



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PODHORSKÝ PÁS - VEĽKÝ VARAN / SLANEC

ZADANIE
jún 2022



OBSTARÁVATEĽ
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
www.banm.sk

SPRACOVATEĽ
Ing. arch. Zuzana Pajerchinová - Iščtoková

Názov dokumentácie

Zadanie pre Územný plán zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC

Obstarávateľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1, 832 91, Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová – Ištoková

(reg. č. 341 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDRR SR)

Spracovateľ Zadania Územného plánu zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová – Ištoková

Spracovateľ Územného plánu zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC

CITYPLAN, s.r.o., Budatínska 10, 851 06 Bratislava www.cityplan.eu

Doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD. autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Obsah:

1	DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	4
2	URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA	4
3	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	4
4	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA	7
5	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	12
6	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNOZ	15
7	POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE	16
8	POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE	18
9	POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV	18
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	19
11	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV, 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	21
12	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	22
13	ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB	22
14	POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE	22
15	POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	22
16	POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ	23
17	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	23
18	ZOZNAM PODKLADOV PRE SPRACOVANIE ZADANIA	24
19	DOPORUČENÁ TERMINOLÓGIA PRE NÁVRH ÚPN Z	24

1 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Hlavným dôvodom pre spracovanie Územného plánu zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC (ďalej aj ÚPN Z) je potreba rozpracovať a spodrobiť v mierke zóny riešenia obsiahnuté v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej aj ÚPN BA).

Z dôvodu zosúladenia Územného plánu zóny Podhorský pás s nadradenou dokumentáciou Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov pristúpila MČ BA-NM v zmysle Uznesenia č. 17/31.16 zo 17. zasadnutia MZ MČ BA-NM konaného dňa 23.09.2020 na určenie podrobnejšej regulácie na úrovni zóny, čo predstavuje **rozdelenie pôvodnej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-Z Podhorský pás na časti Podhorský pás - Koziarka, Podhorský pás - Veľký Varan/Slanec, Podhorský pás - Pod Strážami a Podhorský pás - Vtáčnik/Briežky**. Prvotne sa pristúpilo k súbežnému obstaraniu lokalít ÚPN Z Podhorský pás – Koziarka a ÚPN Z Podhorský pás – Veľký Varan/Slanec.

Dôležitým dôvodom obstarania ÚPN Z je aktuálna potreba usmerňovať stavebnú aktivitu v zóne, ktorá ovplyvňuje urbanistické, dopravné, územnotechnické ale aj environmentálne vzťahy v území. Najmä skutočnosť, že doterajší územný plán zóny Podhorský pás dostatočne nezohľadňuje aktuálnu situáciu a požiadavky vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie, ako aj požiadavky vyplývajúce z aktuálnej legislatívy a požiadavky ochrany prírody a krajiny.

Nový ÚPN Z Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC predstavuje len časť pôvodného ÚPN-Z Podhorský pás z roku 2006, v znení zmien a doplnkov č. 1 z roku 2009. Územný plán zóny Podhorský pás bol schválený uznesením MZ MČ Bratislava - Nové Mesto č. 22/10, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením MČ Bratislava - Nové Mesto č. 2/2006 zo dňa 13. 6. 2006. Územný plán zóny Podhorský pás - zmeny a doplnky č. 1 bol schválený uznesením MZ MČ Bratislava - Nové Mesto č. 16/11, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením MČ Bratislava - Nové Mesto zo dňa 22. 4. 2009.

Takto spracovaný ÚPN Z Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC sa po prerokovaní a schválení stane účinným nástrojom pre usmerňovanie stavebnej činnosti v území. Ostatné lokality (Koziarka, Pod Strážami a Vtáčnik/Briežky) riešené v ÚPN-Z Podhorský pás v znení zmien a doplnkov č. 1 ostanú v platnosti do doby schválenia nových ÚPNZ Podhorský pás - Koziarka, Podhorský pás - Pod Strážami, Podhorský pás - Vtáčnik/Briežky.

2 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA

Cieľom spracovania je v návrhu preveriť únosnosť zaťaženia územia a určiť optimálnu mieru intenzity dotvorenia jestvujúcej zástavby s dôrazom na zachovanie prírodno-spoločenskej hodnoty zóny. Zároveň dosiahnuť konsenzus priestorových daností v území a návrhu tak, aby bolo možné povoliť a koordinovať investičnú činnosť v území pri zohľadnení širších väzieb na bezprostredné i širšie okolie a ich danosti. Cieľom je zároveň komplexné riešenie technickej infraštruktúry a dopravy, vrátane statickej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy.

Na podklade výsledkov prieskumov a rozborov zóny a následného komplexného zhodnotenia územnotechnických, hospodárskych a sociálnych predpokladov a limitov využitia územia a z nich vyplývajúcich záverov sú hlavné ciele zadefinované nasledovne:

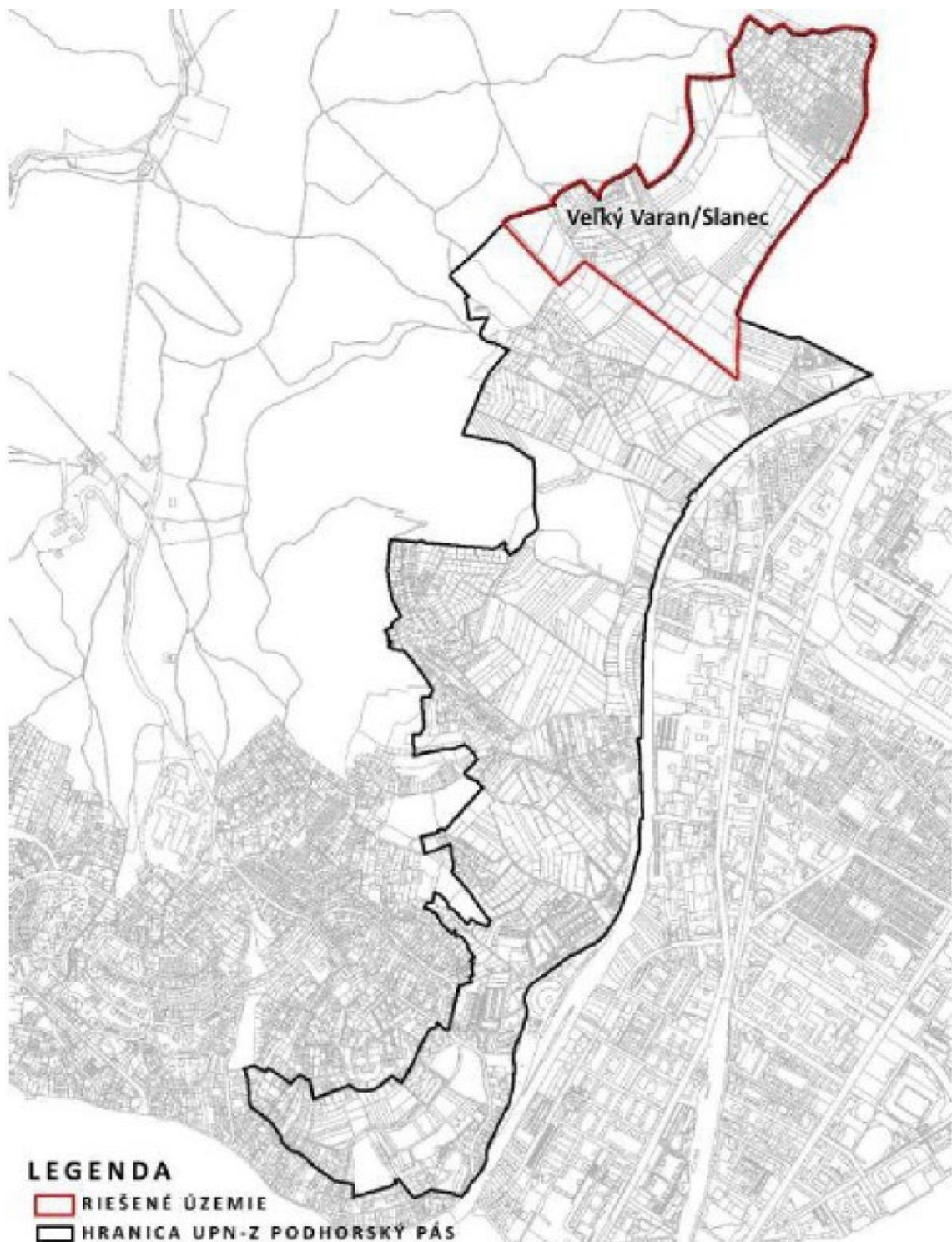
- aplikovať v návrhu princípy tvorby udržateľných sídelných štruktúr s osobitným zreteľom na prírodný charakter prostredia a vinohrady;
- rešpektovať limity v území;
- v maximálnej miere prihliadať na krajinnoekologické hľadiská pri umiestňovaní zástavby;
- navrhnúť a stabilizovať prirodzený prechod medzi urbanizovaným prostredím hlavného mesta a masívom malokarpatských lesov, pri koncepčnom riešení revitalizácie vinohradov a zachovania ich funkcie ako nositeľov identity územia;
- navrhnúť úplné odstránenie environmentálnych problémov, ako aj opatrenia garantujúce vysokú kvalitu životného prostredia;
- zosúladiť investičné zámery a stanoviť limity využitia územia pre kvalitné obytné prostredie lokalít určených k zástavbe;
- definovať a posilniť centrálnu polohu a ťažiskové priestory v zóne;
- dotvoriť územia existujúcej zástavby rodinných domov zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou;
- dotvoriť nové zóny bývania s vlastnými centrami občianskej vybavenosti lokálneho charakteru;
- stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov;

- riešiť priestupnosť územia a bezkolízny vstup do Bratislavského lesoparku s dobudovaním nástupných miest do lesoparku;
- preveriť limity a regulatívy stanovené záväznej časti ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov pre rozvojové plochy s ohľadom na charakter zástavby, morfológie terénu a možnosti napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru.

3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, katastrálnom území Vinohrady, v okrese Bratislava III., v Bratislavskom kraji. Ťažiskom riešeného územia je urbanistický obvod UO.031 Nad Bielym Krížom. Zo severozápadu hraničí s urbanistickým obvodom UO.030 Kamzík.

Celková výmera územia zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC je 74,73 ha. Celková výmera záujmového územia širších vzťahov je 435,8 ha. Riešené územie zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC predstavuje fragment územia zóny Podhorský pás, ako vyplýva z nižšie uvedeného obrázku.



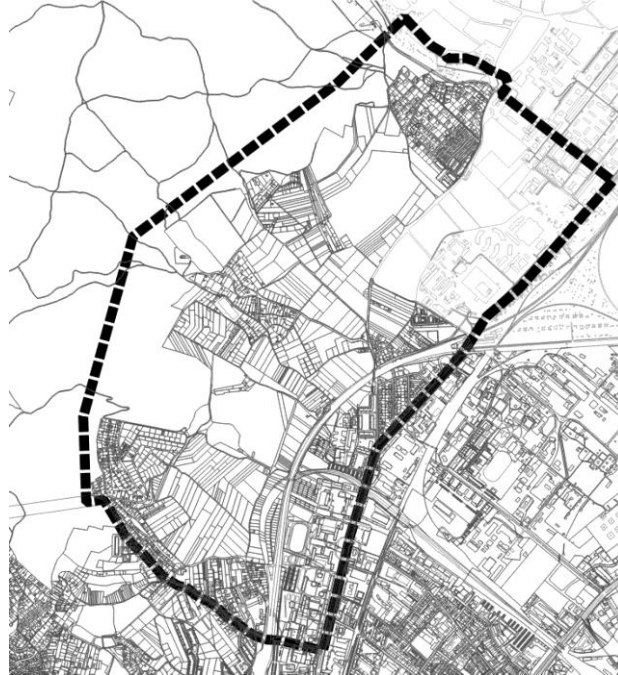
Hranica širších vzťahov je vymedzená:

Riešené územie je súčasťou tzv. Podhorského pásu, situovaného na úpätí svahov Malých Karpát až po hranicu súvislého lesného masívu Malých Karpát. Podhorský pás sa na území Bratislavy rozprestiera od Koliby až po Raču, smerom na Svätý Jur.

Lokalita predstavuje okraj severovýchodného rozvojového pólu (smeru) mesta, ktorý zahŕňa predovšetkým územia mestských častí Nové Mesto a Rača. Nachádza sa v relatívnej blízkosti Račianskej radiály.

Záujmové územie širších vzťahov je vymedzené z východu Račianskou ul., z juhu Sliackou ul. a zo severovýchodu Peknou cestou. Zo severozápadu je hranica záujmového územia širších vzťahov vedená arbitrárne priamymi líniami lesnými porastmi bez topografických ohraničujúcich znakov. Zo severu je v MČ Bratislava Rača vedená poľnou cestou a spevnenou cestou.

Schéma 1 Vymedzenie hranice záujmového územia širších vzťahov



Riešené územie je vymedzené:

Riešené územie zóny je ohraničené z juhovýchodu hranicou s mestskou časťou Bratislava - Rača, zo severu a západu hranicou lesného porastu Malých Karpát (ktorá je totožná s hranicou CHKO Malé Karpaty, až na malé odchýlky). Hranicu medzi riešeným územím územného plánu zóny Koziarka a územného plánu zóny Veľký Varan/Slanec tvorí miestna komunikácia ulice Horné Židiny. Na krátkom úseku zo severu tvorí hranicu riešeného územia miestna komunikácia - Pečná cesta. Riešené územie zóny tvorí poľnohospodárska pôda viníc a trvalých trávnych porastov, ako aj zástavba obytného súboru (Horný) Slanec a záhradkárskej osady Veľký Varan. Zástavba nie je súčasťou zastavaného územia.

Schéma 2 Vymedzenie hranice riešeného územia



4 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

Na riešené územie zóny sa vzťahujú aktuálne platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení platných zmien a doplnkov. Riešené územie zóny je časťou územia, pre ktoré ÚPN BA stanovuje požiadavku na spracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie označenej ako Podhorský pás.

ÚPN BA definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné využitie:

102 málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód A

102 málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód B

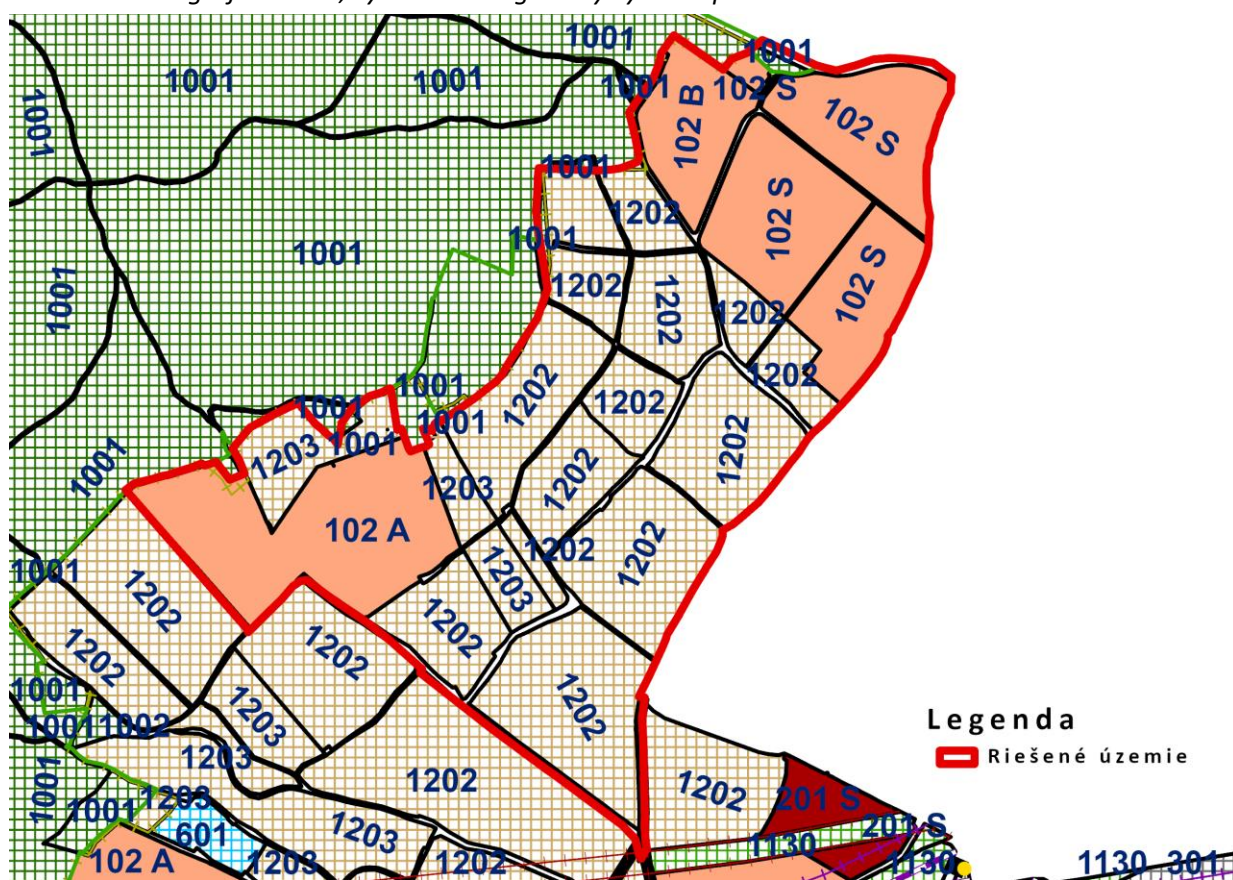
102 málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód S

1001 les, ostatné lesné pozemky

1202 vinice

1203 záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality ako stabilizované územia

Schéma 3 ÚPN BA - grafická časť, výrez z 2.2 Regulačný výkres s priemetom ZaD



Pre jednotlivé časti riešeného územia, definované ako rozvojové územia, sú v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy stanovené regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto, vrátane mestskej časti Nové Mesto.

Tabuľka **REGULATÍVY INTENZITY** využitia rozvojových území pre vnútorné mesto podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	RD - pozemok nad 1000 m ² RD - pozemok 500 - 1000 m ²	0,20 0,22	0,60 0,40
B	0,4	102	RD - pozemok 400 - 600 m ² RD - pozemok 600 - 1000 m ² RD - pozemok nad 1000 m ²	0,25 0,23 0,15	0,40 0,40 0,60
S	rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.				

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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - rôzne formy zástavby rodinných domov 		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <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		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <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		
<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 - 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 		

1001	les, ostatné lesné pozemky
1002	krajinná zeleň
1003	rekreácia v prírodnom prostredí

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

Územia s lesnými porastmi alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie.

SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH

prevládajúce

- les, lesné porasty, lesné škŔlky
- semenné sady
- lesné cesty a zväžnice
- rozdeľovacie pasienky

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- pobytové lúky
- náučné chodníky, turistické trasy a cyklistické trasy

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
- byty v objektoch funkcie – služobné byty
- vodné plochy, nádrže účelové a retenčné
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

neprípustné

Neprípustné je umiestňovať najmä:

- všetky formy bývania okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- všetky druhy zariadení obchodu
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti
- zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej
- zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva
- areálové a kryté zariadenia športu
- zariadenia odpadového hospodárstva
- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY		1202
1201	sady	
1202	vinice	
1203	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality	
1204	trvalé trávne porasty	
1205	orná pôda	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- vinice		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- krajinnú a ekostabilizačnú zeleň		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
- vodné plochy, nádrže		
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy		
neprípustné		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY		1203
1201	sady	
1202	vinice	
1203	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality	
1204	trvalé trávne porasty	
1205	orná pôda	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - záhrady - stavby pre individuálnu rekreáciu 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zeleň líniovú a plošnú - zeleň krajinnú a ekostabilizačnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - vodné plochy, nádrže - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - kompostárne viazané na funkciu - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
neprípustné		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

Zoznam verejnoprospešných stavieb - v riešenom území:

- D8. prestavba Bojnickej ul. v úseku Rožňavská - Vajnorská vrátane MÚK s Ivanskou cestou a výstavba v úseku Vajnorská - tunel pod Karpatmi - Lamačská
- D35. prepojenie Račianskej ul. Pri Bielom kríži s Kadnárovou
- VT2. dobudovanie systému záchytných priekop na ochranu zástavby pred prívalovými vodami zo svahov

Zoznam verejnoprospešných stavieb - len v záujmovom území širších vzťahov, resp. v koridore Račianskej ul., t.j. v bezprostrednom kontakte so záujmovým územím:

- D13. preložka cesty II/502 v úseku Pionierska - Gaštanový hájik - Na pántoch - Rybničná
- D45. obslužná komunikácia v úseku Podkolibská - Nad Bielym krížom
- D59. železničná trať pre nákladnú dopravu (tunel) v úseku žst. Bratislava Lamač - odbočka Vinohrady
- D62. železničné stanice a zastávky: Bratislava Hlavná stanica, Bratislava Nové mesto, Bratislava Predmestie, Bratislava Vinohrady, Východné nádražie, Petržalka Centrum, Bratislava Slovany, Bratislava Nivy, Bratislava Centrum, Bratislava Filiálka, Bratislava Letisko, Bratislava Lamačská brána, vrátane TIOP-ov, ktorých poloha vyplynie z podrobnejších dokumentácií
- V6. vodojem II. tl. p. Podh. pás - amfiteáter
- K2. dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača B
- K3. dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača C
- K4. dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača D
- VT4. úpravy a revitalizácie korýt vodných tokov, rekonštrukcie zakrytých úsekov potokov
- E25. vedenie 2 x 110 kV TR Vajnory - TR Lamač (úsek TR Vajnory - PO Vinohrady)
- TK5. MOK Jarošova - Gaštanový hájik - Horská

Vyššie uvedené požiadavky z ÚPN BA budú v riešení ÚPN Z Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC rešpektované.

5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HLÁDISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Širšie vzťahy

- 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,
- Vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia na okolité urbánne priestory, ako aj na prírodné prostredie masívu Malých Karpát,
- Využiť jedinečný a dosiaľ nevyužitý polohový potenciál riešeného územia na úpätí Malých Karpát,
- Konceptne riešiť problematiku územia Podhorského pásu v rámci širších vzťahov a vychádzať z relevantných častí doterajšieho územného plánu zóny Podhorský pás,
- Vzájomne koordinovať riešenie pripravovaných územných plánov ÚPN-Z Podhorský pás na časti Kozíarka, Veľký Varan/Slanec, Pod Strážami a Vtáčnik/Briežky,
- Uvažovať s využitím potenciálu železničnej stanice Bratislava – Vinohrady,
- Zhodnotiť vplyv nárastu dopravného zaťaženia od novej zástavby na kapacitu pozemných komunikácií v riešenom a aj v širšom území s dôrazom na nadradenú komunikačnú sieť,
- Zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované dopravné a technické vybavenie územia širších vzťahov.
- Rešpektovať v riešenom území sú zastúpená aj kompaktnjšie urbanistické štruktúry - zástavba rodinných domov, doplnkovo aj bytových domov v lokalite (Horný) Slanec, na vinohrady viazané hospodárske areály a bývalé hospodárske usadlosti.

Všeobecné požiadavky

- Rešpektovať koncepčné dokumenty a stratégie v oblasti dopravy celoštátnej, regionálnej a mestskej úrovne,
- Rešpektovať koridor Horskej ul. ako komunikáciu funkčnej triedy C1, resp. C2, C3 s MHD,
- Rezervovať koridor pre výstavbu základného komunikačného systému: vonkajšieho dopravného polokruhu v úseku Lamač - tunel pod Karpatami - Bojnická - Galvaniho (v zmysle ÚPN hl. mesta, v riešenom území v tunelovom vedení pod obytným súborom Slanec),
- Nadviazať dopravnou kostrou zóny na existujúcu cestnú sieť s cieľom priestorovo a prevádzkovo zlepšiť obsluhu územia,
- Všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, pešie chodníky, atď.) je potrebné navrhnuť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi;
- Návrh dopravnej siete územia odporúčame riešiť v zmysle vyváženého rozvoja všetkých druhov dopravy s posunom k tým, ktoré sú trvalo udržateľné a šetriace životné prostredie (verejná osobná a nemotorová doprava);
- Pri návrhu záväznej časti žiadame neuvádzať, podľa ktorých presných noriem a predpisov sa projektuje. Rovnako požadujeme neuvádzať stavebné kategórie pozemných komunikácií, počty jazdných pruhov, typy a tvary križovatiek. Predmetné informácie možno uvádzať len ako odporúčané v smernej časti územnoplánovacej dokumentácie;
- V blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné dodržať ochranné pásma pred negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva 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 v znení neskorších zmien a predpisov (ďalej len „vyhláška MZ SR“). Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania (resp. Ubytovania), v pásme s prekročenou prípustnou hodnotou hluku, infrazvuku a vibrácií neodporúčame. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie potrebných (napr. Protihlukových) opatrení tak, aby zabezpečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa vyhlášky MZ SR. Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;
- 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);
- Návrh dopravnej časti odporúčame spracovať autorizovaným inžinierom pre dopravné stavby, resp. Pre konštrukcie inžinierskych stavieb.

Letecká doprava

- 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; rešpektovať vyhlásené ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika spolu s prekážkovými rovinami a plochami;
- V návrhu zapracovať ochranné pásma do textovej aj výkresovej časti ako regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetného územia.

Železničná doprava

- Rešpektovať územie pre novú tunelovú trasu medzi Bratislava-Železná studienka zast. - Bratislava-Vinohrady zast. pre nákladnú železničnú dopravu obchádzajúcu ŽST Bratislava hlavná stanica v súlade s ÚP hlavného mesta SR Bratislavy a s ÚP BSK,
- Rešpektovať existujúcu železničnú trať a jej ochranné pásmo v zmysle nadradenej ÚPD,
- Postupovať podľa ustanovení zákona č. 513/2009 Z. Z. O dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, najmä rešpektovanie ochranného pásma dráhy (OPD), ktoré je definované ako 60 m od osi krajnej koľaje;
- Súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu.

- Rešpektovať finálnu správu a odporúčania k preferovanej alternatíve (alternatívam) dokumentácie „ŽSR, dopravný uzol Bratislava - štúdia realizovateľnosti“ a tiež Modernizáciu železničného uzla Bratislava - vetva VÝCHOD v zmysle rozsahu hodnotenia;
- Všetky jestvujúce a novobudované križenia komunikácií so železničnou traťou žiadame navrhnuť ako mimoúrovňové;

Cestná doprava

- Rešpektovať koridor pre navrhovanú miestnu komunikáciu funkčnej triedy C1, resp. C2, C3 s MHD na úpätí svahov Malých Karpát (paralelne so súčasnou trasou Horskej ul.)
- Pri návrhu nových lokalít prehodnotiť dopravné riešenie v širšom kontexte dopravnej obslužnosti v zóne tak, aby pri zvýšenej koncentrácii dopravného pohybu nedochádzalo k dopravným kolíziám a preťažaniu pozemných komunikácií;
- Dopravné pripojenia na cestnú sieť riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich následným pripojením na existujúce miesta cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie;
- Riešiť kolízne stiesnené úseky dopravných priestorov vo vnútri zóny a zlepšiť dopravnú obsluhu riešeného územia z hľadiska požiadaviek bezpečnej prevádzky a plynulej obsluhy,
- Navrhnuť odstránenie deficitov dopravnej infraštruktúry - odstránenie bodových dopravných závad a líniových dopravných závad (nevyhovujúci stav vozovky, nespevnené komunikácie, nedostatočné šírkové parametre miestnych komunikácií), t.j. navrhnuť rozšírenie a prebudovanie existujúcich komunikácií,
- Sieť miestnych komunikácií riešiť podľa možností ako ucelené dopravné okruhy, vyhýbať sa návrhu slepých ulíc,
- Riešiť vhodné napojenie územia na kapacitné dopravné koridory,
- Overiť možnosti zlepšenia dostupnosti a prestupnosti územia pre dopravu rozšírením existujúcich alebo doplnením nových verejných komunikácií,
- Zbilancovať nároky na statickú dopravu vyplývajúce z návrhu nových urbanistických štruktúr v zmysle STN 736110/Z2 zodpovedajúce navrhovanému funkčnému využitiu, pre každý navrhovaný objekt zabezpečiť dostatočný počet odstavňových a parkovacích stojísk, ktoré budú umiestnené v rámci pozemku stavby – objektu.

Cyklistická doprava

- Cyklistické trasy odporúčame navrhovať tak, aby boli prepojené s regionálnymi a nadregionálnymi trasami; Dotknutá cyklistická trasa má oficiálny názov R33 Podkarpatská radiála, v území sa nachádzajú aj cyklotrasy NM 4 Vozovňa Krasňany - Jurská, NM 14 Briežky a jej vetvy NM 14A až C.
- Rešpektovať cyklistickú trasu Novomestské podhorie ako kostru cyklistickej dopravy v riešenom území,
- Navrhnuť sieť doplňujúcich cyklistických a cykloturistických trás v riešenom území,
- Počítať s prepojením jednotlivých častí zástavby záhradkárskeho osád, súčasných a budúcich obytných súborov v podhorí pešími a cyklistickými trasami,
- Vyhodnotiť a navrhnuť vzhľadom na náročné geografické terénne podmienky riešenie cyklo dopravy a pešej dopravy v zóne a ich napojenie na existujúce a navrhované trasy v širšom území,
- Pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov;
- Odporúčame zabezpečiť aj parkovacie plochy pre bicykle s určeným minimálnym percentuálnym počtom miest z kapacity parkoviska pre motorové vozidlá, napr. Parkovacie plochy pre bicykle s počtom miest do 20 % kapacity z parkoviska pre motorové vozidlá stanovenej pre príslušné zariadenie podľa STN 73 6110/Z2;

MHD

- Overiť možnosti pre lepšie zapojenie územia do systému MHD, počítať v riešenom území s novým koridorom pre mestskú hromadnú dopravu (v zmysle ÚPN BA) s vytvorením nevyhnutnej infraštruktúry pre prevádzku,

- Zaoberať sa návrhom prestupného uzla vlak - električka - autobus pred železničnou stanicou Vinohrady na strane depa Krasňany,
- Overiť možnosti obsluhy územia MHD, a to tak, že bude nadväzovať na električkovú 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,
- Zastavovanie autobusov odporúčame riešiť mimo jazdných pruhov cestnej infraštruktúry, v zmysle aktuálne platnej STN 73 6425. Zastávku odporúčame vybaviť čakacím priestorom pre cestujúcich s bezbariérovou úpravou a prvkami pre imobilných a nevidiacich;
- Riešiť bezpečnú organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD;
- Overiť možnosti pre lepšie zapojenie územia do systému MHD, počítať v riešenom území s novým koridorom pre mestskú hromadnú dopravu (v zmysle ÚPN hl. Mesta), navrhnúť nové zastávky hromadnej dopravy a vyznačiť pešiu dostupnosť zastávok,
- Riešiť bezpečnú organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD,
- Navrhnúť optimalizáciu usporiadania uličných koridorov obslužných komunikácií, vrátane ich dopravného vyústenia na okolité obslužné komunikácie a navrhnúť ich funkčné triedy v zmysle STN 73 6110/Z2,
- Navrhnúť zatriedenie komunikácií v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. O pozemných komunikáciách (cestný zákon).

Pešie trasy

- Navrhnúť vybudovanie, resp. dobudovanie chodníkov pre chodcov pozdĺž miestnych komunikácií vyšších funkčných tried,
- 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. 532/2002Z. z.;

Občianska vybavenosť

- Preveriť možnosť lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti vyplývajúcej z príslušných generelov,
- Overiť potrebu situovania vybavenosti súvisiacej s hlavnou funkciou zóny, slúžiacou pre potreby vlastníkov a návštevníkov zóny,
- Preveriť možnosti situovania rekreačnej vybavenosti v nadväznosti na nástupné body do prírodného prostredia Bratislavského lesoparku.

Technická vybavenosť

- Rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradenej siete technickej infraštruktúry včítane ich ochranných pásiem
- V riešení vychádzať z územnoplánovacej dokumentácie mesta a prijatých celomestských koncepcií a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia,
- Navrhnúť odstránenie deficitov technickej infraštruktúry a komplexné pokrytie riešeného územia verejným technickým vybavením,
- Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a sietí technického vybavenia,
- Rešpektovať existujúce potrubia verejného vodovodu a ich ochranné pásma, osobitne vodovody a zariadenia celomestského významu (vodojem Koziarka, prepojovací vodovod dn1200, prívodné potrubie vodojemu 2 x DN800),
- Zdokumentovať nároky na pitnú vodu, množstvo splaškových a dažďových vôd, výpočet potreby vody je nutné previesť podľa prílohy č.1 Vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č. 684/2006,
- Riešiť napojenie navrhovaných obytných súborov a existujúcich záhradkárskych osád na verejný vodovod. Nové verejné vodovody navrhovať ako okružnú sieť bez koncových vetiev a umiestňovať ich do verejných komunikácií/priestorov s únosnosťou a priestorovým usporiadaním umožňujúcich vjazd servisných vozidiel,
- Pre navrhované riešenie vypracovať bilancie potrieb vody (priemernej dennej potreby vody, maximálnej dennej potreby vody, maximálnej hodinovej potreby vody, ročnej potreby vody),

- Riešiť odkanalizovanie objektov splaškovou kanalizáciou. Kanalizáciu navrhovať ako delenú, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním resp. vsakovaním v rámci vlastného územia, do verejnej kanalizácie odvádzať iba splaškové odpadové vody,
- Pre navrhované riešenie vypracovať bilancie splaškových vôd a zohľadniť aj bilančné nároky z rozvojového územia gravitujúceho k príslušným stokám,
- Navrhnuť odvádzanie čistých dažďových vôd do vsaku (s ohľadom na hydrogeologické pomery územia), mimo verejnú kanalizáciu,
- Počítať s výstavbou dažďových retenčných nádrží na zachytenie príválových vôd,
- Protipovodňovú ochranu územia riešiť v súlade s opatreniami a návrhmi pripravovanej aktualizácie územného generelu vodných tokov a protipovodňovej ochrany,
- Vypracovať bilancie množstva dažďových vôd pre rozvojové územia,
- Riešiť vody z povrchového odtoku z verejných komunikácií,
- Rešpektovať existujúci koridor vonkajšieho elektrického vedenia VVN 110 kv č. 8834, 8753,
- Na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce bilancovať predpokladané nároky na spotrebu elektrickej energie,
- Prednostne navrhovať transformačné stanice s vnútorným vyhotovením (kioskové alebo murované),
- Navrhovať elektrické siete VN a NN v existujúcej a navrhovanej zástavbe ako káblové vedenia uložené v zemi,
- Navrhnuť napojenie navrhovaných plôch pre obytnú zástavbu na systém zásobovania zemným plynom - rozšírením siete strednotlakových plynovodov,
- Na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce spracovať bilancie hodinových potrieb a ročných potrieb zemného plynu.

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

V návrhu je potrebné:

- reflektovať na trend rastu počtu obyvateľov mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, demografickú skladbu obyvateľstva s prevahou obyvateľstva produktívneho veku, s rastúcimi nárokmi na zabezpečenie bývania.
- vypracovať bilancie návrhu z hľadiska zaťaženia územia, návštevnosti, vrátane bilancí trvalo bývajúceho obyvateľstva, trvale prítomného obyvateľstva, bilancie pracovných príležitostí
- bilancovať navrhovaný bytový fond podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov a štruktúry navrhovaných bytov podľa druhu a foriem zástavby, s členením bývania na trvalé a prechodné.
- v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:
 - počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
 - počet prechodne bývajúcich obyvateľov,
 - približnú odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku,
 - počet pracovných príležitostí podľa navrhovaných funkcií.

Ďalej je 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,
- minimálneho štandardu komerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – obchod, služby,
- predpokladaného rozvoja pracovných príležitostí, s dôrazom na občiansku vybavenosť lokálneho charakteru.

7 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

Najväčšiu plochu zástavby v riešenom území predstavuje novší obytný súbor Slanec (resp. Horný Slanec). V hornej časti ho tvorí zástavba samostatne stojacich rodinných domov, ktorá v nižších polohách nadobúda intenzívnejšie formy zástavby radových rodinných domov a zakončená je zástavbou 5-podlažných bytových

domov. Strešná rovina v zástavbe rodinných domov je rôznorodá. Zastúpené sú objekty so sedlovými, valbovými, pultovými i plochými strechami. Bytové domy a radové rodinné domy majú ploché strechy. Architektonické riešenie stavieb ani spôsob ich zastrešenia nie sú dostatočne koordinované.

Osobitným prvkom štruktúry krajiny riešeného územia sú historické vinohradnícke agroštruktúry viazané na podhorie Malých Karpát.

Na funkčno-priestorové celky je vhodné v návrhu územného plánu zóny aplikovať regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania a využiť ich ako základné regulačné jednotky. Uvedené jednotky súčasne rámcovo vychádzajú z členenia funkčných území podľa nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov.

Pri urbanistickom riešení je preto potrebné podporiť jedinečnosť obrazu štruktúry zóny predovšetkým:

- určením kompozičných limitov územia s dôrazom na zachovanie špecifickej hmotovo-priestorovej štruktúry zóny, ktoré zaručia zachovanie siluety mesta, významných panorám, priehľadov a pohľadov v meste,
- stanovením stavebných čiar stavebných blokov, priestorových regulatívov a stanovenie regulatívov priečneho profilu významných verejných priestorov,
- vymedzením verejných, poloverejných a neverejných priestorov z hľadiska všeobecnej dostupnosti,
- v návrhu vytvoriť prirodzený prechod medzi urbanizovaným prostredím mesta a masívom malokarpatských lesov, uvažovať s prepojením vinohradníckej tradície s rekreačnými funkciami.
- počítateľ so zachovaním viníc bez zástavby, s prípustnosťou situovania drobných hospodárskych stavieb tradičného charakteru (okrem plôch určených na výstavbu podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislavy),
- 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 vyváženía zástavby blokov a formovania uličných priestorov,
- rešpektovať existujúcu urbanistickú štruktúru obytných súborov,
- rešpektovať štruktúru záhradkárskych osád so zástavbou malých rekreačných a hospodárskych stavieb - obmedziť hornú hranicu výmery zastavanej plochy pre záhrady, záhradkárske a chatové osady,
- akcentovať uzlové priestory urbanistickej štruktúry a dotvoriť ich parkovými úpravami,
- koncepčne riešiť plánované obytné súbory v rozsahu plôch vymedzených pre dané funkčné využitie v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy,
- v riešenom území zabezpečiť obsluhu základnou občianskou vybavenosťou - v primeranej štruktúre, kapacitách a primeranej dochádzkovej vzdialenosti,
- zachovať panoramatické a diaľkové pohľady na dominanty mesta, ako aj na krajinné prvky (vinice, masív Malých Karpát),
- v rozvojových územiach overiť možnosť a intenzitu využitia v kontakte s prírodným prostredím lesného masívu Malých Karpát a plochami mestskej zelene a v maximálnej miere prihliadať na krajinnokoekologické hľadiská pri umiestňovaní zástavby,
- v rozvojových územiach navrhnuť kvalitnú urbanistickú štruktúru založením koncepcie uličných a uzlových verejných priestorov,
- rozvojové zámery v rozvojovom území navrhnuť s ohľadom na zabezpečenie zdravých životných podmienok bývania a rekreácie obyvateľstva (ochrana pred hlukom, svetlotechnické podmienky, radónové rizika, zasobovanie kvantitatívne a kvalitatívne vyhovujúcou pitnou vodou, odkanalizovanie, bývanie v zeleni a i.).
- využiť pre výstavbu rodinných domov existujúce voľné prieluky v zástavbe obytného súboru Slanec,
- pre intenzitu využitia zóny stanoviť limitujúci charakter okolitej zástavby - výškové zónovanie, s ohľadom na svetlotechnické a hygienické požiadavky,
- obmedziť výškovú hladinu v plánovaných obytných súboroch a stanoviť aj maximálny počet podzemných podlaží,
- v riešenom území preferovať formu bývania v zeleni pri max. využití opatrení na dosiahnutie vhodných mikroklimatických podmienok obytného prostredia a obmedziť kvantitatívne parametre zástavby,
- za účelom dosiahnutia konzistentného kompozičného zámeru a priestorového usporiadania doporučujeme implementovať vybrané architektonické regulatívy - napr. regulatív maximálnej výšky a materiálového vyhotovenia oplotení, regulatív spôsobu zastrešenia a sklonu striech, regulatív druhu zástavby.

Pri formovaní uličných priestorov je potrebné:

- 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,
- zabezpečiť situovanie statickej dopravy na riešenom pozemku s vhodným dopravným napojením na verejné komunikácie,
- pri návrhu je potrebné posudzovať vzťahy medzi konfiguráciou pozemkov a ich dopravnou obsluhou tak, aby neprišlo k rozsiahlejším záberom súkromného vlastníctva a zároveň neboli prekročené limitné hodnoty možného spádu komunikácií,
- regulovať oplotenie pozemkov vzhľadom na dopravné funkcie v rámci uličného priestoru a charakter zóny.

8 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

- V stabilizovaných územiach rešpektovať prevažujúci spôsob zástavby urbanistického bloku identifikovaný pri analýze a zamedziť jeho narúšaniu.
- Obnovu riešiť regulovaním výškovej úrovne zástavby s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a proporcií s cieľom zvýšenia kvality územia.
- Asanačnú prestavbu navrhovať v prípade potreby len v lokalitách dnešného výskytu nehodnotných objektov a provizórií, resp. v lokalitách priamo narúšajúcich charakter prostredia alebo znemožňujúcich vybudovanie dopravnej obsluhy územia.

9 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV

Pri návrhu regulácie 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).

Funkčné využitie pozemkov a stavieb na nich bude definované podľa zákona č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) § 43, 43a - 43c.

Regulácia územia zóny bude stanovená v záväznej časti a bude obsahovať:

- regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb na nich,
- regulatívy priestorového usporiadania stavieb na pozemku,
- regulatívy verejných priestorov,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok,
- regulatívy z hľadiska pamiatkovej obnovy a ochrany,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia,
- regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia,
- regulatívy určenia nevyhnutnej vybavenosti stavieb (dopravná obsluha, technická infraštruktúra),
- verejnoprospešné stavby a stavby určené na asanáciu v riešenom území.

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.

- Miera využitia pozemkov bude definovaná minimálne počtom nadzemných podlaží, prípadne max. absolútnou výškou budovy, resp. stavebným objemom.
- Zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch budú určené minimálne uličnými a stavebnými čiarami (vymedzujúcimi zároveň aj nezastaviteľné plochy).

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 Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC je **Doporučená terminológia pre návrh ÚPN Z** (kap. 19) 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 UMELEHO PROSTREDIA

Ochrana prírody a krajiny a prvkov ÚSES

V takmer celej lokalite riešeného územia platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona (platia ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona). Plochy s kódom využitia 1001 – les sú pravdepodobne súčasťou Chránenej krajinskej oblasti Malé Karpaty, pre ktorej územie platí druhý stupeň ochrany s obmedzeniami v rozsahu § 13 zákona. Celá severozápadná hranica riešeného územia je v kontakte s CHKO Malé Karpaty. Lokalita Horný Slanec (102 B) aj časť lokality Veľký Varan (102 A), ktoré sú určené pre malopodlažnú výstavbu rodinných domov, sú tiež v kontakte s týmto chráneným územím (na jeho hranici), čím sa zvyšuje riziko narušenia bioty a prírodného prostredia. Nadmerná zastavanosť „zatlačená“ až k hranici lesa môže mať negatívny vplyv na chránené územie, pričom tento trend čoraz viac narúša biokoridor nadregionálneho významu, ktorý súčasne tvorí prechodnú zónu popri hranici lesa. Následnou stavebnou činnosťou môžu byť negatívne ovplyvnené rôzne genofondové lokality daného územia.

Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) záujmovým územím prechádza VI. nadregionálny biokoridor JV svahy Malých Karpát, ktorý je potrebné rešpektovať. Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom a právnické osoby sú povinné navrhovať opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu, a premietnuť ich už do návrhov projektov a plánov.

V návrhu je potrebné:

- Rešpektovať chránené územia CHKO Malé Karpaty
- Harmonicky formovať väzby urbanizovaného prostredia a voľnej krajiny,
- V plnej miere rešpektovať existujúce ekostabilizačné plochy (les, ostatné lesné pozemky, krajinná zeleň, ochranná a izolačná zeleň, remízky medzi vinicami, územie prírodnej pamiatky a jej ochranného pásma), zvyšujúce nielen atraktivitu daného územia, ale aj možnosť fungovania biokoridorov miestneho, regionálneho a nadregionálneho významu pre mobilnejšie druhy živočíchov,
- Rešpektovať plochy vinogradov a terás na úpäti Malých Karpát (kód 1202),
- Zaregulovať zastavanosť v záhradkárskej lokalite – kód 1203,
- Pri regulácii intenzity využitia územia na plochách s malopodlažnou zástavbou obytného územia (102) použiť čo najväčší možný koeficient zelene a čo najmenší index zastavaných plôch minimálne na plochách v blízkosti území prírodnej zelene a s ohľadom na ÚSES. Opodstatnenie však má pre celé riešené územie, ktoré je výrazne svahovitého charakteru, teda so zvýšeným povrchovým odtokom zrážkových vôd, ktoré je potrebné v území naopak zadržiavať a tým priaznivo ovplyvňovať mikroklimu danej lokality,
- Podľa pripravovaného RÚSES mesta Bratislavy spracovaného v roku 2019 spoločnosťou ESPRIT s.r.o. by malo byť riešené územie zároveň v styku s navrhovaným biocentrom regionálneho významu RBc4 Mestské lesy Bratislava. V prípade schválenia predmetného dokumentu RÚSES bude RBc4 Mestské lesy Bratislava pri spracovaní návrhu územného plánu zóny rešpektované,
- Navrhnuť vhodné ekostabilizačné opatrenia na ochranu krajiny, osobitne hodnotných biotopov a tradičných viníc,
- Navrhnuť vodozadržné opatrenia v riešenom území na elimináciu vodnej erózie a rešpektovať ochranné pásmo lesa s vylúčením výstavby. Riešené územie je výrazne svahovitého charakteru, teda so zvýšeným povrchovým odtokom zrážkových vôd, ktoré je potrebné v území zadržiavať a tým priaznivo ovplyvňovať mikroklimu danej lokality,
- Zohľadniť a implementovať adaptačné opatrenia nevyhnutné k zvýšeniu odolnosti voči dopadom zmeny klímy v zmysle záväznej textovej časti ÚPN BA.

Zeleň

V riešení zohľadniť a rešpektovať:

- RÚSES hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov a v oblasti ochrany prírody a krajiny Územný plán hl.m. SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov,
- Územný generel zelene hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov,

- Pri návrhu zelene rešpektovať ÚPN BA definované minimálne požiadavky na ozelenenie územia, vrátane lokalizácie parkových plôch. V stabilizovanom území neredukovať výraznejším spôsobom jestvujúce plochy zelene, v rozvojovom území mieru ozelenenia spracovať v zmysle tabuľky zápočtov (súčasťou záväznej časti C ÚPN BA),
- Rešpektovať VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR Bratislavy, STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie (arboristické štandardy),
- Zeleň v zóne riešiť s cieľom prepojenia zelene riešeného územia s prírodným prostredím lesného masívu CHKO Malé Karpaty,
- Uplatniť regulatívy vyplývajúce zo zásad a opatrení na zvýšenie odolnosti voči dopadom zmeny klímy primerane pre urbanizované mestské prostredie ako aj pre plochy prírodného zázemia mesta,
- V rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporciu zelene na rastlome teréne a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej zóne,
- Pri návrhu zohľadniť zvýšenie vode priepustných povrchov, odvádzanie zrážkovej vody do vsakov, vytváranie vodných prvkov a dažďových záhrad, ktoré priaznivo ovplyvňujú mikroklima,
- Regulovať urbanizačný proces s cieľom zamedziť ďalšiemu zhoršovaniu kvality životného prostredia (znečistenie prostredia, ovzdušia, vôd),
- V obytných súbороch rezervovať dostatočné plochy verejnej zelene,
- Navrhnuť revitalizáciu neudržiavaných, resp. Nekoncepčne riešených plôch verejnej zelene,
- Pri návrhu zelene (započítateľných plôch zelene) rešpektovať minimálne požiadavky na ozelenenie územia - minimálny koeficient zelene podľa ÚPN hl. Mesta.

Životné prostredie a environmentálne posúdenie ŽP

- Pri vypracúvaní ÚPD je potrebné postupovať v zmysle Metodického usmernenia MŽP SR a MDVRR SR k problematike posudzovania územnoplánovacej dokumentácie ako strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v platnom znení,
- Rešpektovať hydrogeologické a odtokové pomery, ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- Rešpektovať ustanovenia 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.
- 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.
- 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.
- Rešpektovať ustanovenia Vyhlášky MZ č. 549/2007, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií.
- Riešiť problémy zložiek životného prostredia ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/imisie, odpady, radónové riziko a hlukovú situáciu a pod.,
- Upozorňujeme, že v riešenom území sa nachádza rajón „potenciálne nestabilných území“, vedený v informačnom systéme Geofondu ŠGÚDŠ.

11 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV, 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

Ochrana poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

- Pri spodrobnení funkčného využitia je potrebné rešpektovať a zachovať v maximálnej možnej miere prírodný charakter svahov Malých Karpát vrátane poľnohospodárskej pôdy, viníc a lesných pozemkov.
- Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov je potrebné v návrhu riešenia rešpektovať zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a vyhlášku MŽP SR č. 12/2009 Z.z. o ochrane lesných pozemkov v znení neskorších predpisov.
- Rešpektovať poľnohospodársku pôdu a lesnú pôdu ako obmedzujúci faktor stavebného rozvoja územia,
- Minimalizovať zábery najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v danom katastrálnom území,
- Rešpektovať lesné pozemky s vylúčením výstavby, ako aj ochranné pásmo lesa (v zmysle zákona č. 326/2005 z. Z. O lesoch v znení neskorších predpisov,
- Navrhnuť ekostabilizačné opatrenia (agrotechnické, vodozádržné opatrenia) na elimináciu vodnej erózie.

Ochrana prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok a pamiatkovo chránených území

- V riešenom území sa nenachádzajú žiadne maloplošné chránené územia prírody, chránené stromy ani chránené územia sústavy Natura 2000,
- Vinohrady sú nositeľom tradícií a genia loci mesta a svahov Malých Karpát. Predstavujú kultúrno-historickú identitu Podkarpatského pásu. Je preto potrebná ich ochrana a zachovanie,
- Lokalita nie je súčasťou pamiatkového územia a nenachádzajú sa v nej národné kultúrne pamiatky ani pamiatkovo chránené zóny.

V návrh ÚPN Z:

- Rešpektovať tradičné hospodárske usadlosti vo viniciach, plochy vinogradov, záhrad a sádov v poľnohospodárskej krajine i ako súčasť historického krajinného obrazu sídla,
- Navrhnuť obnovu pôvodných terás vinogradov a revitalizáciu zanedbaných vinogradov ako historických krajinárskych štruktúr,
- Rešpektovať požiadavky týkajúce sa ochrany archeologických nálezov a nálezísk v súlade so zákonom č. 49/2002 z.z. O ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Ochrana pred povodňami

- Z hľadiska ochrany vodných tokov a území postihovaných povodňami, ochrany územia pred zaplavením povrchovým odtokom, stavieb pred negatívnymi účinkami vody rešpektovať zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (najmä § 4 Opatrenia na ochranu pred povodňami, ods. 2) a zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.
- Urbanizovaním vyššie položených území - Podhorský malokarpatský pás - dochádza k zvýšenému povrchovému odtoku z týchto území, preto je nutné v tomto území riešiť problematiku nakladania so zrážkovými prívalovými vodami koncepčne, povrchové vody z novourbanizovaných území eliminovať na miesta ich vzniku a zvážiť reguláciu intenzity výstavby, rešpektovať ochranné pásmo lesa s vylúčením výstavby,
- Pri návrhu zachytávania a odvádzania zrážkových vôd z plánovaného rozvojového územia je potrebné spracovať bilancie množstva dažďových vôd, navrhnuť vodozádržné zariadenia, ako sú záchytné retenčné nádrže, zelené strechy, vodné plochy a vsakovacie zariadenia s dostatočnou kapacitou, aby sa dažďové vody mohli infiltrovať do podlažia na tom istom území, na ktorom dopadli,
- Protipovodňovú ochranu územia riešiť v súlade s pripravovanou Aktualizáciou územného generelu vodných tokov a protipovodňovej ochrany mesta Bratislavy.

Civilná ochrana, požiarne ochrana, obrana štátu

- V záujme civilnej ochrany obyvateľstva rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a príslušné právne predpisy a spracovať doložku civilnej ochrany (záväzná časť územného plánu zóny) ako účinného nástroja ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva ako aj zníženia rizika jeho ohrozenia. Civilná ochrana bude riešená samostatnou Doložkou civilnej ochrany.
- Z hľadiska protipožiarného zabezpečenia zohľadniť zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a súvisiace právne predpisy.
- Z hľadiska obrany štátu nie sú v riešenom území žiadne požiadavky.

12 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Predmetné územia spadajú do nízkeho až vysokého radónového rizika a v malej časti územia sú zaregistrované zosuvy. Podľa § 20 ods. 2 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov sa Ministerstvo ako dotknutý orgán štátnej správy vyjadruje pri prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie formou stanoviska. Podľa § 20 ods. 3 Pri území so zložitou geologickou stavbou alebo s nepriaznivými inžinierskogeologickými pomermi, ktoré negatívne ovplyvňujú stavebné využitie územia, ministerstvo v stanovisku podľa ods.2 vymedzí riziká využitia tohto územia.

Trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia sú popísané v kapitole 5. a 13. Trasy a ich ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma budú rešpektované ako limity.

13 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

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

- Existujúcu zástavu záhradkárskej osady s deficitom infraštruktúry a rozvojové územia (plánované obytné súbory) bez infraštruktúry,
- Ochranné pásmo železnice a negatívne vplyvy železnice (hluková záťaž), bariérový efekt železničného koridoru,
- Výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Bratislava,
- Ochranné a bezpečnostné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných právnych predpisov,
- Telekomunikačné siete a ich OP v riešenom území (Sitel, Slovak Telecom, Swan, linka MVSR č.1070)...
- Existujúce inžinierske siete nie sú dimenzované na rozširovanie zástavby,
- Nedostatočná kapacita existujúcich kanalizačných zberačov,
- Obmedzené možnosti dopravného napojenia riešeného územia komunikáciami,
- Absencia pokrytia územia mestskou hromadnou dopravou, nevyhovujúca dostupnosť zastávok hromadnej dopravy,
- Komplikované / rozdrobené vlastnícke vzťahy obmedzujú možnosti koncepčného rozvoja (vrátane budovania komunikačnej siete),
- Chránené územia - CHKO Malé Karpaty, Ochranné pásmo lesa,
- Geologicko – morfológické danosti riešeného územia (zosuvné územia, sklon terénu,...).

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

V návrhu riešenia 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 a aplikovať ustanovenia uvedenej vyhlášky predovšetkým pri tvorbe verejných priestranstiev a uličných koridorov.

15 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

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

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 NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Územný plán zóny bude spracovaný v zmysle zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a bude vypracovaný v súlade so schváleným Zadaním.

Dokumentácia územného plánu zóny sa bude členiť na textovú časť a grafickú časť; bude obsahovať smernú časť a záväznú časť minimálne v nasledovnej skladbe:

Textová a tabuľková časť:

- A. základné údaje,
- B. riešenie územného plánu,
- C. doplňujúce údaje,
- D. dokladová časť (súčasť dokumentácie 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 občianskej vybavenosti, bývania, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- f) začlenenie stavieb do okolitej zástavby,
- 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) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- j) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- k) návrh záväznej časti,
- l) doložka civilnej ochrany.

V doplňujúcich údajoch územného plánu zóny budú uvedené číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné.

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. Záväzná časť územného plánu zóny bude obsahovať:

- a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- c) regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby,

- f) určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
- g) požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
- h) pozemky na verejnoprospešné stavby,
- i) zoznam verejnoprospešných stavieb,
- j) schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Grafická časť:

Širšie územné vzťahy	M 1 : 5 000
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 2 000 *)
Verejná dopravná vybavenosť	M 1 : 2 000 *)
Technická infraštruktúra**)	M 1 : 2 000 *)
Zeleň a prvky ekologickej stability	M 1 : 2 000 *)
Doložka civilnej ochrany	mierka podľa potreby

*) v podrobnosti M 1:1000

**) výkresy pre jednotlivé systémy technickej infraštruktúry spracovať samostatne alebo vhodne združené.

Záväzná grafická časť:

Regulácia územia	M 1 : 1 000
Schéma verejnoprospešných stavieb	mierka podľa potreby

18 ZOZNAM PODKLADOV PRE SPRACOVANIE ZADANIA

- Podklady z Prípravných prác k UPN Z Podhorský pás - KOZIARKA, január 2021,
- Prieskumy a rozbor ÚPN Z Zlaté Podhorský pás - KOZIARKA, spracovateľ CITYPLAN, s.r.o., august 2021,
- Územný plán hl.m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.
- Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015);
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014);
- Rozvoj cyklistickej dopravy v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, strategický dokument, čístopis (12/2016, DIC Bratislava s.r.o.);
- Metodika dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov;
- 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;
- stavby, na ktoré bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti a následne právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby.

obstarávané:

- Aktualizácia územného generelu vodných tokov a protipovodňovej ochrany mesta Bratislavy, ktorého proces sa nachádza v etape spracovania čístopisu. Z tohto dôvodu požadujeme tento dokument zaradiť medzi podklady pre návrh riešenia ÚPN Z.
- Urbanistická štúdiu viníc na území hlavného mesta SR Bratislavy, ktorej proces sa nachádza v etape prerokovania návrhu zadania.

19 DOPORUČENÁ 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 urbánnych 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, dopravno-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 k 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 1 Započítateľné plochy zelene

Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech	> 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech	> 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			> 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Plochy zelených striech 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	< 0,5 m	0,3	
		> 0,5 m	0,5	
Spevnený vodopriepustný povrch rastlého terénu	Trávnatý povrch	< 0,5 m	0,5	

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 3 Druhy pozemných stavieb

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
BYTOVÉ BUDOVY	Bývanie (B)	BD	Bytový dom
		BDV	a) Bytový dom viacpodlažný (5-9 NP)
		BDM	b) Bytový dom málopodlažný (max. 4 NP)
		BR	Rodinný dom
		BX	Ostatná budova na bývanie
NEBYTOVÉ BUDOVY	Občianska vybavenosť (O)	OU	Budova ubytovacieho zariadenia
		OUH	a) Hotel, motel, penzión
		OUB	b) Ubytovňa
		OUK	c) Hromadné ubytovanie (kemp)
		OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu
		OO	Budova pre obchod a služby
		OOS	a) Budova verejného stravovania (reštaurácia, bar a pod.)
		OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu
		OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
		OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
		OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít
	KP	Kultúrna pamiatka (nebytová budova)	
	Šport a rekreácia (R)	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
RS		Krytá budova pre šport	

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
	Hospodárstvo a výroba (H)	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
		HVT	a) Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou životné prostredie (nadmerným hlukom, infrazvukom, vibráciami, zápachom a pod.)
		HVL	b) Budova výroby nezaťažujúca životné prostredie
		HVS	c) Stavebný dvor
		HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštal'
	Doprava (D)	DA	Autoservis, čerpacia stanica
		DS	Dopravná stanica
		DH	Depo
		DG	Garáž, kryté parkovisko
		DGH	a) Hromadná garáž
		DGR	b) Radová garáž
		DGS	c) Samostatná garáž

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 mieste asanovanej stavby.
4. **Asanáciou** sa rozumie fyzické odstránenie stavby.

Spôsoby zástavby

1. **Zástavbou solitérov** 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** 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** sa rozumie prevažne ortogonálne usporiadanie budov paralelne so stavebnou čiarou (ktorej obrys kopíruje), s priečelím budov orientovaným smerom do uličného resp. verejného priestoru. Blokovaná zástavba vymedzuje nezastavanú plochu (tzv. vnútroblok).
4. **Pavilónovou zástavbou** sa rozumie komplex samostatne stojacich budov, usporiadaných pravidelne prípadne hierarchicky (centrálna budova a pavilóny), ktoré môžu byť vzájomne stavebne prepojené nadzemnou časťou stavby.
5. **Monoblokovou zástavbou** sa rozumie rozsiahly, priestorovo sústredený a prevažne monofunkčný komplex, ktorý je tvorený jednou alebo súborom viacerých budov (prevažne stavebne prepojených).
6. **Otvorenou (nekompaktnou) zástavbou** sa rozumie taká forma vzájomného usporiadania budov v zástavbe (napr. líniovej alebo blokovej), pri ktorej môžu existovať medzi jednotlivými budovami zoradenými v danej urbanistickej schéme voľné, nezastavané plochy (prieluky).
7. **Uzatvorenou (kompaktnou) zástavbou** sa rozumie taká forma vzájomného usporiadania budov v zástavbe (napr. líniovej alebo blokovej), ktorá z pohľadu z ulice resp. verejného priestoru vytvára súvislý, prevažne nepredelený stavebný celok (budovy na seba nadväzujú).