šport, telovýchova a voľný čas                     |        |       |
| 501  | ZMIEŠANÉ ÚZEMIA   | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti   | SÚ, RÚ | H, L, |
| 502  | ZMIEŠANÉ ÚZEMIA   | Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýroby služieb | RÚ     | N,    |
| 602  | ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI   | energetika a telekomunikácie                       | SÚ     |       |
| 702  | ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI  | Železničná doprava                                 | SÚ     |       |
| 901  | ÚZEMIA VODNÝCH PLÔCH A TOKOV  | vodné plochy a toky                                | SÚ     |       |
| 1110 | ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE  | Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy             | SÚ     |       |
| 1130 | ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE  | Ostatná ochranná a izolačná zeleň                  | SÚ     |       |
|      | Námestia a ostatné komunikačné plochy a ostatné regulačné prvky v zmysle regulačného výkresu. |  |        |       |

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

## (202) ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI – Občianska vybavenosť lokálneho významu

### PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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

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

### SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

#### prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu

#### 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
- 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

#### **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy

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

## **(301) ÚZEMIA VÝROBY – Priemyselná výroba**

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

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

### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

#### **prevládajúce**

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

#### **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

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

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

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

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

#### **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

## **(401) ÚZEMIA ŠPORTU – Šport, telovýchova a voľný čas**

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

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

### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

#### **prevládajúce**

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

- 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

#### **nepripustné**

V území nie je prípustné 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

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

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

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

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

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

## SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

### prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

### prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
  - zariadenia administratívy, správy a riadenia,
  - zariadenia kultúry
  - zariadenia cirkvi a na vykonanie obradov,
  - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu,
  - zariadenia verejného stravovania,
  - zariadenia obchodu a služieb,
  - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
  - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- vodné plochy ako súčasť parteru plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia

### prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

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

### neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

## (602) ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI – energetika a telekomunikácie

### PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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

## SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

### prevládajúce

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

### prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zeleň ochrannú a izolačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy
- tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou

### prípustné v obmedzenom rozsahu



V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

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

#### **neprípustné**

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

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

A – osobnej

B - nákladnej

### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

#### **prevládajúce**

- A – stanice a zastávky osobnej dopravy
- B – stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá

- 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

#### **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

B

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

#### **neprípustné**

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

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

## SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

### prevládajúce

- vodné plochy a toky ako výrazné krajinné prvky
- vodné plochy a vodné toky na vodohospodárske využitie ako zdroje vody, recipienty, na odvádzanie prítalových 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 pontóny
- prístavné móla
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

### neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

## 5.2 Územnoplánovacie a ostatné podklady

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

- Územný generel sociálnej starostlivosti hl. mesta SR Bratislavy (2014),
- Územný generel zdravotníctva hl. mesta SR Bratislavy (2014),
- Územný generel školstva hl. mesta SR Bratislavy (2014),
- Územný generel športu a rekreácie hl. mesta SR Bratislavy (2009),
- Územný generel cestovného ruchu hl. mesta SR Bratislavy (2008),
- Akčný plán adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020,<sup>9</sup>
- PHSR hl. mesta SR Bratislavy na roky 2010-2020,
- Program rozvoja mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na roky 2016-2020,
- Komunitný plán sociálnych služieb mestskej časti Bratislava-Nové Mesto 2018-2021,
- zhotovené aj aktualizované projekty dopravného značenia pre stavbu Zóna regulovaného parkovania, ktorých objednávateľom je Mestská časť Bratislava-Nové Mesto predovšetkým v lokalitách Kukučínova – Pluhová – Háľkova a Vajnorská – Za Kasárňou – Zátíšie,
- zámer Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy na prepojenie električkových radiál Račianska – Vajnorská – Ružinovská,
- podklady verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry (uvedené v kapitolách 12 a 13),
- ostatné podklady hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,
- známe zámery v riešenom území,
- vydané územné rozhodnutia a stavebné povolenia.

## 6 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA

- pri riešení širších vzťahov je potrebné rešpektovať stanovené požiadavky z územnoplánovacej dokumentácie mesta (najmä funkčné a priestorové regulatívy a urbanistickú kompozíciu),
- riešiť dopravné napojenie územia na existujúce a navrhované nadradené verejné dopravné vybavenie,
- preveriť možnosti dopravného prepojenia riešeného územia a širších vzťahov (najmä pešou a cyklistickou dopravou) cez líniové bariéry železničných tratí, ktoré lemujú riešené územie zo severozápadnej a severovýchodnej strany,
- riešiť technické vybavenie územia napájaním jednotlivých systémov na nadradené technické vybavenie územia,
- vyjadriť územno-technické väzby, funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy urbánnych priestorov riešeného územia zóny vo vzťahu k MČ z hľadiska riešenia obytnej funkcie, občianskej vybavenosti, športu, rekreácie a zariadení voľného času, dopravy a technickej vybavenosti,
- brať do úvahy významný rekreačný priestor Kuchajda,

---

<sup>9</sup> schválený mestským zastupiteľstvom uznesením č. 789/2017 zo dňa 26. 4. 2017

- zohľadniť územnoplánovacie dokumentácie a podklady, riešené v rámci širších vzťahov (obstarávané územnoplánovacie dokumentácie: ÚPN-Z Biely kríž, ÚPN-Z Ľudová štvrť, ÚPN-Z No-belova; ďalšie územnoplánovacie podklady: Urbanistická štúdia brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy, Urbanistická štúdia zóny Pasienky, ...).

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

- riešiť výhľadový optimálny demografický vývoj zóny vo väzbe na únosnosť územia,
- riešiť možnosti rozvoja trvalo bývajúcего obyvateľstva, predpoklady denne prítomného obyvateľstva (pracovníci, návštevníci a prechodne bývajúci),
- riešiť bilancie urbanistickej ekonómie, výpočet základnej občianskej vybavenosti vzhľadom na navrhovaný počet obyvateľov, štruktúru občianskej vybavenosti v riešenom území zóny,
- riešiť predpokladaný rozvoj štruktúry trhu práce a pracovných príležitostí,
- riešiť predpokladaný nárast/úbytok bytového fondu vo väzbe na optimálny demografický vývoj zóny.

## 8 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

### 8.1 Kompozičná kostra

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

- rešpektovať a formovať Územným plánom Bratislavy stanovenú základnú kompozičnú kostru celomestského významu, pozostávajúcu v riešenom území z:
  - dvoch kompozičných osí: Vajnorská ulica a Tomášikova ulica (vrátane predĺženia po Račiansku ulicu),
  - ťažiskového priestoru lokalizovaného na križovaní ulíc Vajnorská-Tomášikova,
- dotvoriť základnú kompozičnú kostru riešeného územia posilnením a formovaním kompozičných prvkov mestského, zonálneho a lokálneho významu na základe prehodnotenia:
  - identifikovaných existujúcich a potenciálnych kompozično-prevádzkových osí mestského významu: Riazanská ulica a zonálneho významu: Hálkova, Pluhová, Kukučínova a Gavlovičova,
  - potenciálnych ťažiskových priestorov zonálneho významu: Hálkova, Kukučínova a lokálneho významu: Hattalova, Záborského (viď schéma),
- dotvorenie a usporiadanie zóny navrhnuť s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a proporcií existujúceho stabilizovaného územia z dôvodov zjednotenia a dotvorenia územia a hlavne s cieľom zvýšenia kvality územia.

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

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

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

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

## 8.2 Výšková konfigurácia zástavby a strešná krajina

Vzhľadom na narušenú panorámu mesta, spôsobenú nekonceptným umiestňovaním výškových budov aj v rámci širších vzťahov zóny a z dôvodu výrazných disproporcií identifikovaných vo výškovej skladbe riešeného územia (v rámci prieskumov a rozborov) sa pre riešené územie stanovujú nasledovné požiadavky:

- overiť zákaz umiestnenia výškovej budovy s celomestským pôsobením,
- overiť situovanie výškovej budovy s lokálnym pôsobením, ako dominanty mestskej časti a riešenej zóny, v polohe celomestského ťažiskového priestoru Vajnorská-Tomášikova v dotyku s Vajnorskou ulicou pri zachovaní adekvátneho odstupu od okolitej zástavby (napr. široký uličný priestor),
- v stabilizovaných územiach (okrem území malopodlažnej bytovej zástavby) overiť zákaz nadstavby viacpodlažných budov a overiť limit nadstavby malopodlažných budov,
- v stabilizovaných územiach malopodlažnej bytovej zástavby v návrhu rešpektovať a zachovať prevažujúci ráz územia – charakteristický zástavbou malopodlažných bytových domov a rodinných domov,
- pri stavebných intervenciách (zmeny stavieb a novostavby) v stabilizovaných územiach je potrebné vychádzať z prevažujúcej výškovej hladiny príľahlej zástavby a stanoviť limity pre výšku zástavby,
- riešiť problematiku existujúcej príliš nízkej zástavby, najmä na kompozičných osiach a v ťažiskových priestoroch, s cieľom skvalitnenia uličných priestorov,
- rešpektovať prevažujúcu podlažnosť pre jednotlivé stabilizované časti územia z dôvodu potreby zachovania charakteru pôvodnej urbanistickej štruktúry, jej hmotovej skladby a priestorovej identity.

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

- aplikovať rovnaké alebo tvarovo príbuzné typy a výšky striech, vzhľadom na prevládajúci typ a výšku striech v rámci zástavby bloku alebo subbloku,

- overiť možnosti využitia plôch striech pre získavanie solárnej energie,
- overiť možnosti aplikácie zelených striech so zatrávneným povrchom, najmä na verejných budovách.

### 8.3 Spôsob zástavby, uličná a stavebná čiara

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

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

Formovať uličné priestory a usporiadať zástavbu voči uličnému priestoru nasledovne:

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

## 9 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

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

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

## 9.1 Rozvojové územia

Riešiť urbanistickú transformáciu rozvojových území, stanovených v Územnom pláne Bratislavy vo väzbe na plánované predĺženie Tomášikovej ulice a vybudovanie koridorov siete TEN-T:

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

## 9.2 Problematické územia, stavby a pozemky z hľadiska funkčného využitia a priestorového usporiadania

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

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

- územia s nevhodnou alebo nesúrodou kombináciou funkcií a zástavby, nachádzajúce sa v priestore pozdĺž ulice Hattalova a železničnou traťou (časti blokov N a O),<sup>10</sup>
- neefektívne využívané územia (blok O),
- územia bez funkčnej náplne (X),<sup>11</sup>
- uzatvorené výrobo-logisticko-obslužné areály (blok N),
- overiť možnosti usporiadania nesúrodej zástavby na Varšavskej ulici (blok A),
- overiť možnosti transformácie území s nevhodným využitím na priestory verejnej zelene,
- rešpektovať a zabezpečiť všeobecnú dostupnosť a bezbariérovosť verej. priestorov a budov,
- riešiť početné lokality radových garáží tak, aby esteticky zapadali do svojho bezprostredného okolia,
- riešiť neefektívny spôsob využitia územia, ktorý sa týka početných lokalít radových garáží, rozsiahlych súvislých plôch statickej dopravy (parkoviská) a ďalších neefektívne využitých území.

### 9.3 Problematické priestory (verejné a poloverejné)

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

- revitalizovať a prehodnotiť usporiadanie verejných a poloverejných priestorov najmä vo väzbe na urbanistickú kompozíciu riešeného územia, vrátane plôch verejnej zelene,
- riešiť a rekonfigurovať esteticky nekvalitné a neusporiadané verejné uličné priestory a to najmä: Riazanskú ulicu (severozápadná časť), Vajnorskú ulicu, ulicu Zátíšie,
- prehodnotiť náplň esteticky ambivalentných priestorov s nízkou estetickou kvalitou, ktoré nenapĺňajú svoj potenciál, najmä v okolí viacpodlažných bytových domov alebo areálov občianskej vybavenosti,
- usporiadať verejné a poloverejné verejné priestory zahŕtené statickou dopravou:<sup>12</sup> Riazanská ulica, Hálkova ulica, Pluhová ulica a ostatné ulice v dotyku so zástavbou rodinných domov; väčšina priestorov pri bytových domoch (najmä na Riazanskej, Vajnorskej a Pluhovej ulici),
- skvalitniť predpriestory a nástupné priestory významných budov občianskej vybavenosti (s veľkou frekvenciou návštevnosti) s preferenciou pešej a cyklistickej dopravy,
- overiť možnosti prehodnotenia potenciálne asociálnych a nefunkčných priestorov,
- rešpektovať a zabezpečiť všeobecnú dostupnosť a bezbariérovosť verejných priestorov,
- zohľadniť problematiku verejných priestranstiev, komunikácií a verejnej zelene a vlastníckych práv k dotknutým pozemkom.

<sup>10</sup> V území je identifikovaná kombinácia areálov výroby, sociálnych služieb, administratívy a nefunkčných opustených areálov. Predmetné územie pôsobí chaotickým dojmom po funkčnej aj priestorovej stránke si vyžaduje komplexné prehodnotenie aj vzhľadom na plánované predĺženie Tomášikovej ulice.

<sup>11</sup> V území je v súčasnosti prevažná časť garáží po asanácii, vo veľkej miere ho pokrývajú nelegálne skládky a malá časť zachovaných stavieb radových garáží slúži na bývanie sociálne vylúčených skupín.

<sup>12</sup> Priestory zahŕtené odstavenými autami, ktoré týmto priestorom dominujú, pričom zužujú dopravný profil ulice, obmedzujú chodcov a negatívne ovplyvňujú celkový výzor a estetiku uličných priestorov.



## 10 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV

### 10.1 Základné požiadavky

- rešpektovať Územným plánom Bratislavy definované záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania, s prevažujúcim zastúpením obytných území, území občianskej vybavenosti a zmiešaných území obchodu, výrobných a nevýrobných služieb,
- pri návrhu regulácie rešpektovať okrem funkčného využitia a priestorového usporiadania územia stanoveného v Územnom pláne Bratislavy aj metodiku regulácie stanovenú v Územnom pláne Bratislavy (aby bol územný plán zóny kompatibilný s regulačnými prvkami Územného plánu Bratislavy),
- pre potreby regulácie riešeného územia rozčleniť riešené územie najmä na urbanistické bloky a uličné priestory, ktorých hranice sú vymedzené na základe uličných čiar,
- riešiť priestorové usporiadanie funkčného využitia daného územia v spôsobe a forme zodpovedajúcej charakteru zóny, začlenenie stavieb do urbanizovaného územia,
- vymedziť pozemky na verejnoprospešné stavby,
- navrhnutú reguláciu definovať v záväznej časti územného plánu zóny.

### 10.2 Regulačné prvky

- vyjadriť zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemkoch vymedzením záväzných hraníc: uličná čiara, stavebná čiara, hranica možnej zástavby a ďalšie potrebné regulačné prvky s uvedením ich definícií,
- vyjadriť prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia,
- vyjadriť intenzitu zastavania, rozsah a mieru stavebného využitia stanovením zastavovacích podmienok (najmä pre novostavby, nadstavby a prístavby),
- intenzitu využitia územia stanoviť pre jednotlivé urbanistické bloky s určením maximálneho indexu podlažných plôch (IPP), maximálneho indexu zastavaných plôch (IZP), minimálneho koeficientu zelene (KZ) a maximálnej podlažnosti (vyjadrenej maximálnym počtom nadzemných podlaží). V prípade použitia ďalších doplňujúcich ukazovateľov je potrebné uviesť ich definície.
- stanoviť minimálne požiadavky na architektonické riešenie stavieb, oplotenie, priestory predzáhradiek, verejné dopravné a technické vybavenie a estetiku verejných priestorov,
- vymedziť a stanoviť minimálne požiadavky a limity na nezastavateľné plochy (verejné, poloverejné a neverejné priestory) z hľadiska umiestňovania stavieb a zabezpečenia dostupnosti a prístupnosti územia,
- stanoviť požiadavky na vodopriepustnosť povrchov,
- regulovať umiestňovanie reklamných stavieb, vrátane určenia ich maximálnych rozmerov.

### 10.3 Intenzita využitia územia

- overiť možnosť zníženia podielu spevnených plôch v riešenom území,

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

## 11 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEJ A REKREAČNEJ VYBAVENOSTI

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

- posilniť občiansku vybavenosť v centrálnych polohách zóny, v ťažiskových priestoroch a na kompozično-prevádzkových osiach,
- posilniť podiel občianskej vybavenosti v zmiešaných územiach obchodu a výrobných a nevýrobných služieb,
- overiť možnosti doplnenia prvkov a zariadení športovo-rekreačnej vybavenosti; pri zabezpečení základnej športovej vybavenosti je potrebné vychádzať z nasledovných zásad:<sup>13</sup>
  - dostupnosť k športovým zariadeniam (všeobecne) 500 - 1600 m,
  - dostupnosť k ihriskám pre deti a mládež - do 400 m,
  - dostupnosť k ihriskám pre dospelých - do 600 m.
- overiť možnosti zvýšenia zastúpenia základnej občianskej vybavenosti a to najmä:<sup>14</sup>
  - predškolské zariadenia,
  - zdravotnícke zariadenia (napr. ambulancie),
  - sociálne zariadenia (napr. zariadenie pre seniorov, centrum včasnej intervencie, útulok), a to predovšetkým na pozemkoch a v budovách vo verejnom vlastníctve,
  - kultúrne zariadenia,
  - maloobchodné zariadenia, ktoré budú zabezpečovať základnú vybavenosť,
- overiť potrebu a možnosti doplnenia ostatnej občianskej vybavenosti,
- overiť možnosti zastúpenia nájomných bytov, a to predovšetkým na pozemkoch a v budovách vo verejnom vlastníctve.

## 12 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

### 12.1 Všeobecné požiadavky

- rešpektovať Územný plán Bratislavy a zohľadniť nasledovné podklady:
  - Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015),
  - Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014),
  - Koncepcia rozvoja cyklodopravy v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, strategický dokument, čístopis (12/2016, DIC Bratislava s.r.o.),

<sup>13</sup> Štandardy minimálnej vybavenosti obcí (Krumpolcová a kol, Inštitút urbanizmu a územného plánovania URBION, 2010)

<sup>14</sup> rozsah vychádza zo Štandardov minimálnej vybavenosti obcí pre veľkostnú kategóriu nad 2000 obyvateľov

- Vyhľadávacia a overovacia štúdia: „Cyklotrasa Zátišie-Tomášikova-Slovnaftská (STARZ Bratislava, 2013),
- Koncepcia rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 - 2025, (uznesenie MZ hl. m. SR Bratislavy č. 704/2016 zo dňa 7. 12. 2016),
- ŽSR, dopravný uzol Bratislava – štúdia realizovateľnosti (združenie Uzol Bratislava, 2019),
- Štúdia realizovateľnosti IV. paneurópskeho železničného koridoru štátna hranica ČR/SR – Kúty – Bratislava – Nové Zámky – Štúrovo/Komárno – štátna hranica SR/MR (Výskumný úrad dopravný, a. s., november 2015),
- Štúdia uskutočniteľnosti Zvýšenie priepustnosti trate Bratislava – Dunajská Streda – Komárno (NDCON s.r.o., 2020),
- Stavba „Projekt TEN-T, Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava Predmestie-Bratislava Fliálka-Bratislava Petržalka“ – rešpektovať právoplatné územné rozhodnutie,
- Stavba „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská-Račianska“ – rešpektovať právoplatné územné rozhodnutie,
- rešpektovať aktuálne platnú Metodiku dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných zámerov na cestnú infraštruktúru (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy),
- dopravnú obsluhu riešeného územia – komunikácie, parkoviská, parkovacie garáže, chodníky pre peších, cestičky pre cyklistov navrhnuť v zmysle platných STN,
- navrhovanému počtu funkcií plnených v riešenom území je úmerný nárast zdrojovej a cieľovej dopravy a tomuto nárastu musia zodpovedať opatrenia a stavebné zmeny na príľahlej komunikačnej sieti.
- rešpektovať zákon č. 135/1961 zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika a zohľadniť vplyvy prevádzky letiska M. R. Štefánika s priamymi obmedzeniami z titulu ochranných pásiem a obmedzení nepriamych, viažucich sa na podmienky hygienické,
- rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru vrátane jej ochranných pásiem a rešpektovať trasovanie pripravovaných stavieb dopravnej infraštruktúry,
- rešpektovať aktuálne platné STN a všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, pešie chodníky, atď.) je potrebné navrhnuť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi.

## 12.2 V systéme automobilovej dopravy

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

- dopravno-technické závady líniového a bodového charakteru – nedostatočná šírka miestnych komunikácií, ktoré nespĺňajú požiadavky normy STN 736110 Projektovanie miestnych komunikácií,
- problematickým úsekom je úsek na ul. Riazanská, kde od križovatky s ulicou Háľkovou po takmer križovatku s ulicou Kukučínovou nie sú jasne definované jednotlivé jazdné pruhy. Z tohto dôvodu sú na ulici vytvorené miesta pre „divé státie“ spolu s prípadnými krátkodobými stáťami,

- dopravno-inžinierske závady, viazané na usporiadanie komunikačného priestoru v predkrižovatkových priestoroch, rozhľadových pomerov v jednotlivých križovatkách, ktorý je v prevažnej časti územia nedostatočný, obmedzený hlavne výstavbou oplotení, prípadne jednotlivých budov tesne na hranicu komunikácie,
- riešiť dopravné prepojenie Tomášikovej ulice s Račianskou ulicou predĺžením Tomášikovej ulice,
- vzhľadom na predpokladaný nárast dopravy vyvolaný pripravovanou investičnou výstavbou bude potrebné prehodnotiť existujúce dopravné trasy (ulice Zátišie, Hattalova, Riazanská, Hálkova, Varšavská, Brezovská) a ich napojenie na nadradený komunikačný systém za účelom zvýšenia ich priepustnosti,
- závady vychádzajúce z dopravno-urbanistických kritérií hodnotiacich miestny komunikačný systém z pohľadu miery segregácie motorovej a nemotorovej, resp. cyklistickej dopravy,
- hygienické podmienky v územiach zaťažených nadmernou hladinou hluku z prevádzky motorovej dopravy.

### 12.3 V systéme statickej dopravy

- riešiť deficit miest statickej dopravy a nízkeho stupňa garážovania (integrované HG) v intenzívne zastavanom území, kde možnosti parkovania a odstavovania motorových vozidiel na úrovňových plochách statickej dopravy sa stávajú pri narastajúcom stupni automobilizácie vyčerpané,
- je potrebné preveriť a objektivizovať mieru využitia radových garáží a prehodnotiť ich veľký počet vzhľadom na ich nízke využitie pre odstavovanie motorových vozidiel,
- vyhodnotiť súčasné kapacity a pokrytie výhľadových bilančných potrieb na statickú dopravu v existujúcich zariadeniach situovaných v území zóny v zmysle STN 736110/Z2,
- zbilancovať nároky na statickú dopravu vyplývajúce z návrhu nových urbanistických štruktúr v zmysle STN 736110/Z2 zodpovedajúce navrhovanému funkčnému využitiu,
- stanoviť požiadavky na zabezpečenie potrebných kapacít statickej dopravy,
- riešiť plochy pre statickú dopravu tak, aby nedochádzalo k obmedzovaniu plynulosti premávky autobusov hromadnej dopravy na verejných komunikáciách,
- overiť možnosť vybudovania nadzemných a podzemných parkovacích domov v riešenom území, najmä v blokoch N, O, X a P,
- prioritne uvažovať s využitím priestoru pre bývalou Teslou na riešenie statickej dopravy,
- pre každý navrhovaný objekt stanoviť požiadavky na zabezpečenie dostatočného počtu odstavných a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110/Z2,
- pri stanovení počtu odstavných a parkovacích stojísk v riešenom území v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 vychádzať a overiť použitie, s ohľadom na aktuálnu situáciu a navrhované riešenie, hodnoty regulačného koeficientu mestskej polohy  $k_{mp} = 1$  a s ohľadom na politiku mesta zameranú na znižovanie podielu individuálnej automobilovej dopravy prehodnotiť návrh použitia regulačného koeficientu delby prepravnej práce s hodnotou  $k_d=1,4$  pri výpočte nárokov statickej dopravy a overiť použitie hodnoty  $k_d=1,0$ .

### 12.4 V systéme cyklistickej dopravy

- závady vychádzajúce z dopravno-urbanistických kritérií hodnotiacich miestny komunikačný systém z pohľadu miery segregácie motorovej a nemotorovej, resp. cyklistickej dopravy,

- riešiť deficit dopravnej infraštruktúry upokojenej dopravy (hlavné, vedľajšie a doplnkové cyklistické trasy a cyklochodníky) vo vzťahu na rozloženie základných urbanistických prvkov, s definovaním miery segregácie motorovej a nemotorovej dopravy,
- pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov,
- pri riešení vychádzať z Koncepcie územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k IDS,
- postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenou uznesením vlády SR č. 223/2013.

## 12.5 V systéme pešej dopravy

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

## 12.6 V systéme hromadnej dopravy

- potreba riešenia dopravnej obslužnosti riešeného územia integrovanou verejnou hromadnou dopravou (MHD a železnica)
- prehodnotenie umiestnenia zastávok autobusovej MHD v centrálnej časti zóny,
- vytvárať a chrániť priestory pre zariadenia verejnej hromadnej dopravy.

## 12.7 V systéme železničnej dopravy

- rešpektovať územnú rezervu pre novú železničnú trať Bratislava predmestie – Bratislava-Filiálka,
- rešpektovať územnú rezervu pre novú železničnú trať Slovany – Bratislava-Nové Mesto,
- zohľadniť dôležitý dopravný uzol ŽST Bratislava-Nové Mesto,
- rešpektovať územnú rezervu pre trasu vysokorýchlostnej trate,
- všetky jestvujúce a novobudované kríženia miestnych komunikácií so železničnou traťou navrhnúť ako mimoúrovňové,
- overiť možnosť vybudovania mimoúrovňových a bezbariérových priechodov pre chodcov ponad železničný koridor siete TEN-T a s ohľadom na štúdiu realizovateľnosti ŽSR/železničný uzol Bratislava,
- postupovať podľa ustanovení zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

- rešpektovať ochranné pásmo železničnej trate v zmysle zákona o dráhach,<sup>15</sup> dráhy je v zmysle § 5 a § 6 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- riešiť hygienické podmienky v územiach zaťažených negatívnymi vplyvmi z prevádzky železničnej dopravy.

## 13 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

### 13.1 Všeobecné požiadavky

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

### 13.2 V systéme vodného hospodárstva

Z hľadiska vodného hospodárstva je pre riešené územie potrebné:

#### 13.2.1 Zásobovanie vodou

- v návrhu riešenia zásobovania vodou je potrebné zohľadniť súčasné kapacity a skutkový stav jestvujúcich verejných vodohospodárskych zariadení,
- vo vodohospodárskej bilancii špecifikovať nároky na pitnú a požiarnu vodu, výšku zástavby, množstvá splaškovej a dažďovej vody,
- rešpektovať verejné vodohospodárske zariadenia BVS, vrátane ich pásma ochrany v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,
- nové verejné vodohospodárske siete umiestňovať do verejných komunikácií s priestorovým usporiadaním a s únosnosťou povrchu umožňujúcou vjazd servisných vozidiel prevádzky,
- z hľadiska bezpečnosti prevádzky nové verejné vodovody zokruhovať,
- verejné vodohospodárske siete navrhovať v súlade s STN 736005, STN 755401, OTN 755411, STN 756101, súvisiacimi normami,

<sup>15</sup> § 5 a § 6 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- potrebná je časová a vecná koordinácia s investičnými zámermi v riešenom a širšom území najmä so stavbou predĺženie Tomášikovej ulice,
- spracovať bilancie potreby vody vyplývajúce z navrhovaného riešenia.

### 13.2.2 Odkanalizovanie

- rešpektovať ochranné pásma existujúcich aj novonavrhovaných sietí kanalizácie,
- rešpektovať existujúci systém odvádzania odpadových vôd z riešeného územia,
- v návrhu riešenia odkanalizovania je potrebné zohľadniť súčasné kapacity a skutkový stav existujúcich verejných vodohospodárskych zariadení,
- pre navrhované objekty riešiť odvádzanie odpadových vôd ako delenú kanalizáciu. Koeficient zastavanosti zvoliť s ohľadom na potreby retencie nekontaminovaných dažďových vôd v území,
- vody z povrchového odtoku v maximálnej miere riešiť mimo verejnú kanalizáciu spôsobom zohľadňujúcim konkrétne hydrogeologické podmienky, nenavýšovať súčasné odtokové množstvá odvádzané do verejnej kanalizácie,
- dažďové vody z povrchového odtoku v maximálnej miere eliminovať na mieste ich vzniku, akumuláciou do infiltračných, resp. retenčných nádrží; infiltračný systém na dažďovú vodu navrhnuť minimálne na 5-ročnú návrhovú zrážku trvajúcu min. 15 minút. Pri návrhu vychádzať z hodnôt  $q=180,0 \text{ l.s-1.ha-1}$  a  $ak = 1$  a overiť ich vzhľadom na aktuálnu situáciu a navrhované riešenie.
- 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,

## 13.3 V systéme zásobovanie teplom

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

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v Územnom pláne Bratislavy,
- prehodnotiť systém zásobovania teplom v častiach nenapojených na CZT najmä z hľadiska energetickej efektívnosti a prechodu na nízkouhlíkové hospodárstvo v zmysle smerníc EU na zásobovanie teplom z centrálného zdroja.

## 13.4 V systéme zásobovania plynom

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

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v Územnom pláne Bratislavy,
- rešpektovať existujúce vedenia a zariadenia plynu, trasované riešeným územím, ktoré zasobujú riešené územie, resp. tranzitujú cez riešené územie,
- SPP-distribúcia, a.s. nemá v riešenom území vlastné rozvojové zámery.
- pre navrhovaný rozvoj územia spracovať bilancie potreby plynu podľa „Technických podmienok SPP, a.s.“.

## 13.5 V systéme zásobovania elektrickou energiou

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

- vychádzať z podmienok a bilancií stanovených v Územnom pláne Bratislavy,
- rešpektovať existujúce elektrické vedenia a zariadenia, trasované riešeným územím, ktoré zásobujú riešené územie, resp. tranzitujú cez riešené územie,
- prípojky z kmeňových vedení je potrebné v maximálnej miere kabelizovať a v maximálnej miere trasovať pozdĺž miestnych komunikácií.

## 13.6 V systéme elektronických komunikácií

Rešpektovať existujúcu infraštruktúru elektronických komunikácií:

- rešpektovať zemný optický telekomunikačný kábel,
- rešpektovať existujúce telekomunikačné siete,
- rozvody MTS trasovať v zmysle predmetných STN mimo komunikácií v ozelenených pásoch, prípadne v chodníkoch,
- navrhnúť spôsob napojenia územia na verejné elektronické komunikačné siete.

## 13.7 V systéme odpadového hospodárstva

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



# 14 POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELÉHO PROSTREDIA

## 14.1 Životné prostredie

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie:

- postupovať v zmysle právnych predpisov dotýkajúcich sa ochrany a starostlivosti o životné prostredie,<sup>16</sup>
- pri nakladaní s odpadmi postupovať v zmysle Programu odpadového hospodárstva a v zmysle platného zákona č.79/2015 Z. z. o odpadoch,
- brať do úvahy environmentálne záťaže v rámci širších vzťahov,
- riešiť likvidáciu nelegálnych skládok odpadu v území,
- zohľadniť strategickú hlukovú mapu bratislavskej aglomerácie a zdroje hluku z cestnej a železničnej dopravy, prekračujúce prípustné hladiny pre obytné prostredie a stanoviť požiadavky na hlukovú záťaž v zmysle platných predpisov,
- zohľadniť minimálne požiadavky na oslnenie a osvetlenie v zmysle platných predpisov, kvôli ochrane stavieb vnútrobloku predmetnej zóny (zástavba rodinných domov); v prípade nadvýstavieb existujúcich objektov rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem – predbežné svetlotechnické posúdenie,
- stanoviť podmienky pre využitie plôch so stredným radónovým rizikom,
- rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení,
- zohľadniť znečistenie podzemných vôd v dôsledku environmentálnych záťaží bývalého priemyselného areálu Chemických závodov Juraja Dimitrova.

## 14.2 Ochrana prírody a riešenie zelene

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

- stabilizovať a revitalizovať existujúcu zeleň v riešenom území (parky, parčíky a líniovú zeleň) a minimalizovať zásahy do týchto plôch,
- navrhnuť koncepciu zelene, ktorá prepojí jednotlivé plochy zelene v riešenom území a aj v širšom okolí; jednotlivé funkčné plochy zelene prepájať pešími trasami a plochami zelene, v urbanistickej zástavbe rešpektovať spojitosť plôch a línii zelene, tam kde absentuje doplniť,
- revitalizovať existujúce plochy a línie sídelnej vegetácie, na navrhovaných plochách verejných priestranstiev a verejných komunikačných priestorov uplatniť rozmanité druhy verejnej zelene,

---

<sup>16</sup> Aktuálnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia sú: zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší, vyhláška č. 410/2012 Z. z. a vyhláška MŽP SR č. 244/2016 Z. z. o kvalite ovzdušia.

- zabezpečiť realizáciu pásov zelene s ochrannou a izolačnou funkciou pozdĺž významných dopravných koridorov (Vajnorská, Riazanská a pod.), zvyšovaním množstva mestskej zelene prispieť ku eliminácii hluku v území,
- navrhnuť zeleň s cieľom prepojenia zelene riešeného územia s prírodným prostredím jazera Kuchajda,
- postupná prestavba drevinového zloženia s diverzifikáciou druhov drevín (zvýšenie rôznorodosti) so zameraním na kostrové dreviny, uprednostňovať domáce druhy; rešpektovanie podmienok meniacej sa klímy pri výbere kostrových druhov drevín,
- vytváranie možností pre komunitné záhrady (hlavne vo vnútroblokových priestoroch),
- zakladanie kvitnúcich lúk a zavádzanie prírode blízkej údržby zelene,
- doplniť cestnú zeleň o ďalšie úrovne (kere v podsadbe),
- v návrhu územného plánu zóny navrhnuť také opatrenia, ktoré by v max. nožnej miere viedli k zadržaniu dažďových vôd v území, resp. navrhnuť ich optimálne sekundárne využitie ako napr.: zvýšenie vode priepustných povrchov, odvádzanie zrážkovej vody do vsaku, vytváranie vodných prvkov a dažďových záhrad, ktoré rovnako priaznivo ovplyvňujú mikroklimu,
- zamedziť zmenšovaniu plôch sídelnej zelene z dôvodu umiestňovania stavieb a zariadení napr. dopravnej a technickej infraštruktúry do plôch zelene,
- regulovať urbanizačný proces s cieľom zamedziť ďalšieho zhoršovania kvality životného prostredia (znečistenie prostredia, ovzdušia ako aj vôd),
- podpora humanizácie sídliskových priestorov, oživenie priestoru pre nové modernejšie využitie obyvateľov, podporenie rekreačnej funkcie plôch zelene. Plochy doplniť o originálne hracie prvky a prvky drobnej architektúry najmä z prírodných materiálov,
- vyhodnocovať koeficient zelene v zmysle metodiky Územného plánu Bratislavy, ktorý je definovaný ako pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlome teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

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

### 15.1 Ochrana poľnohospodárskej pôdy

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy rešpektovať:

- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení, ktorý v zmysle § 13 rieši jej ochranu v územnoplánovacej činnosti,
- vyhlášku Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 199/2008 Z. z., ktorou sa ustanovuje Program poľnohospodárskych činností vo vyhlásených zraniteľných oblastiach v znení neskorších predpisov,

- nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje základná sadzba odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

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

- pri urbanistickom rozvoji územia definovať ako limitujúce faktory rozvoja nehnuteľné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (v zmysle ustanovení pamiatkového zákona, ako aj objekty zapísané v zozname pamätihodností mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,<sup>17</sup> ktoré sa nachádzajú v riešenej zóne a taktiež v jej blízkom okolí, v zmysle ustanovení platných právnych predpisov viažucich sa k ochrane kultúrnych pamiatok:
  - v riešenom území sa v zmysle zákona o ochrane pamiatkového fondu<sup>18</sup> nachádzajú pamiatky, evidované v ÚZPF SR, ide o: NKP Č. ÚZPF 10503/1-8, Zátišie, ktoré je potrebné chrániť v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona,
  - pamätihodnosti v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto v riešenej zóne: štvrť Emyháza, vymedzená ulicami Kukučínova, Hattalova, Zátišie, Vajnorská a Riazanská, v ktorej sa nachádzajú NKP Č. ÚZPF 10503/1-8, Zátišie, (evidenčný list pamätihodnosti mesta NoM-1A-24),
  - pamätihodnosti v rámci širších vzťahov: Ľudová štvrť, vymedzená ulicami Riazanská, Háľkova a Vajnorská, bývalá továreň Stollwerck na Račianskej ul. Č. 42, športová hala Pasienky na Bajkalskej ulici a Biely kríž na námestí Biely Kríž, ak bude s nimi riešenie územnoplánovacej dokumentácie súvisieť,
- v riešení ÚPN-Z stanoviť požiadavky na dodržanie podmienok ochrany potenciálnych archeologických nálezov na riešenom území, ktoré určí KPÚ BA v rámci územných a stavebných konaní na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej investormi/stavebníkmi, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona,
- zohľadniť v riešení protitankové steny/zábrany na ulici Zátišie,
- chrániť a rešpektovať archeologické náleziská v predmetnom území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu.

## 15.3 Ochrana pred povodňami

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

## 15.4 Civilná ochrana

- v záujme civilnej ochrany obyvateľstva rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a príslušné právne predpisy<sup>19</sup> a spracovať doložku

<sup>17</sup> Pamätihodnosti mestskej časti schválené uznesením MČ č. 14/2009/MZ zo dňa 16. 12. 2008.

<sup>18</sup> Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších zmien

<sup>19</sup> Vyhláška MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení CO, vyhlášky MV SR č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok, vyhlášky č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému CO, v znení neskorších predpisov

civilnej ochrany (záväzná časť územného plánu zóny) ako účinného nástroja ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva ako aj zníženia rizika jeho ohrozenia.

## 15.5 Požiarna ochrana

Z hľadiska protipožiarného zabezpečenia pri spracovaní územného plánu zóny zohľadniť:

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

## 15.6 Obrana štátu

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

# 16 POŽIADAVKY Z HĽADISKA TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

## 16.1 Trasy nadradených systémov

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

### 16.1.1 Dopravné vybavenie územia

#### **Cestná doprava**

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

#### **Železničná doprava**

- Železničné trate prepojenia železničných koridorov siete TEN-T,
- Železničná stanica prepojenia železničných koridorov siete TEN-T.

#### **Mestská hromadná doprava**

- Električková koľajová trať na Vajnorskej ulici.

#### **Cyklistická doprava – hlavné mestské cyklistické trasy**

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

## 16.1.2 Technické vybavenie územia

### Vodné hospodárstvo

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

### Zásobovanie elektrickou energiou

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

### Zásobovanie plynom

- Existujúci plynovod STL DN 300, Vajnorská ul.

### Zásobovanie teplom

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

## 16.2 Ochranné pásma

### 16.2.1 Ochranné pásma dopravnej infraštruktúry

#### Cestná doprava

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené v platných právnych predpisoch o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.<sup>20</sup>

#### 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 3. 7. 1981 v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu č. 3755/2014/ROP-022-OP/36087 zo dňa 10. 12. 2014 o zmene ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika Bratislava a v ochranných pásmach radaru pre koncovú riadenú oblasť Letiska M. R. Štefánika, Bratislava TAR LZIB (sektor A), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky zn. 1908/313-638-OP/2007 zo dňa 27. 4. 2009, z ktorých vyplýva nasledovné výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené:

- ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej plochy letiska a ochranným pásmom kužeľovej plochy radaru (sklon 4 % - 1:25) s výškovým obmedzením 180-220 m n. m. Bpv,

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu. Pri určenej podlažnosti v jednotlivých lokalitách je potrebné preveriť kolíziu s výškami určenými ochrannými pásmami letiska. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným

<sup>20</sup> Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

regulatívom podlažnosti. Ochranné pásma letiska je potrebné premietnuť do textovej a grafickej časti ÚPN-Z a zohľadniť ich pri stanovení regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

## 16.2.2 Ochranné pásma technickej infraštruktúry

### **Ochranné pásma elektroenergetických zariadení**

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.<sup>21</sup>

### **Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení**

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.<sup>22</sup>

### **Ochranné pásma ropovodov a produktovodov**

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.<sup>23</sup>

### **Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla**

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla sú určené podľa platných právnych predpisov o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.<sup>24</sup>

### **Ochranné pásma telekomunikačných zariadení**

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov.<sup>25</sup>

### **Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií**

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií sú určené podľa platných právnych predpisov o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov.<sup>26</sup>

## 17 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

V návrhu ÚPN zóny rešpektovať možnosti rozvoja územia s ohľadom na kapacity dopravnej a technickej vybavenosti a zohľadniť hlavné limity a obmedzenia rozvoja a využitia územia:

### **Technická infraštruktúra**

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

---

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

<sup>22</sup> Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

<sup>23</sup> Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

<sup>24</sup> zákon č. 657/2004 Z. Z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov

<sup>25</sup> zákon č. 195/2000 Z. z. o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov

<sup>26</sup> 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

## **Doprava**

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

## **Hygiena a kvalita života**

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

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

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

# 19 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V návrhu riešenia definovať stavby a vymedziť pozemky pre verejnoprospešné stavby v zmysle stavebného zákona, najmä pre verejnú dopravnú a technickú vybavenosť, statickú dopravu (parkovacie domy a pod.) a rozvoj bývania v nájomných bytoch.

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

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

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

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

### **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 zadaním.

#### Riešenie územného plánu zóny

- vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- opis riešeného územia,
- väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce,
- vyhodnotenie limitov využitia územia,
- urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- chránené časti krajiny,
- etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody, ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.

#### Návrh záväznej časti

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

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,



- určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby,
- požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
- pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce,
- zoznam verejnoprospešných stavieb,
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

#### Doplňujúce údaje

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

#### Doložka civilnej ochrany

#### **Grafická časť:**

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

## 22 PRÍLOHY

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

Schéma 5 Analýza urbanistickej kompozície riešeného územia a širších vzťahov

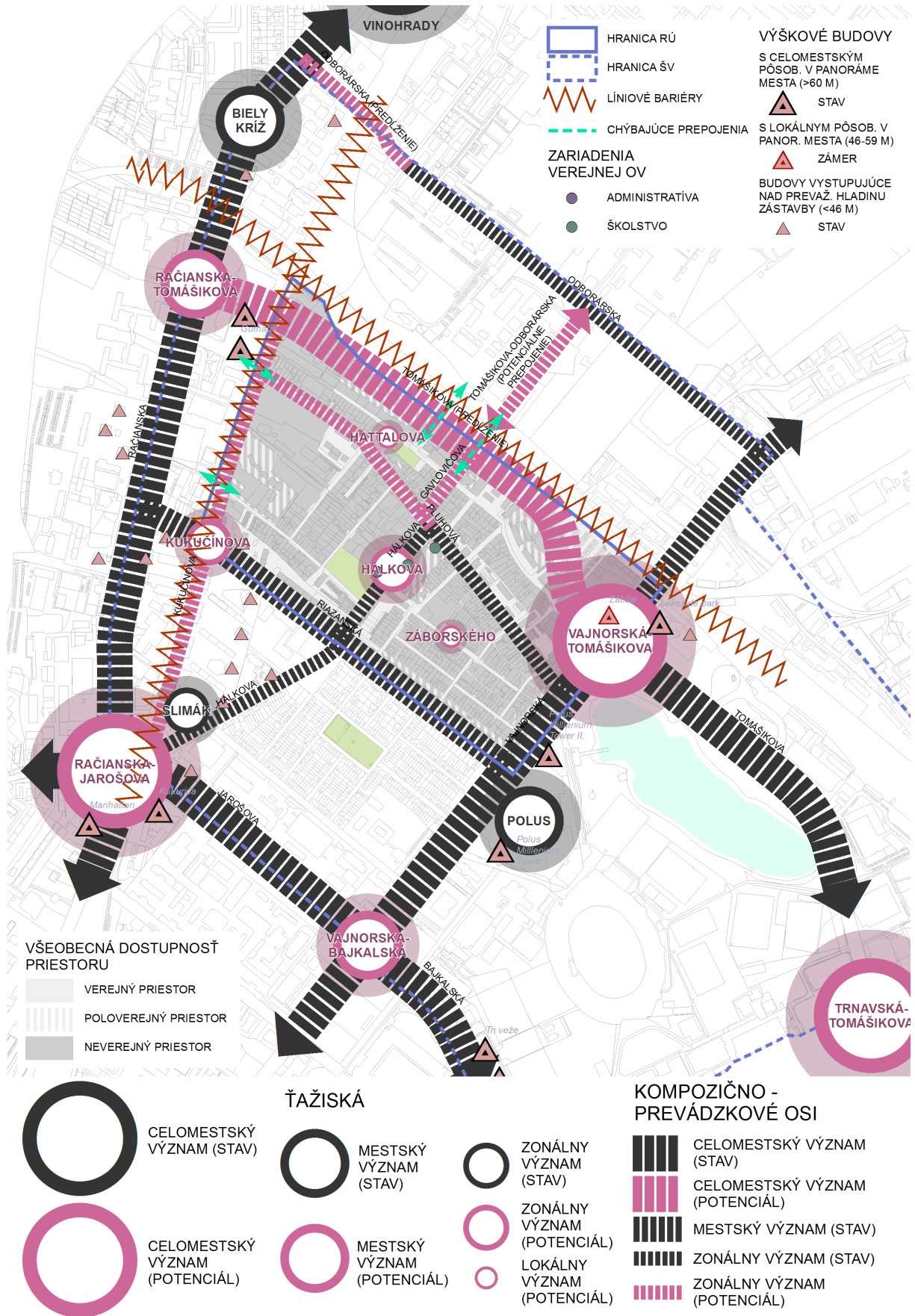


Schéma 6 Analýza urbanistického členenia riešeného územia

