



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY NA REVÍNE

Zadanie – po prerokovaní

Obstarávateľ:

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1, 832 91 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. arch. Laura Jakabčinová

(reg. č. 394 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDV SR)

Spracovateľ Územného plánu zóny Na Revíne a Zadania:

Ing. arch. Eva Balašová

Autorizovaný architekt SKA 0434

Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava

Apríl 2023

Obsah

1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny	3
2. Určenie vstupných cieľov rozvoja územia	3
3. Vymedzenie riešeného územia	4
4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti .	6
5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia.....	18
6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz.....	21
7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	21
8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	22
9. Požadované regulačné prvky priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov..	22
10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia	24
11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu.....	25
12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	26
13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	26
14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	27
15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.....	27
16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť.....	27
17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie konceptu riešenia a návrhu územného plánu	27
18. Podklady pre spracovanie ÚPN-Z	29
Príloha č. 1 – Odporúčaná terminológia pre návrh ÚPN-Z.....	31
Príloha č. 2 – Zoznam dotknutých parciel podľa registra „C“ a podľa registra „E“ a čísel príslušných listov vlastníctva.	38
Príloha č. 3 – Grafické vymedzenie riešeného územia	

1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

Účelom obstarávaného Územného plánu zóny Na Revíne je spodrobnenie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov - stabilizácia súčasného stavu funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania územia, ako aj zabezpečenie nástrojov jednoznačnej regulácie.

Dôvodom pre obstarávanie územného plánu zóny Na Revíne sú ďalšie zámery intenzifikácie využitia záujmového územia, resp. pripravované, nové a potenciálne investičné zámery v území, pričom niektoré z nich nezodpovedajú charakteru a merítku existujúcej zástavby, zvyšujú dopravnú záťaž územia, nezohľadňujú kapacitné možnosti dopravnej, technickej a sociálnej infraštruktúry, zásadne menia hmotovo-priestorové usporiadanie, architektonický obraz a výraz lokality. Je dôvodné a možné predpokladať, že realizácia pripravovaných a plánovaných projektov, bez stanovenia, prerokovania, schválenia a následného dôsledného rešpektovania podrobnej regulácie stabilizácie a rozvoja územia územným plánom zóny, by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce i plánované využívanie územia alebo jeho organizáciu a hmotovo-priestorové stvárnenie.

V rámci konkretizácie riešenia funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania územia je cieľom Územného plánu zóny Na Revíne dosiahnuť súlad súčasných priestorových daností územia a jeho potenciálneho rozvoja tak, aby bolo možné koordinovať a riadiť investičnú činnosť v území pri zohľadnení širších väzieb na bezprostredné zázemie i širšie okolie. Takto spracovaný ÚPN-Z Na Revíne sa po prerokovaní a schválení stane účinným nástrojom pre usmerňovanie všetkej investičnej činnosti v území.

2. Určenie vstupných cieľov rozvoja územia

Na základe prieskumov a rozborov možno potvrdiť zámer mestskej časti stabilizovať územie bez významnejších návrhov novej výstavby.

Ciele riešenia:

- vytvorenie kvalitnej územnoplánovacej dokumentácie využiteľnej pre proces územného rozhodovania a usmerňovania výstavby v zóne,
- doplnenie riešeného stabilizovaného územia o aktivity, ktoré budú kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území – bývanie, občianska vybavenosť, nevyhnutné dopravné a technické vybavenie, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene – s cieľom dosiahnutia trvalého súladu všetkých činností v území,
- Po vykonaní prieskumov a rozborov zóny a zdefinovaní hlavných problémov a reálnych zámerov výstavby v zóne je hlavným cieľom riešenia ÚPN Z stanoviť zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:
 - o formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií územia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,
 - o definovať a posilniť centrálnu polohu a ťažiskové priestory v zóne, vrátane doplnenia potrebných zariadení občianskej vybavenosti,
 - o formovať a skvalitniť verejné priestory
 - o zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia v zóne vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,

- zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene s osobitným zreteľom na verejnú zeleň a jej kvalitu,
- rešpektovať limity v území

Ďalšie úlohy:

- preveriť základnú dopravnú kostru územia, s cieľom zabezpečiť jeho primeranú dopravnú obsluhu a odstrániť deficity súčasného dopravného riešenia a s prihliadnutím na vlastnícke vzťahy v území,
- hľadať možnosti lepšieho zabezpečenia statickej dopravy v zóne,
- stanoviť zásady riešenia a skvalitnenia technického vybavenia územia,
- vytvoriť komplexné zásady dotvárania zóny a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,
- určiť verejnoprospešné stavby, stanoviť potrebné asanácie a vecnú a časovú koordináciu výstavby v území

Prieskumy a rozboru identifikovali nasledovné konkrétne problémy a limity rozvoja územia:

- **majetko-právne vzťahy v území** – v princípe zodpovedajú funkčnému využívaniu, nesúlad je v niektorých častiach dopravných komunikácií, kde ostalo súkromné vlastníctvo, ako aj v časti verejnej zelene
- **hluk a exhaláty** z automobilovej dopravy najmä v dotyku so Stromovou ulicou
- **celková svažitosť terénu** sa musí zohľadňovať najmä pri riešení verejných priestorov a pohybu osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, tiež pohybu s detským kočíkom
- **nehodný spôsob umiestnenia smetných nádob vo verejných priestoroch** - potreba určiť vhodné polohy tak, aby neboli prekážkou vo verejnom priestore
- nedostatočná možnosť **plynulého pešieho pohybu** – prekážky na chodníkoch, prípadne prerušené chodníky
- **nedostatočne riešená statická doprava**

3. Vymedzenie riešeného územia

Administratívna charakteristika riešeného územia:

obec:	Mesto Bratislava		
	Mestská časť Bratislava – Nové Mesto	- kód obce	103 529346
katastrálne územie:	Vinohrady		
okres:	Bratislava III.	- kód okresu	103
kraj:	Bratislavský	- kód kraja	1

Riešené územie sa nachádza v dvoch urbanistických obvodoch (základných sídelných jednotkách ZSJ) a to:

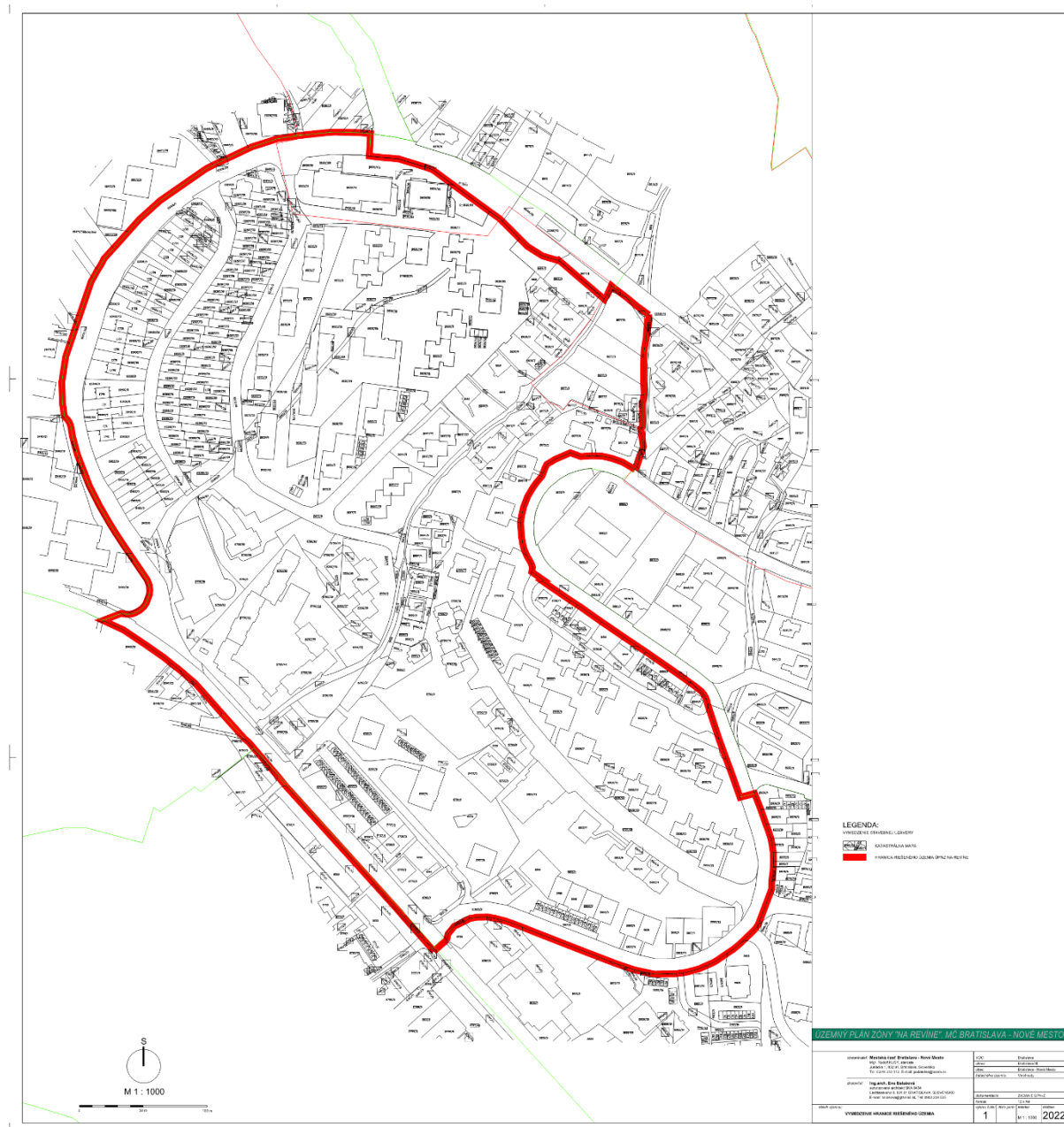
ZSJ Na Revíne – kód: SK01032044120 (počet obyvateľov 2802)

ZSJ Belianska ulica – kód: SK01032044040 (počet obyvateľov 2036)

Riešeným územím pre ÚPN Z Na Revíne, Bratislava, MČ Nové Mesto, je zastavané územie časti štvrte Kramáre v západnej časti mestskej časti. Riešené územie je záväzne vymedzené v tomto *Zadaní ÚPN Z Na Revíne, Bratislava, MČ Nové Mesto*.

Riešené územie je vymedzené:

- zo severu: Vlárskou ulicou,
- zo západu: Stromovou ulicou a Vlárskou ulicou,
- z juhu: Bárdošovou ulicou,
- z východu: ulicou Na Revíne a Bárdošovou ulicou.



Riešené územie je s presnosťou na jednotlivé parcely vymedzené na podklade aktuálnej katastrálnej mapy.

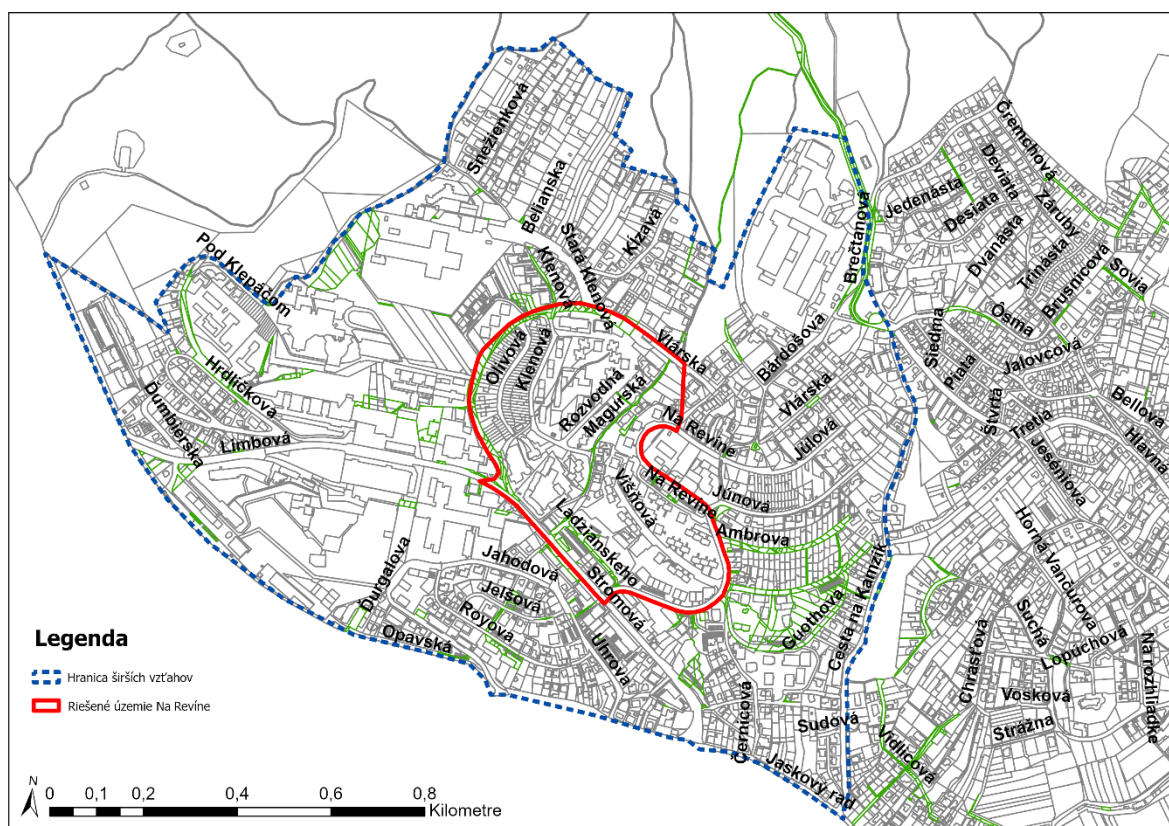
Predmetná územnoplánovacia dokumentácia bude riešiť pozemky v katastrálnom území Vinohrady: Kompletný zoznam parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov v riešenom území je v Prílohe č. 2 - Zoznam dotknutých parciel podľa registra „C“ a podľa registra „E“ a čísel príslušných listov vlastníctva.

Vymedzenie riešeného územia je znázornené v *Prílohe č. 3 – Grafické vymedzenie hraníc riešeného územia* v mierke 1:1000 (voľná príloha Zadania). V prípade akýchkoľvek zmien v parcelácii počas obstarávania a prerokovania územného plánu, pre vymedzenie riešeného územia je záväzná jeho grafické vymedzenie.

Celková výmera riešeného územia: orientačne **22 ha**, presne 222 256 m²

Vymedzenie územia pre riešenie širších vzťahov:

- z južnej strany telesom železnice,
- z východnej strany ulicami Cesta na Kamzíka a Brechtanová
- zo severnej a severozápadnej strany hranicou zastavaného územia



4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti

Platný územný plán:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07

Záväzná časť ÚPN hl. m. SR Bratislavy bude v riešení ÚPN Z Na Revíne plne rešpektovaná.

Požiadavky platného ÚPN mesta Bratislavy

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, schválený Mestským zastupiteľstvom hl. m. SR Bratislavy uznesením č. 123/2007 dňa 31. 5. 2007, v znení zmien a doplnkov.

V zmysle metodiky ÚPN mesta spadá riešené územie do „vnútorného mesta“.

Vybrané zásady a regulatívy zo záväznej časti platného Územného plánu hl.m. SR Bratislavy, relevantné pre riešené územie:

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 dominánt, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby,

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

(vybrané časti textu, relevantné pre riešené územie)

Rešpektovať

- Lesný masív Malých Karpát s nadväzným územím, ktoré je v celom svojom rozsahu zahrnutý do Bratislavského lesného parku a tvorí súčasť chránenej krajinskej oblasti s uplatnením požiadaviek na využitie územia pre rozvoj rekreačno-zotavovacích funkcií a záujmov ochrany prírody

Dotvoriť

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

MČ Bratislava – Nové Mesto

Rešpektovať

- Jestvujúce areály zdravotníckej a sociálnej starostlivosti celomestského až nadmestského významu na Kramároch

Dotvoriť

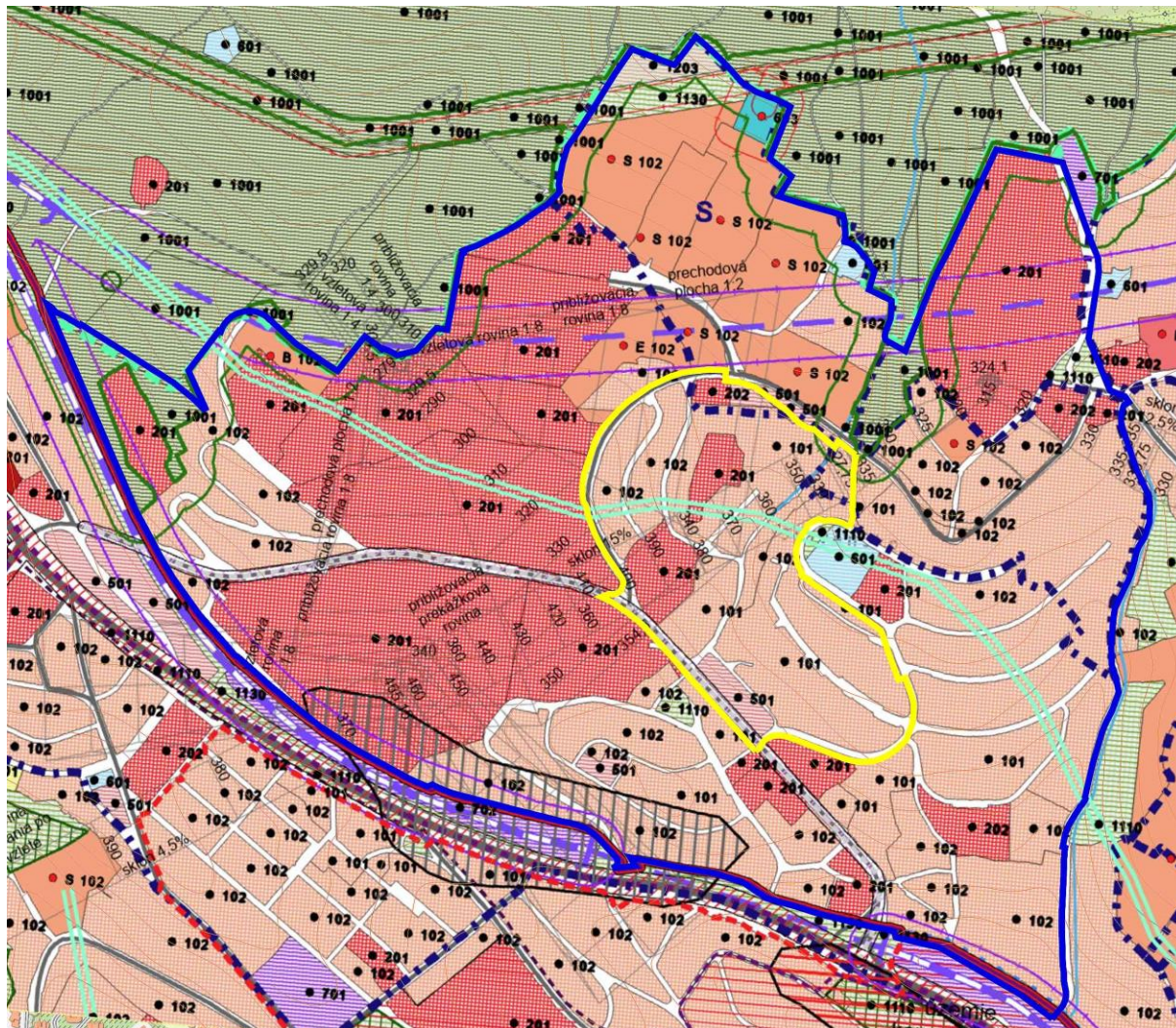
- Obslužno-vybavenostné aktivity v priestore Stromovej ulice ako významnej ťažiskovej mestskej triedy Kramárov a lokálnym centrom vybavenosti v uzlovom priestore napojenia Bárdošovej až po napojenie s Magurskou
- Územia existujúcej zástavby rodinných domov zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou

Rešpektovať a do územného plánu zóny je potrebné zapracovať požiadavky kapitoly **1.2.5 Zásady a regulatívy umiestňovania reklamných stavieb.**

Rešpektovať a do územného plánu zóny je potrebné zapracovať požiadavky kapitoly **12.7. V oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.**

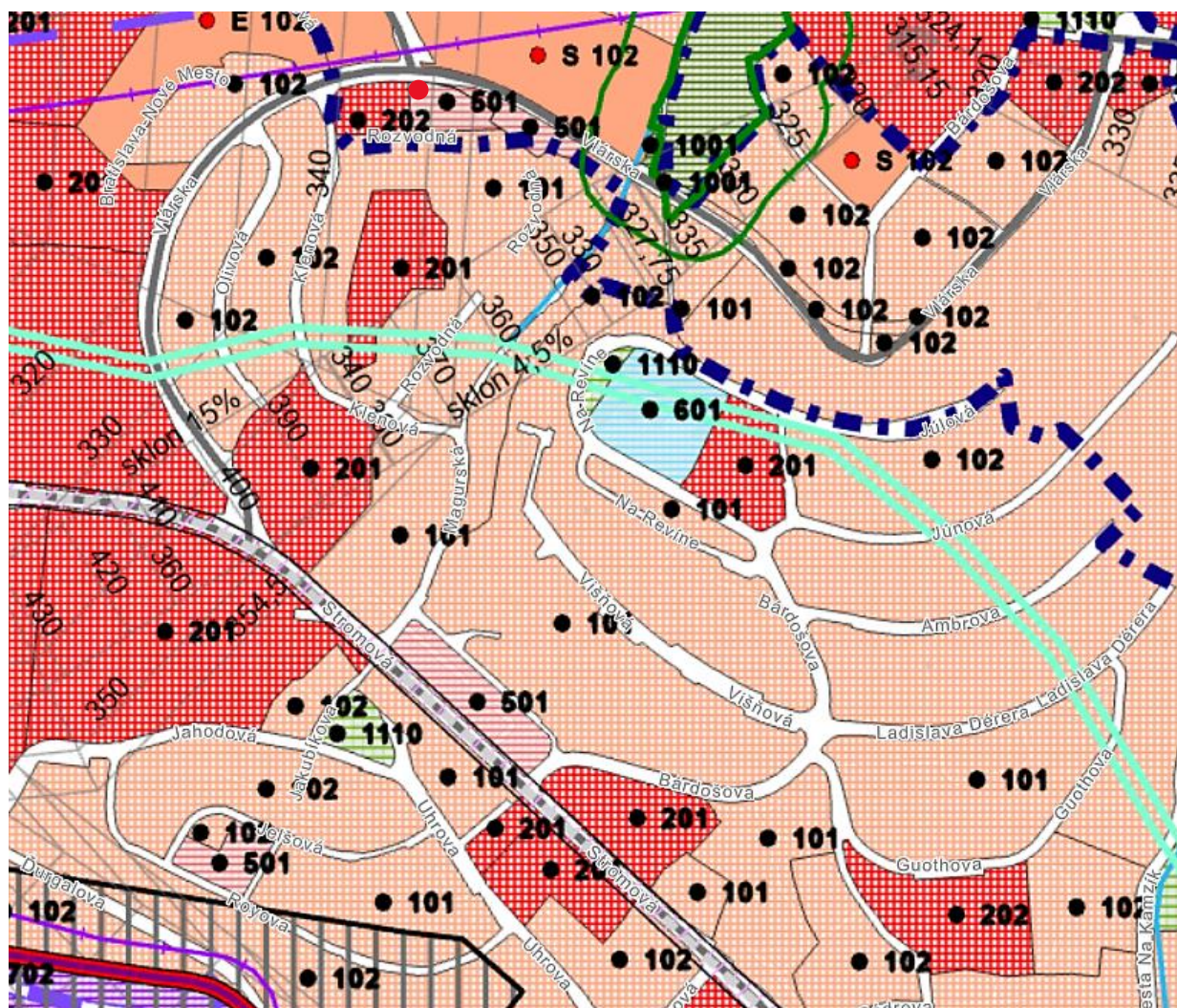
Funkčné využitie:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 stanovuje v širších vzťahoch zóny Na Revíne a **funkčné využitie:**



Regulačný výkres, ÚPN hl.m.SR BA 2007 v znení ZaD – Zdroj : Geoportal hl.m. SR Bratislavy

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>



Funkčné využitie v riešenom území:

Označenie funkčného využitia	Kód intenzity využitia územia	Funkčné využitie
101	stabilizované	viacpodlažná zástavba obytného územia
102	stabilizované	malopodlažná zástavba obytného územia
201	stabilizované	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
202	stabilizované	občianska vybavenosť lokálneho významu
501	stabilizované	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
		námestia a ostatné komunikačné plochy

Ďalšie regulačné prvky:

- hranica zóny ÚPNZ Horný Kramer – platná ÚPD
- ochranné pásma letísk a heliportov – Podkategória: H – približovacia rovina
- ochranné pásma letísk a heliportov – Podkategória: H – rovina stúpania po vzlete
- ochranné pásmo lesov
- línie vnímania prírodného masívu

Pozn: V texte ÚPNZ používať termín „prekážkové roviny a plochy heliportov“ namiesto „ochranné pásma letísk a heliportov“

Funkčné využitie - definície:

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 :		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 		

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 :		
<ul style="list-style-type: none"> - 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:		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 		

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>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.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>nepripustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

Územia občianskej vybavenosti		202
201	Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	Občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia občianskej vybavenosti slúžiacie pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. 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.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>Prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia školstva - zariadenia kultúry - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia cirkvi - zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu 		
<p>Prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>Prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>Neprípustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - Bývanie v rodinných domoch - Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - autokempingy - Areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - Skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - Stavby na individuálnu rekreáciu - Zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

Zmiešané územia	501
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
502	Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH	
<p>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.</p> <p>Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p>	
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH	
<p>Prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti 	
<p>Prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti, zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkvi 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 - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 	
<p>Prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 domácností 	

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

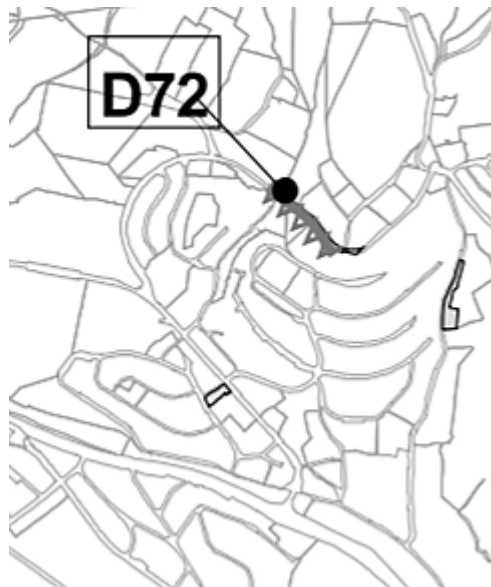
Verejnoprospešné stavby:

Výkres VPS, ÚPN hl.m. SR BA 2007 (výrez):



D19 – Vlárská ulica – predĺženie po Kolibu;
D56 – výstavba novej trolejbusovej trate
v úseku Vlárská ulica – Koliba

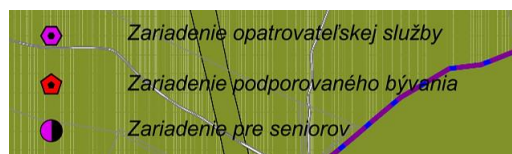
ZaD 02 UPN BA: VPS



D72 – technická základňa doplnkového
systému MHD, meniareň Koliba

4.1. Ďalšie požiadavky vyplývajúce z celomestských dokumentácií

Územný generel sociálnej starostlivosti hlavného mesta SR Bratislavy, 2014



Návrh = súčasný stav

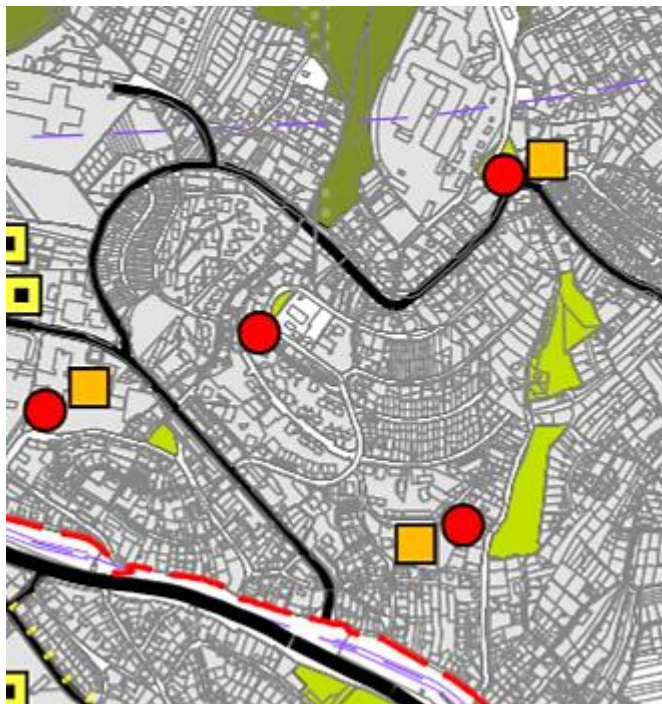
Územný generel sociálnej starostlivosti hlavného mesta SR Bratislavy 2014 navrhuje v riešenom území lokalizáciu dvoch zariadení:

- Zariadenie opatrovateľskej služby (3832131) s kapacitou 40 miest a plochou pozemku 2000 m²
- Zariadenie pre seniorov (1032121) s kapacitou 60 miest a plochou pozemku 3000 m²

Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy 2014 v riešenom území nenavrhuje žiadne objekty

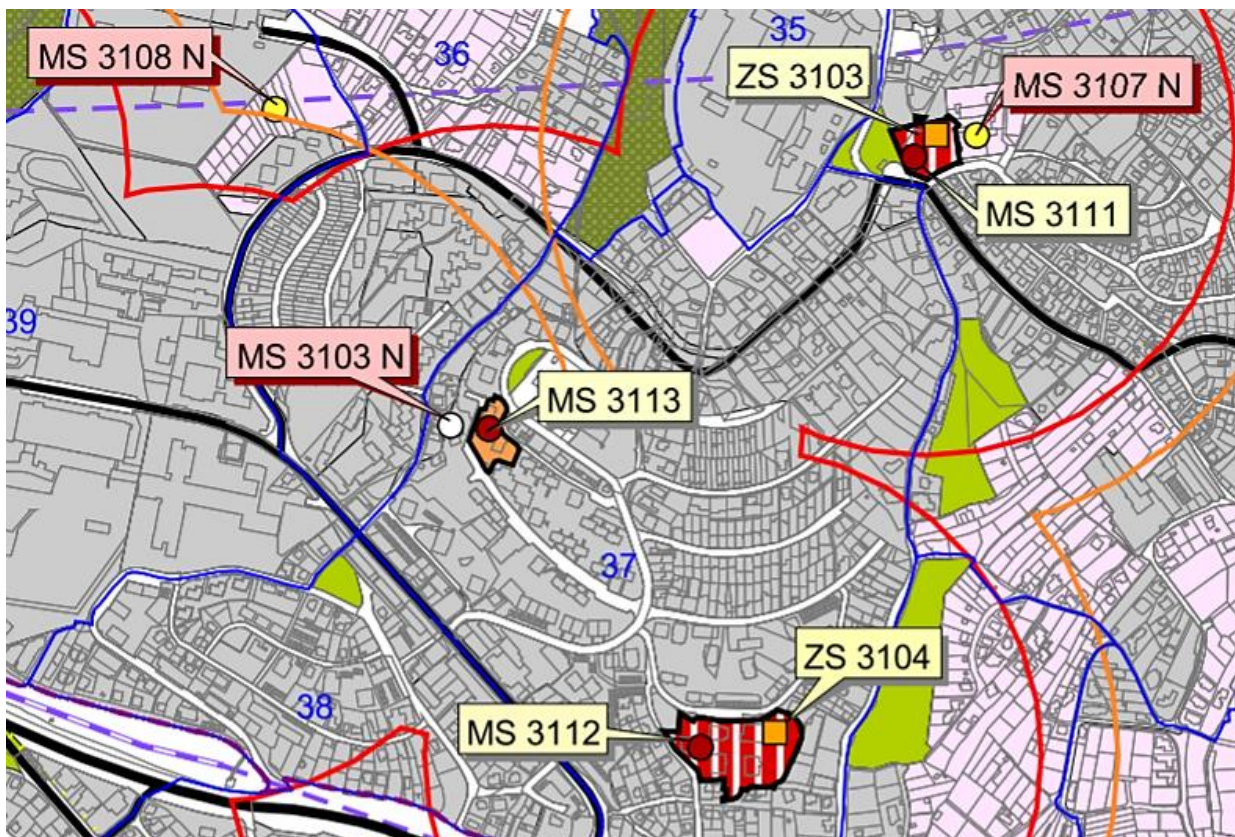


Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy 2014



- materské školy
- základné školstvo
- ▲ stredné školstvo
- vysoké školstvo

Stav



Územný generel školstva navrhuje v riešenom území umiestnenie **materskej školy** s nasledovnou špecifikáciou:

Označenie zariadenia:	MS 3204 N
Urbanistický obvod:	174
Lokalizácia:	Pri vinohradoch (ROSSO)
Plocha pozemku:	1820m ²
Podlažná plocha:	624 m ²
Počet žiakov:	52
Počet tried:	2

5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Širšie vzťahy

Pri riešení širších vzťahov vychádzať z urbanistickej koncepcie navrhnutej v platnom územnom pláne hl. m. SR Bratislavy, ktorá ju vo svojej smernej časti definuje nasledovne:

Návrh priestorového usporiadania územia

Zdroj: ÚPN BA Smerná časť, Kapitola 5.4. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celomestského centra a ťažiskových rozvojových smerom mesta, 5.4.3. Severovýchodný rozvojový smer
Urbanistická koncepcia severovýchodnej časti mesta

Citácia:

Kramáre a Koliba sú špecifickým územím mestskej časti Nové Mesto, ktoré majú vlastné ústredné priestory napájajúce sa na ťažiskové priestory celomestského centra cez železničnú trať a teleso Hlavnej železničnej stanice. Ťažiskovú spoločenskú os mestskej štvrte Kramáre predstavuje priestor Limbovej a Stromovej ulice s jej dobudovaním a napojením na centrum mesta v pokračovaní Pražskou a Štefánikovou ulicou. Územie Kramárov v rámci mestskej štruktúry je nositeľom ťažiskových funkcií špecifickej areálovej vybavenosti – zdravotníctva a sociálnej starostlivosti. Areály zdravotníckych a sociálnych zariadení na Kramároch, ktoré svojím hmotovo-priestorovým stvárnením ovplyvňujú celkový obraz tejto časti mesta, sú stabilizované.

Funkčné využitie územia mestskej štvrte Kramáre:

- **Dobudovanie a rozvoj obslužno-vybavenostných aktivít v priestore Stromovej ulice ako významnej ťažiskovej mestskej triedy Kramárov s lokálnym centrom vybavenosti v uzlovom priestore napojenia Bárdošovej až po napojenie s Magurskou**
- **Rešpektovanie a stabilizácia areálov zdravotníckej a sociálnej starostlivosti celomestského až nadmestského významu v založených areáloch**
- **Rozvoj málopodlažnej bytovej zástavby rodiných domov v lokalite Horný Kramer nad Národným onkologickým ústavom, na Bárdošovej ul., Vlárskiej ul. a Magurskej ul.**
- **Stabilizácia, dotváranie a rekonštrukcia jestvujúcej málopodlažnej a viacpodlažnej obytnej zástavby**
- **Dobudovanie dopravno – komunikačného prepojenia Kramárov s Kolibou v priestore Vlárskiej ulice**

Riešeného územia sa týkajú hrubo vyznačené časti textu.

- Rešpektovať existujúcu uličnú sieť mesta a prirodzené pešie koridory, riešiť cyklotrasy a chodníky prepájajúce zónu so susednými zónami,
- Rešpektovať a posilniť funkčné, prevádzkové a kompozičné väzby na navádzajúce urbánne a prírodné prostredie,
- zohľadniť pripravované investičné zámery na úrovni platných územných rozhodnutí v zóne a jej okolí,
- v rámci širších vzťahov vyhodnotiť súčasný stav zariadení základnej občianskej vybavenosti pre funkčné systémy (obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť, šport a rekreácia) z hľadiska dochádzkových vzdialeností a určiť deficity tejto základnej vybavenosti v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre navrhované obyvateľstvo.

Doprava

ÚPN Hl. mesta Bratislavy bol spracovávaný dlhšie obdobie, počas ktorého došlo k zásadným zmenám v hodnotení významu MK aj v súvislosti s dopadmi na životné prostredie miest a trendami znižovania podielu IAD v dopravnom procese nástrojmi alternatívnych druhov dopravy s nižšou uhlíkovou stopou a energetickou výhodnosťou. V Návrhu sa použije **klasifikácia funkcií MK** podľa RU STN – Rozborovej úlohy RVT, spracovanej a schvaľovanej pod gesciou SSC-GR Bratislava.

V návrhu dopravy ÚPN-Z je potrebné **prehodnotiť efektívnosť MHD** priečnej linky Magurská – Klenová/Kostol NSJ – Rozvodná – Klenová/NÚSCH v súvislosti s parkovacou politikou, ktorá by mala odstrániť živelné parkovanie OA na vozovkách a chodníkoch ulíc Rozvodná a Klenová.

Zvýšenie komfortu bývania v tichých obytných uliciach (pobytová funkcia) dosiahnuť odstránením „divokého parkovania“ ponukou záchytných garáží, atraktivizáciou MHD, ale aj v myšlienkach ulíc holandského typu **woonerf***, ktoré sa v slovenských podmienkach označujú dopravnými značkami IP28a,b „Obytná zóna“ s regulovaným vstupom vozidiel cudzích, aj bývajúcich občanov, zvyčajne s povolenou rýchlosťou v20 km/h, ktorú možno obmedziť aj na rýchlosť pohybu chodcov.

Vzhľadom na **nízke dopravné zaťaženie** v zóne (okrem ulíc Stromová a Bárdošova) môžu cyklisti zdieľať dopravný priestor s motorovou dopravou, čo je ale potrebné regulovať obmedzením rýchlosti na v20-v30 km/h.

Sieť samostatných chodníkov spolu s chodníkmi pri MK dotvoriť tak, aby riešili prepojitelnosť s územím širších vzťahov, vytvárali vhodné podmienky pešej dostupnosti k zastávkam MHD-Bus a MHD-T a objektom OV dennej potreby obyvateľov zóny. Chodci v HDP MK funkcie C2/C3 sa môžu pohybovať aj v zdieľanom priestore spolu s AD.

- V návrhu riešenia ÚPN Z spracovať dopravné riešenie v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy,
- Rešpektovať a skvalitniť, existujúcu cestnú sieť územia vrátane bodov napojenia na okolité komunikácie
- navrhnuť optimalizáciu usporiadania uličných koridorov komunikácií,
- preveriť parametre existujúcich komunikácií v území a možnosti ich optimalizácie,
- navrhnuť zatriedenie komunikácií v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- zaoberať sa riešením statickej dopravy v území, zbilancovať nároky na statickú dopravu vyplývajúce z návrhu nových urbanistických štruktúr v zmysle STN 73 6110/Z2 zodpovedajúce navrhovanému funkčnému využitiu, pre každý navrhovaný objekt zabezpečiť dostatočný počet odstavňových a parkovacích stojísk, ktoré budú umiestnené v rámci pozemku stavby – objektu, **riešenie statickej dopravy bude limitom pre umiestňovanie nových funkcií v riešenom území, najmä bývania**; statickú dopravu riešiť v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110/Z2 s použitím koeficientov kmp a kd = 1.
- zaoberať sa obsluhou územia MHD s vytvorením nevyhnutnej infraštruktúry pre prevádzku, a to

tak, že bude nadväzovať na trolejbusovú dopravu vo vyhovujúcich prestupných bodoch; rešpektovať štandard dochádzkových vzdialeností k MHD v zmysle vyhlášky MDV SR č. 5/2020 pri zohľadnení sklonových pomerov a dĺžky komunikácií a súčasne s ohľadom na minimalizáciu zvyšovania nákladov na prevádzku,

- vytvárať a chrániť priestory pre zariadenia verejnej hromadnej dopravy,
- vyhodnotiť a navrhnúť organizáciu komunikácií pre peších, riešiť bezpečnú organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD,
- vyhodnotiť a navrhnúť organizáciu cyklistickej dopravy s prihliadnutím na Konceptiou rozvoja cyklistickej dopravy MČ Bratislava-Nové Mesto,
- pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov
- všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, pešie chodníky, atď.) je potrebné navrhnúť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi,
- postupovať podľa ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb. Federálneho ministerstva dopravy, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- postupovať v súlade so zákonom č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenej uznesením vlády SR č. 223/2013,
- pri navrhovaní a úpravách chodníkov, ciest pre chodcov, nadchodov, podchodov, schodísk, parkovísk, odstavňích plôch, nástupíšť a prechodov pre chodcov žiadame rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uvedené vo vyhláške č. 532/2002 Z. z.,
- do širších vzťahov zapracovať prekážkové roviny a plochy Heliportu leteckej záchrannej služby NÚSCCH Bratislava - Kramáre a Heliportu Rezidencia – Bárdošova
- zapracovať stavbu GIB: „Vybudovanie priechodu pre chodcov Vlárská/Klenová“

Občianska vybavenosť

- Na území zóny postupovať v súlade s Územným generelom zdravotníctva, Územným generelom školstva, Územným generelom zariadení sociálnej starostlivosti
- Stabilizovať existujúce zariadenia verejnej občianskej vybavenosti
- Lokalizovať zariadenia občianskej vybavenosti, vrátane funkcie administratívy, s ohľadom na požiadavky dostupnosti, požiadavky na saturovanie nárokov na statickú dopravu a v súlade s logikou hierarchie verejných priestorov

Technická vybavenosť

Všeobecne

- navrhnúť riešenie technickej vybavenosti vo väzbe na urbanistický návrh, riešenie spracovať formou samostatných kapitol pre jej jednotlivé systémy (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, odvedenie dažďových vôd, zásobovanie el. energiou, plynom, teplom, telekomunikácie);
- rešpektovať koridory a trasy existujúcich systémov technického vybavenia,
- rešpektovať celomestskú koncepciu riešenia technického vybavenia zadefinovanú v územných genereloch jednotlivých systémov a v ÚPN BA a riešiť napojenie navrhovaného technického vybavenia riešeného územia na tieto systémy, vrátane väzieb na susediace územia,
- navrhnúť regulatívy pre využitie obnoviteľných zdrojov energie

- navrhnuť prekládky koridorov technického vybavenia, ktoré vyvolá nová urbanistická koncepcia územia,
- určiť verejnoprospešné stavby,
- rešpektovať všetky ochranné a bezpečnostné pásma technickej infraštruktúry

6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Z hľadiska obyvateľstva a bytového fondu je v návrhu riešenia ÚPN Z potrebné v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:

- počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
- približnú odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku,
- spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov.

Z hľadiska občianskej vybavenosti je v návrhu riešenia ÚPN Z potrebné v súlade s navrhovaným počtom obyvateľov a jeho odhadovanou štruktúrou:

- Stanoviť potrebu nekomerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva,
- stanoviť potrebu minimálneho štandardu komerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – obchod, služby.

7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Základnú koncepciu urbanistického rozvoja územia riešiť v zmysle platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácie.

Požiadavky na riešenie širších vzťahov

Z hľadiska širších vzťahov je pri návrhu urbanistickej kompozície potrebné vychádzať z toho, že riešené územie predstavuje vizuálne exponovanú polohu. Tento fakt je potrebné zohľadniť pri návrhu objemu novej zástavby, ktorý by mal zodpovedať takto špecifikovanému významu a charakteru územia.

V rámci riešenia širších vzťahov, je potrebné charakterizovať prevádzku územia, definovať a navrhnuť hlavné prevádzkové väzby a pešie a dopravné ťahy v kontexte širšieho územia. Potrebné je tiež navrhnuť základné prvky urbanistickej kompozície vo väzbe na riešené územie. V rámci riešenia širších vzťahov dokumentovať väzbu riešeného územia na dôležité centrá občianskej vybavenosti a na základnú občiansku vybavenosť.

Požiadavky z hľadiska krajinnej kompozície

- rešpektovať prírodnú vedutu mesta, tvorenú aj masívom zelene (požiadavka ÚPN BA)
- rešpektovať krajinotvorný prvok – „lína vnímania prírodného masívu“, konkrétne „rozhranie vnímania prírodného masívu“ z ÚPN BA

Požiadavky z hľadiska urbanisticko - architektonického

Riešenie ÚPN-Z bude definovať hlavné kompozičné prvky riešeného územia, hlavné prevádzkové ťahy, systém obsluhy územia, hmotovo-priestorové usporiadanie, najmä čo sa týka výškového zónovania a prípadného umiestnenia hmotových alebo výškových dominánt. Riešenie navrhne jasné a logické priestorové usporiadanie. Súčasťou riešenia ÚPN-Z bude i návrh riešenia hierarchizovaných verejných priestorov.

- pri riešení zohľadniť polohu riešeného územia, vnímateľnú aj z diaľkových pohľadov
- pri návrhu vychádzať z konfigurácie terénu
- pri celkovej urbanistickej kompozícii uvažovať s vytvorením vyhladkovej trasy – navrhnúť vyhladkové body a priehľady, ktoré nemôžu byť narušené novou výstavbou,
- dôraz položiť na dostatočné zastúpenie zelene, zeleň riešiť aj vo forme verejných ozelenených priestorov rôznych foriem,
- s ohľadom na pohľadovú exponovanosť územia, prípadne navrhnúť zásady a princípy architektonického riešenia novej zástavby a rekonštrukcií v riešenom území,
- rešpektovať vydané územné rozhodnutia a stavebné povolenia, právoplatné v aktuálnom čase spracovania jednotlivých etáp prípravy ÚPN-Z
- dotvoriť usporiadanie zóny s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a proporcií existujúceho stabilizovaného územia s hlavným cieľom zvýšenia kvality územia,
- dôraz klásť na zachovanie špecifickej hmotovo-priestorovej štruktúry zóny, s minimálnymi stavebnými vstupmi do územia /dostavby a prestavby navrhnúť z dôvodov zjednotenia existujúcej stavebnej štruktúry a jej dotvorenia/ s vylúčením výškových stavieb
- určiť kompozičné limity hmotovej štruktúry zóny

Požiadavky z hľadiska tvorby verejných priestorov

- Definovať hierarchiu jednotlivých verejných priestorov
- Regulovať spôsob budovania, dotvárania a pretvárania verejných priestorov

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Nestanovujú sa osobitné podmienky na obnovu, prestavbu, asanácie navrhovať len v nevyhnutných prípadoch. Požaduje sa stanoviť únosnú mieru a podmienky pre zahustenie existujúcej zástavby so zreteľom na terénne danosti.

9. Požadované regulačné prvky priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

Záväzná časť ÚPN-Z bude obsahovať presne formulované regulatívy pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky bloky / pozemky, ktoré určia spôsob využitia územia a obmedzia, vylúčia alebo podmienia umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch.

Záväzná časť ÚPN-Z bude v zmysle § 13 ods. 7 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. obsahovať:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, v urbánných priestoroch s určením zastavovacích podmienok,
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,

- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny,
- určenie stavieb, na ktoré sa nebude vyžadovať rozhodnutie o umiestnení stavby,
- požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov,
- pozemky pre verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácií v riešenom území,
- zoznam verejnoprospešných stavieb,
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb,

Ďalej bude záväzná časť obsahovať:

- spodrobňujúce regulatívy a limity pre zamedzenie vzniku, resp. zmiernenie existujúcich konfliktov rozvoja územia a záujmov ochrany prírody v riešenom území, regulatívy na ochranu životného prostredia a ochranu prírody,
- podľa potreby – návrh etapizácie rozvoja územia vo vzťahu k možnostiam napojenia územia na nadradenú dopravnú infraštruktúru,
- reguláciu reklamných zariadení,
- podmieňujúce investície
- regulácia architektonického riešenia stavieb,
- regulácia verejných priestorov
- regulácia opatrení na zmiernenie dopadov zmeny klímy

Spracovateľ v súčinnosti s obstarávateľom môže zvážiť spôsob a použitie regulačných prvkov a určiť ich záväznosť podľa relevantnosti v samotnom riešení,

- Osobitnú pozornosť je potrebné venovať spôsobu regulácie maximálnej, príp. odporúčenej podlažnosti, nakoľko ide o svažité terén, kde je potrebné presne stanoviť metodiku, t.j. akým spôsobom sa bude určovať podlažnosť (resp. výška stavieb) pre ten ktorý regulačný blok / pozemok,
- V smernej časti ÚPN-Z budú uvedené kapacitné údaje viažuce sa na vymedzené bloky / pozemky, ako aj súhrnné bilancie navrhovaného riešenia.

Poznámka – spracovateľ môže podľa potrieb návrhu ÚPN-Z zvážiť zapracovanie odporúčaní:

- odporúčaná prevládajúca funkčná náplň
- odporúčané spôsoby zastavania územia, odporúčané architektonické princípy a prvky zástavby územia, odporúčané spôsoby ozelenenia pozemkov a druhy zelene, priestorové aspekty systému ekologickej stability v riešenom území
- odporúčané spôsoby riešenia statickej dopravy v území
- odporúčané intervenčné zásahy v území
- iné a ďalšie

Zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch budú určené:

- uličnými a stavebnými čiarami (vymedzujúcimi zároveň aj nezastaviteľné plochy)
- mierou využitia pozemkov
 - max koeficientom zastavanosti
 - min indexom zelene
 - max indexom podlažných plôch
 - max počtom nadzemných podlaží, prípadne max absolútnou výškou budovy

Pri návrhu regulácie je potrebné:

- rešpektovať funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia stanovené v ÚPN BA a zohľadniť metodiku spracovania ÚPN BA (aby v ÚPN Z boli adekvátne zohľadnené regulačné prvky ÚPN BA v súlade s aktuálne platnými normami).

- základné regulačné indexy: max. index podlažných plôch IPP, max. index zastavaných plôch IZP, min. koeficient zelene KZ a koeficient stavebného objemu stanoviť na urbanistické sektory/ urbanistické bloky.
- zohľadniť regulatívy pre reklamné stavby v zmysle záväznej textovej časti ÚPN BA, kap. 1.2.5. Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb.

Záväzná časť ÚPN Z sa bude skladať z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň.

Súčasťou Zadania ÚPN Z Na Revíne je príloha **Doporučená terminológia pre návrh ÚPN Z** (Príloha č.1) spracovaná z dôvodu zjednotenia terminológie používanej v zonálnych dokumentáciách obstarávaných MČ Bratislava-Nové Mesto.

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

Životné prostredie a environmentálne posúdenie

- V návrhu primerane rešpektovať ustanovenia zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia,
- Zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- Rešpektovať ustanovenia vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a vyhlášky č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší.
- Rešpektovať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a súvisiace právne predpisy.
- Rešpektovať VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy v znení VZN č. 11/2021 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnení.

Ochrana a tvorba prírody a krajiny, zeleň

- Predmetná zóna sa nachádza na území s prvým stupňom ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Na severe Mestských lesov v Bratislave a zasahuje do nej ochranné pásmo lesa. Uvedené skutočnosti je potrebné rešpektovať,
- v riešení zohľadniť VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hl. m. SR Bratislavy a Územný generel zelene hl. m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov,
- riešením zelene v zóne reagovať na blízkosť Bratislavského lesoparku,
- návrh riešenia zelene v zóne riešiť s cieľom prepojenia zelene riešeného územia s prírodným prostredím lesného masívu
- vytvoriť podmienky pre zamedzenie šírenia invazívnych druhov vegetácie,
- vytvoriť aj podmienky pre rozvoj miestnej mestskej biodiverzity – navrhovať výsadbu/ obnovu s maximálne 30% cudzokrajných druhov drevín bez invázneho charakteru, uprednostňovať plochy s prírode blízkymi sadovníckymi úpravami, plochy parkovo upravenej zelene ako aj líniové prvky zelene (ako napr. aleje a stromoradia) realizované trojetážovou zeleňou a vyhnúť sa rozsiahlym trávnikom

- v návrhu riešiť mestskú parkovú zeleň ako súčasť verejných priestorov tak, aby prispievala celkovo k zvyšovaniu kvality verejných priestorov z hľadiska ich inkluzivity, bezpečnosti, adaptácie na zmenu klímy, navrhované riešenia (resp. varianty); v rozsahu zodpovedajúcej predmetu riešenia ÚPNZ v zmysle stavebného zákona posúdiť aj z pohľadu zabezpečenia nárokov budúcej údržby a správy (aj z hľadiska zmeny klímy – napr. minimalizovať intenzitu údržby, preferovať klimaticky odolné druhy, minimalizovať spevnené/ umelé povrchy).
- v návrhu rešpektovať biokoridory a biocentrá v širšom zázemí zóny,
- pri vypracovaní ÚPN Z je potrebné zohľadniť a implementovať adaptačné opatrenia nevyhnutné k zvýšeniu odolnosti voči dopadom zmeny klímy v zmysle záväznej textovej časti ÚPN BA, kap. 12.7.1. Adaptačné zásady a opatrenia,
- v rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporciu zelene na rastlom teréne (min. 40 % rozlohy - preveriť) a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklíma v predmetnej zóne
- Zeleň riešiť v zmysle metodiky pre reguláciu zelene, ktorá je stanovená v ÚPN BA

ÚSES

V návrhu rešpektovať RÚSES hl. m. SR Bratislavy a v oblasti ochrany prírody a krajiny platné znenie Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov.

11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu

Poľnohospodárska pôda, lesná pôda, prírodné zdroje

Celá plocha riešeného územia patrí do zastavaného územia Bratislavy. Poľnohospodársku pôdu tvoria len plochy záhrad pri rodinných domoch.

V riešení ÚPN Z je potrebné rešpektovať zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

V území sa nenachádza lesná pôda, ani prírodné zdroje.

Kultúrne pamiatky, pamiatkovo chránené územia

V riešenom území sa nenachádzajú národné kultúrne pamiatky, pamätihodnosti, pamiatkovo chránené územia a nezasahujú sem ani ich ochranné pásma. V riešenom území nie sú evidované archeologické náleziská.

V riešení ÚPN Z je potrebné rešpektovať zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

V záväznej časti ÚPN-Z je potrebné uviesť: „Podmienky ochrany potenciálnych archeologických nálezov v riešenom území určí KPÚ BA v rámci územných a stavebných konaní, na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavebníkom, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona.“

Dažďové vody, ochrana pred povodňami

Riešené územie nie je súčasťou inundačného územia.

Pri návrhu zachytávania a odvádzania zrážkových vôd z riešeného územia sa bude vychádzať zo

súčasného stavu územia a systému odvádzania dažďových vôd.

Požaduje sa navrhnuť opatrenia na zadržanie vody v území.

V súvislosti s odvádzaním vôd z povrchového odtoku v prípade nových investičných zámerov rešpektovať hydrogeologické pomery riešeného územia a odborné hydrogeologické posúdenia, ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona 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, zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.

Civilná ochrana, požiarna ochrana, obrana štátu

Civilná ochrana bude riešená samostatnou Doložkou civilnej ochrany.

V riešení ÚPN Z je potrebné rešpektovať zákon č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

Na riešené územie nie sú z hľadiska obrany štátu kladené žiadne požiadavky.

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

Na území zóny sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín. Trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia sú popísané v kapitolách 5. a 13.

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

V návrhu ÚPN Z rešpektovať ochranné pásma vzťahujúce sa na riešené územie a to najmä:

- ochranné a bezpečnostné pásma technickej infraštruktúry podľa zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike.
- prekážkové roviny a plochy heliportov: Heliport leteckej záchranej služby NÚSCCH Bratislava - Kramáre a Heliport Rezidencia – Bárdošova

Identifikované limity rozvoja územia sú podrobne popísané a graficky znázornené v dokumentácii "Územný plán zóny Na Revíne, Prieskumy a rozbor, jún 2022"

Prieskumy a rozbor identifikovali nasledovné najdôležitejšie problémy a limity rozvoja územia:

- **majetko-právne vzťahy v území** – v princípe zodpovedajú funkčnému využívaniu, nesúlad je v niektorých častiach dopravných komunikácií, kde ostalo súkromné vlastníctvo, ako aj v časti verejnej zelene
- **hluk a exhaláty** z automobilovej dopravy najmä v dotyku so Stromovou ulicou
- **celková svažitosť terénu** sa musí zohľadňovať najmä pri riešení verejných priestorov a pohybu osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, tiež pohybu s detským kočíkom
- **nehodný spôsob umiestnenia smetných nádob vo verejných priestoroch**- potreba určiť vhodné polohy tak, aby neboli prekážkou vo verejnom priestore
- nedostatočná možnosť **plynulého pešieho pohybu** – prekážky na chodníkoch, prípadne prerušené chodníky
- **nedostatočne riešená statická doprava**

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

Pri návrhu riešenia je potrebné rešpektovať Vyhlášku Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Pozornosť je potrebné venovať trasovaniu verejných peších komunikácií, tak aby sklon chodníka (rampy) nepresahoval prípustné hodnoty.

15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

V ÚPN-Z budú presne vymedzené, v textovej i grafickej podobe, nároky verejnoprospešných stavieb na pozemky.

Prioritne, podľa možností, je potrebné umiestňovať verejnoprospešné stavby na pozemkoch vo vlastníctve obce alebo štátu.

Medzi verejnoprospešné stavby je potrebné zaradiť najmä:

- Hlavnú dopravnú komunikačnú kostru a v nej umiestnené zariadenia technickej infraštruktúry
- Iné dôležité zariadenia technickej infraštruktúry a dopravnej infraštruktúry
- Plochy verejnej zelene
- Zariadenia verejnej občianskej vybavenosti
- Prvky ÚSES

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

Návrh riešenia ÚPN Z bude spracovaný ako invariantný.

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

Dokumentácia Územného plánu zóny Na Revíne bude vypracovaná v obsahu a rozsahu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 55/2001 Z.z., a ostatných všeobecne záväzných predpisov, ako aj v súlade so schváleným Zadaním pre spracovanie Územného plánu zóny Na Revíne.

Predmetná dokumentácia je predmetom zisťovacieho konania SEA v zmysle zákona č.24/2006Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.

Dokumentácia územného plánu zóny sa bude členiť na textovú časť a grafickú časť; bude obsahovať smernú časť a záväznú časť.

Textová a tabuľková časť:

- A. základné údaje,
- B. riešenie územného plánu,
- C. doplňujúce údaje,
- D. dokladová časť, ktorá sa po skončení prerokovania návrhu priloží k dokumentácii o prerokovaní.

V základných údajoch územného plánu zóny budú uvedené:

- a) hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši,
- b) vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny,
- c) údaje o súlade riešenia územia so zadaním.

Riešenie územného plánu zóny bude obsahovať:

- a) vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- b) opis riešeného územia,
- c) väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta,
- d) vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia potenciálu územia, ochranné pásma, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a mesta, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany prírody,
- e) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- f) začlenenie stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny,
- g) určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- h) zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- i) chránené časti krajiny,
- j) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- k) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- l) návrh záväznej časti,
- m) doložka civilnej ochrany.

V doplňujúcich údajoch územného plánu zóny budú uvedené číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje, ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení ÚPN Z.

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

Grafická časť:

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

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

regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby, f) doložku civilnej ochrany.

Obsah a mierku jednotlivých výkresov zvolí spracovateľ s ohľadom na dobrú čitateľnosť dokumentácie ako aj účelnosť a dobré používanie dokumentácie tak, aby boli naplnené požiadavky príslušného zákona a vyhlášky. Vybrané výkresy budú v zmysle zmluvy vytlačené v mierke 1:2000.

Územný plán zóny nebude nahrádzať územné rozhodnutie.

18. Podklady pre spracovanie ÚPN-Z

V rámci Prípravných prác sa vyjadrili dotknuté organizácie - kópie stanovísk, ako aj zoznam organizácií oslovených v rámci prípravných prác – sú obsiahnuté v materiáli „Územný plán zóny Na Revíne, Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Prípravné práce, marec 2022“, ktorý je uložený na Miestnom úrade Bratislava - Nové Mesto. Požiadavky orgánov štátnej správy je potrebné rešpektovať.

Prehľad relevantných dostupných podkladov pre spracovanie ÚPN-Z

Územnoplánovacia dokumentácia

- Územný plán regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (2013) v znení Zmien a doplnkov č. 1 (2017) – záväzný, premietnutý do Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov – záväzný podklad
- Územný plán zóny Horný Kramer (1997) v znení jeho Zmien a doplnkov č. 1 (1999) – ÚPN Z nezodpovedá aktuálnym podmienkam v území a potrebám jeho rozvoja, aktuálne sa obstaráva nový ÚPN Z Horný Kramer 2020. V časti riešeného územia ÚPN Z Na Revíne, ktoré sa prekrýva s riešeným územím aktuálne platného ÚPN Z Horný Kramer, bude navrhnuté nové riešenie
- Územný plán zóny Jelšová, aktuálne v procese obstarávania – podklad informatívneho charakteru
- Územný plán zóny Vlárka, aktuálne v procese obstarávania – podklad informatívneho charakteru

Územnoplánovacie podklady - nezáväznú

- Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)
- 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 (2009)
- Územný generel zásobovania vodou (2009)
- Územný generel odkanalizovania (2009)
- Konceptia rozvoja hl. mesta SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky (2007)
- Územný generel bývania hl. mesta SR Bratislavy (2005)
- Územný generel zásobovania plynom (2002)
- Územný generel zásobovania elektrickou energiou (2001)
- Územný generel zelene mesta (1999); Územný generel zelene hlavného mesta Bratislavy – analytická časť (2022), návrhová časť v stave rozpracovanosti
- Územný generel záhradkárskych a chatových osád (1999)
- Územný generel telekomunikácií (1999)
- Územný generel vodných tokov a protipovodňovej ochrany (1997); Aktualizácia Územného

generelu vodných tokov a protipovodňovej ochrany mesta Bratislavy, 2022;

- UŠ výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy, 2022;

Ostatné podklady - nezáväzná

- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. mesta SR Bratislavy na roku 2010 – 2020 (2010)
- Stratégia rozvoja hl. mesta SR Bratislavy (1999)
- RÚSES mesta Bratislavy (1994)
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014)
- Rozvoj cyklistickej dopravy v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, strategický dokument, čístopis (12/2016, DIC Bratislava s.r.o.),
- Strategická hluková mapa Bratislavskej aglomerácie (2016)
- Koncepcia rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (2016)
- Akčný plán adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017 – 2023, 2017;
- Bratislava – mesto bez odpadov: Stratégia nakladania s komunálnymi odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo pre roky 2021 – 2026
- Štúdia odvádzania zrážkových vôd zo svahov Malých Karpát, Hydrocoop, 2016

Mapové podklady

- Digitálna technická mapa
- Digitálna katastrálna mapa s parcelami registra „C“ a „E“
- Výškopis
- Ortofotosnímky z roku 2020
- Informácie o vlastníckych vzťahoch v území prístupné na webovej stránke Mapový klient ZBGIS

Ďalšie podklady:

- Prípravné práce ÚPN Z Na Revíne, marec 2022
- Prieskumy a rozbor ÚPN Z Na Revíne, spracovateľ Ing.arch. Eva Balašová, jún 2022
- záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti a právoplatné rozhodnutia o umiestnení stavby pre stavby na území zóny
- STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií zmena 2 (STN 73 6110/Z2, STN 73 6102) a ostatné súvisiace predpisy,
- zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

Príloha č. 1 – Odporúčaná terminológia pre návrh ÚPN-Z

Z dôvodu zjednotenia terminológie používanej v územných plánoch zón obstarávaných MČ Bratislava-Nové Mesto sa odporúča primerane používať nasledovné definície a princípy, ktoré vychádzajú z platných právnych predpisov, noriem, ÚPN BA a urbanistickej praxe.

Regulačné celky

1. **Urbanistickým sektorom** (US) sa rozumie časť riešeného územia, ktorá reprezentuje konkrétnu funkčnú plochu stanovenú v záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov. Urbanistický sektor zahŕňa celistvé (nepredelené) urbanistické bloky a/alebo uličné priestory (celistvé alebo časti).
2. **Urbanistickým blokom** (UB) sa rozumie ucelená časť riešeného územia, funkčne a priestorovo prevažne homogénna, ktorá pozostáva spravidla zo zástavby budov a z urbánných priestorov. Urbanistický blok je vymedzený uličným priestorom, hranicou susedných blokov alebo hranicou riešeného územia.
3. **Uličným priestorom** (UP) sa rozumie časť riešeného územia, verejný priestor, ktorý je vymedzený uličnou čiarou. Uličný priestor je určený na zabezpečenie primárnej obsluhy riešeného územia (dopravnej a technickej), dostupnosti urbanistických blokov a prístupnosti územia a plnenie kultúrno- spoločenských a ďalších funkcií (viď verejný priestor). Základné rozmery uličných priestorov sú stanovené v záväznej grafickej časti.

Urbánne priestory

1. **Verejným priestorom** (VP) sa rozumie časť riešeného územia zóny nezastavaná budovami, ktorá je prístupná verejnosti bez obmedzenia a slúži na všeobecné užívanie bez ohľadu na vlastnícke vzťahy (verejné priestranstvo). Verejné priestory sú reprezentované najmä plochami verejnej zelene, vodnými plochami, plochami verejného dopravného vybavenia a ostatnými spevnenými plochami. Verejné priestory zabezpečujú v území najmä kultúrno-spoločenskú, dopravnú-technickú, environmentálnu, ekologickú, estetickú a oddychovo-rekreačnú funkciu. Zo spoločenského hľadiska slúžia najmä pre slobodné zhromažďovanie a voľný pohyb obyvateľov.
2. **Poloverejným priestorom** (PVP) sa rozumie časť riešeného územia zóny, kam je prístup pre verejnosť z povahy priestoru alebo funkcie prislúchajúcej budovy obmedzený kapacitne, časovo alebo iným spôsobom. Zvyčajne ide o oplotený alebo inak vymedzený priestor (napr. areál občianskej vybavenosti, rekreácie a pod.).
3. **Neverejným priestorom** (NVP) sa rozumie časť riešeného územia zóny, ktorá je oplotená alebo inak vymedzená a nie je prístupná verejnosti alebo je prístup verejnosti výrazne obmedzený (napr. výrobný, skladový alebo hospodársky areál).

Umiestnenie stavby

1. **Uličnou čiarou** (UČ) sa rozumie záväzná hranica, ktorá vymedzuje uličný priestor. Uličná čiara tvorí rozhranie medzi urbanistickými blokmi a uličnými priestormi.
2. **Stavebnou čiarou** (SČ) sa rozumie záväzná neprekročiteľná hranica, ktorá vymedzuje zastavateľné a nezastavateľné pozemky (alebo ich časti) v urbanistickom bloku. Z hľadiska možnosti ustúpenia zástavby od stavebnej čiary sa rozlišuje pevná a voľná stavebná čiara.
3. **Pevnou stavebnou čiarou** sa rozumie taká stavebná čiara, od ktorej nie je možné ustúpiť vonkajším obrysom stavby smerom do vnútra zastavateľných pozemkov v urbanistickom bloku.
4. **Voľnou stavebnou čiarou** sa rozumie taká stavebná čiara, od ktorej je možné ľubovoľne ustúpiť vonkajším obrysom stavby smerom do vnútra zastavateľných pozemkov v urbanistickom bloku.
5. **Zastavateľným pozemkom** sa rozumie taký pozemok (alebo jeho časť), ktorý je výhradne

- určený pre umiestnenie nadzemných častí stavieb v zmysle zastavovacích podmienok.
6. **Zastavanou plochou stavby (ZP)** sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
 7. **Zastavanou plochou urbanistického bloku/pozemku** sa rozumie súčet všetkých zastavaných plôch jednotlivých stavieb v urbanistickom bloku/na pozemku.
 8. **Podlažnou plochou** sa rozumie súčet plôch všetkých podlaží budovy vrátane ohraničujúcich konštrukcií (vymedzených vonkajším obrysom zvislých konštrukcií stavby).
 9. **Odstupom stavby** sa rozumie minimálna vzdialenosť medzi stavbami.
 10. **Zástavbou** sa rozumie usporiadanie súboru budov v urbanistickom bloku, identifikovateľné charakteristickým spôsobom zástavby.
 11. **Budovou** sa rozumie pozemná stavba podľa §43a ods. 2 stavebného zákona. Budovou sa rozumie taktiež aj priestorovo sústredená zastrešená inžinierska stavba s charakterom pozemnej stavby (napr. tepláreň, trafostanica a pod.).
 12. **Nadzemnou časťou stavby** sa rozumie časť stavby nad úrovňou príľahlého upraveného terénu.
 13. **Podzemnou časťou stavby** sa rozumie časť stavby pod úrovňou príľahlého upraveného terénu.
 14. **Podlažím** sa rozumie časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami.
 15. **Podzemným podlažím (PP)** sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy.
 16. **Nadzemným podlažím (NP)** sa rozumie každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím, podkrovím alebo ustúpeným podlažím.
 17. **Ustúpeným podlažím** sa rozumie vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
 18. **Podkrovím** sa rozumie vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia.
 19. **Parterom budovy** sa rozumie časť budovy, umiestnená v prvom nadzemnom podlaží (na úrovni príľahlého upraveného terénu), ktorá je orientovaná do časti verejného priestoru, ktorý je vyhradený pre peší pohyb.

Intenzita zastavania

1. **Indexom zastavaných plôch (IZP)** sa rozumie pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území celkovej výmere vymedzeného územia.
2. **Indexom podlažných plôch (IPP)** sa rozumie pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku.
3. **Koeficientom stavebného objemu (KSO)** sa udáva, koľko m³ nadzemnej časti stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku.
4. **Koeficientom zelene (KZ)** sa rozumie pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Plochy zelene na povrchu podzemnej časti stavby je možné započítať v medziach požadovaného podielu a požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu, uvedeného v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka: Započítateľné plochy zelene

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne Trávnatý povrch (trávnik) Trávnatý povrch (lúčna zmes- kvetnatá lúka)	bez obmedzenia	1,0 0,4 0,8	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Zelená strecha extenzívna Zelená strecha intenzívna nízky porast Zelená strecha intenzívna vyšší porast	< 10 cm > 20 cm < 50 cm > 50 cm	0,6 0,8 1,0	Sukulentý (napr. Sedum) Trávnik, kríky, kvetnatá lúka Strešná záhrada - Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Zelená strecha extenzívna	< 10 cm	0,3	Sukulentý (napr. Sedum) Trávnik, kríky, kvetnatá lúka Strešná záhrada - Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
		Zelená strecha intenzívna nízky porast	> 20 cm < 50 cm	0,4	
		Zelená strecha intenzívna vyšší porast	> 50 cm	0,5	

Poznámka: Pri nízkom % zelenej plochy klesá efektívnosť, pozitívny vplyv na budovu a mikroklímu, čo je započítané pri určení nižšieho koeficientu

Plochy zelených striech (platí pre stavby do 4.NP) a spevnených vodopriepustných povrchov je taktiež možné započítať v medziach požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu uvedeného v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 2 Započítateľné plochy zelených striech a spevnených vodopriepustných povrchov

Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
Zeleň nad nadzemnými časťami stavieb	Zelená strecha extenzívna	< 10 cm	0,5	Sukulentý (napr. Sedum)
	Zelená strecha intenzívna nízky porast	> 20 cm < 50 cm	0,7	Trávnik, kríky, kvetnatá lúka
	Zelená strecha intenzívna vyšší porast	> 50 cm < 150 cm	0,9	Strešná záhrada - Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
Spevnený vodopriepustný povrch rastlého terénu	Trávnatý povrch	> 10 cm	0,6	Pochôdzne plochy
	Zatravnovacia dlažba betón	Súčasť dlažby	0,4	Parkovacie plochy
	Zatravnovacia dlažba plast		0,5	

Tabuľka 3 Členenie zelene podľa situovania v meste

	Funkčná kategória	Charakter zelene	Kód druhu zelene	Druh zelene
ZELEŇ	ZE Zeleň	ZEM	ZEMV	Zeleň verejná – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy
		Zeleň mestská	ZEMY	Zeleň vyhradená - zeleň areálov, cintoríny, botanic. záhrady, ZOO
			ZEMO	Zeleň ochranná – ochranné a izolačné pásma
	ZEP Zeleň prírodná	ZEPL	Les, ostatné lesné pozemky	
		ZEPK	Zeleň krajinná	

Funkčné využitie

1. **Prevládajúcim funkčným využitím** sa rozumejú základné funkcie územia, umiestnené a umiestniteľné na pozemku, ktoré svojím počtom, rozsahom a objemom v regulačnom celku prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby a vzťahy.
2. **Prípustným funkčným využitím** sa rozumejú funkcie, umiestniteľné na pozemku, ak nenarušia jeho prevládajúce funkčné využitie regulačného celku, sú s ním funkčne kompatibilné (nie sú s ním v rozpore) t. j. dopĺňajú funkčnú komplexitu regulačného celku a celkovo riešeného územia.
3. **Nepripustným funkčným využitím** sa rozumejú funkcie, ktoré nie je možné umiestniť na pozemku. Ide o funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcim funkčným využitím regulačného celku (nie sú s ním funkčne kompatibilné), alebo sú to funkcie zariadení, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú celkovému charakteru regulačného celku.
4. **Integrovaným zariadením** sa rozumie časť stavby s odlišnou a zároveň kompatibilnou funkciou k prevažujúcemu účelu využitia celej stavby, pričom nepresahuje polovicu využiteľnej podlahovej plochy stavby.

Druhy stavieb

1. **Druhmi stavieb** (DS) a ich účelovým využitím sa rozumejú pozemné stavby (PS) a inžinierske stavby (IS) stanovené v § 43a, § 43b, § 43c zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Druhy pozemných stavieb, ktoré sú predmetom regulatívov a zastavovacích podmienok sú uvedené v nasledovnej tabuľke.

Tabuľka: Druhy pozemných stavieb (nasleduje)

DRUHY STAVIEB				
Druhmi stavieb (DS) a ich účelovým využitím sa rozumejú pozemné stavby (PS) a inžinierske stavby (IS) stanovené v § 43a, § 43b, § 43c zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Druhy pozemných stavieb, ktoré sú predmetom regulatívov a zastavovacích podmienok sú uvedené v nasledovnej tabuľke.				
Charakter stavieb	Funkčná kategória	Základné členenie stavieb	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
BYTOVÉ BUDOVY	B Objekty bývania	BBD Bytový dom	BBDV	Bytový dom viacpodlažný (5-9 NP)
			BBDM	Bytový dom málopodlažný (max. 4 NP)
		BRD Rodinný dom	BRDS	Rodinný dom samostatne stojaci
			BRDD	Rodinný dvojdom
			BRDR	Rodinný dom radový
			BRDT	Rodinný dom terasový
			BRDV	Rodinný dom vila/rezidencia
NEBYTOVÉ BUDOVY	OV Objekty občianskej vybavenosti	OVU Budovy pre ubytovanie	OVUH	Hotel, motel, penzión, ubytovňa
			OVUK	Hromadné ubytovanie (kemp)
		OVA Budovy pre administratívu	OVAV	Budova pre verejnú správu a riadenie, pre banku, poštu
			OVAF	Budova pre administratívu firiem
		OVO Budovy pre obchod a služby	OVOV	Budova veľkoobchodu, nevýrobných služieb
			OVOM	Budova maloobchodu, stravovania
		OVS Budova pre školstvo a vedu	OVSZ	Budova na vzdelávanie pre základné a stredné školstvo
			OVSV	Budova pre na vzdelávanie vysoké školstvo, vedu a výskum
		OVK Budovy pre kultúru	OVKD	Budova pre kultúru: kino, divadlo, múzeum, knižnicu, galériu
			OVKK	Budova na vykonávanie náboženských aktivít, kostol
	OVZ Budovy pre zdravotníctvo a SS	OVZN	Budova zdravotníckeho zariadenia, nemocnica, poliklinika	
		OVZS	Budova zariadenia sociálnych služieb - DSS	
	HV Objekty Hospodárskej vybavenosti	HVP Budovy pre priemysel	HVPZ	Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou ŽP
			HVPN	Priemyselná budova s prevádzkou nezaťažujúca ŽP
		HVS Sklady, zázemie výroby	HVSS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
			HVSD	Stavebný dvor
		HVO Budovy pre poľnohospodárstvo	HVOZ	Poľnohospodárska budova s prevádzkou zaťažujúcou ŽP
	HVON		Poľnohospodárska budova s prevádzkou nezaťažujúcou ŽP	
	DV Objekty dopravnej vybavenosti	DVA Budovy autodopravy	DVAS	Autobusová stanica
			DVAC	Čerpacia stanica, autoservis,
			DVAG	Hromadná garáž, kryté parkovisko
		DVZ Budovy železničnej dopravy	DVZS	Železničná stanica
			DVZT	Depo, technické zázemie
		DVV Budovy vodnej a leteckej dopravy	DVVP	Budova prístavu, letisková budova
	DVVT			

DRUHY STAVIEB				
Druhmi stavieb (DS) a ich účelovým využitím sa rozumejú pozemné stavby (PS) a inžinierske stavby (IS) stanovené v § 43a, § 43b, § 43c zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Druhy pozemných stavieb, ktoré sú predmetom regulatívov a zastavovacích podmienok sú uvedené v nasledovnej tabuľke.				
Charakter stavieb	Funkčná kategória	Základné členenie stavieb	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
	TV Objekty technickej vybavenosti	TVV Budovy TV pre vodné hospodárstvo	TVVZ	Budovy TV pre vodné hospodárstvo s prevádzkou zaťažujúcou ŽP
			TVVN	Budovy TV pre vodné hospodárstvo s prevádzkou nezaťažujúcou ŽP
		TVE Budovy TV pre energetiku a telekom.	TVEZ	Budovy TV pre energetiku a telekomunikácie zaťažujúce ŽP
			TVEN	Budovy TV pre energetiku a telekomunikácie nezaťažujúce ŽP
	ŠR Objekty športu a rekreácie	ŠRI Budovy pre individuálnu rekreáciu a šport	ŠRIR	Stavba na individuálnu rekreáciu, záhradkárské a rekreačné chaty
			ŠRIH	Rekreačné stavby spojené s hospodárskou činnosťou
ŠRO Budovy pre organizovanú rekreáciu a šport		ŠROK	Športové stavby - krytá budova pre šport - telocvičňa, plaváreň	
		ŠRON	Športové stavby - nekrytá budova pre šport - futbal...	

Stavebné intervencie

1. **Nadstavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba zvyšuje.
2. **Prístavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou.
3. **Novostavbou** sa rozumie stavba vybudovaná na pred tým nezastavanom pozemku alebo na miesteasnovanej stavby.
4. **Asanáciou** sa rozumie fyzické odstránenie stavby.

Spôsoby zástavby

1. **Zástavbou solitérov (s)** sa rozumie usporiadanie samostatne stojacich budov so sústredeným pôdorysom, ktoré sú zoradené v pravidelnej alebo voľnej urbanistickej schéme. Budovy nie sú vzájomne stavebne prepojené nadzemnou časťou stavby.
2. **Líniovou (uličnou) zástavbou (l)** sa rozumie usporiadanie budov v línii za sebou, paralelne s komunikáciou, uličnou alebo stavebnou čiarou. Priečelie budov je orientované smerom do uličného resp. verejného priestoru.
3. **Blokovou zástavbou (b)** sa rozumie prevažne ortogonálne usporiadanie budov paralelne so stavebnou čiarou (ktorej obrys kopíruje), s priečelím budov orientovaným smerom do uličného resp. verejného priestoru. Bloková zástavba vymedzuje nezastavanú plochu (tzv. vnútroblok).
4. **Pavilónovou zástavbou (p)** sa rozumie komplex samostatne stojacich budov, usporiadaných pravidelne prípadne hierarchicky (centrálne budova a pavilóny), ktoré môžu byť vzájomne stavebne prepojené nadzemnou časťou stavby.
5. **Monoblokovou zástavbou (m)** sa rozumie rozsiahly, priestorovo sústredený a prevažne monofunkčný komplex, ktorý je tvorený jednou alebo súborom viacerých budov (prevažne stavebne prepojených).
6. **Otvorenou (nekompaktnou) zástavbou (o)** sa rozumie taká forma vzájomného usporiadania budov v zástavbe (napr. líniovej alebo blokovej), pri ktorej môžu existovať medzi jednotlivými budovami zo- radenými v danej urbanistickej schéme voľné, nezastavané plochy

(prieluky).

7. **Uzatvorenou (kompaktnou) zástavbou (u)** sa rozumie taká forma vzájomného usporiadania budov zástavbe (napr. líniovej alebo blokovej), ktorá z pohľadu z ulice resp. verejného priestoru vytvára súvislý, prevažne nepredelený stavebný celok (budovy na seba nadväzujú)

Poznámka: v doporučenej terminológii uvedené skratky v zátvorkách () budú použité v textovej a grafickej časti ÚPN-Z

Príloha č. 2 – Zoznam dotknutých parciel podľa registra „C“ a podľa registra „E“ a čísel príslušných listov vlastníctva.

Príloha č. 3 – Grafické vymedzenie riešeného územia

Vymedzenie riešeného územia je znázornené v Prílohe č. 3 – Grafické vymedzenie hraníc riešeného územia v mierke 1:1000 (voľná príloha Zadania) a v zmenšenom formáte A4 zviazané v materiáli Zadania – nasleduje za touto stranou. **V prípade akýchkoľvek zmien v parcelácii počas obstarávania a prerokovania územného plánu, pre vymedzenie riešeného územia je záväzná jeho grafické vymedzenie.**

