



Mestská časť Bratislava-Ružinov



Územný plán zóny Zlaté piesky, záhradkárska osada

Návrh Zadania

Obstarávateľ:
Spracovateľ:
Dátum:

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Ing. arch. Zuzana Jankovičová, OSO regisračné číslo 369
september 2020

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:

Návrh Zadania pre Územný plán zóny Zlaté piesky, záhradkárska osada

Obstarávateľ dokumentácie:

Mestská časť Bratislava Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava

prostredníctvom osoby odborne spôsobilej na obstaranie Ing. arch. Zuzany Jankovičovej, vedenej v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, regisračné číslo 369.

Spracovateľ zadania:

Ing. arch. Zuzana Jankovičová, odborne spôsobilá osoba podľa §2a Stavebného zákona

Spracovateľ dokumentácie:

AŽ PROJEKT, s.r.o., Toplianska 28, 827 05 Bratislava

Ing. arch. Juraj Krumpolec, autorizovaný architekt SKA (regisračné číslo 1504 AA)

Obec:

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Potvrdenie orgánu územného plánovania

.....
Ing. Martin Chren
starosta mestskej časti Bratislava-Ružinov

V Bratislave

Obsah:

1	Dôvody na obstaranie územného plánu zóny	4
2	Určenie vstupných cieľov rozvoja územia	4
3	Vymedzenie riešeného územia	5
4	Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta na riešené územie.....	7
4.1	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia.....	9
4.2	Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	10
4.3	Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	10
4.4	Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie.....	11
4.5	Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov.....	11
4.6	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.....	11
4.7	Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu 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	12
4.8	Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	12
4.9	Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	12
4.10	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	13
4.11	Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	13
5	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť.....	13
6	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie konceptu riešenia a návrhu územného plánu.....	13
7	Požiadavky na prerokovanie územného plánu zóny a subjekty prerokovania	15
8	Zoznam podkladov pre spracovanie Zadania	15

1 Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

Hlavným dôvodom pre spracovanie Územného plánu zóny Zlaté piesky, záhradkárska osada (ÚPN Z) je potreba rozpracovať a spodrobniť v mierke zóny riešenia obsiahnuté v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavu (2007) v znení zmien a doplnkov (ÚPN BA).

Jedným z dôvodov obstarania ÚPN Z bola aktuálna potreba usmerňovať nadmernú stavebnú aktivitu v zóne, ktorá ovplyvňuje urbanistické, dopravné, územnotechnické ale aj environmentálne vzťahy v území. MČ Ružinov pristúpila k obstaraniu ÚPN Z aj na základe vyjadrení vlastníkov s cieľom rešpektovať požiadavku zachovať lokalitu s existujúcim funkčným využitím. Živelnosť premeny územia, ktorá nemá jasne stanovené pravidlá predstavuje už v súčasnosti prevádzkové a zároveň aj bezpečnostné riziko daného územia.

V zmysle §12a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (Stavebný zákon alebo SZ), je požiadavka nadradenej územnoplánovacej dokumentácie, v tomto prípade ÚPN BA záväzná časť kapitola 2.5.5., vypracovať pre lokalitu Zlaté piesky podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu — územný plán zóny. ÚPN Z Zlaté piesky, záhradkárka osada, je obstarávaný pre časť lokality Zlaté piesky a bude komplexne riešiť existujúcu záhradkársku a chatovú osadu a zabezpečí územnoplánovaciu dokumentáciu ako vhodný a dostatočne flexibilný územnoplánovací nástroj pre regulovanie a usmerňovanie výstavby v riešenom území.

2 Určenie vstupných cieľov rozvoja územia

Obstaranie ÚPN Z Zlaté piesky, záhradkárska osada sleduje vytvorenie nástroja pre reguláciu predmetného stabilizovaného územia na zonálnej úrovni stanovením podrobných zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb, verejného dopravného a technického vybavenia územia.

Ciele ÚPN Z sú zadefinované nasledovne:

- vytvorenie kvalitnej územnoplánovacej dokumentácie využiteľnej pre proces územného rozhodovania a usmerňovania výstavby v zóne,
- zosúladenie rozvoja územia v kontexte širších vzťahov s koncepcnými dlhodobými zámermi mestskej časti a mesta a konkrétnymi aktivitami ako aj potrebu prispôsobenia týchto aktivít charakteru územia,
- komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania riešeného územia a stanovenie regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v záväznej časti ÚPN Z,
- zosúladenie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- doplnenie riešeného územia o verejné/komunitné priestory, riešenie nevyhnutnej technickej a dopravnej vybavenosti, zabezpečenie primeraného zastúpenia zelene.

Na základe vyjadrení a stanovísk ku Prípravným prácam pre ÚPN Z, po vykonaní prieskumov a rozborov zóny a zadefinovaní hlavných problémov v zóne je hlavným cieľom riešenia optimálne stanoviť reguláciu využitia územia v 2 variantnom koncepte riešenia s ohľadom na stanovené funkčné využitie zóny a pri dodržaní týchto zásad:

- zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre vlastníkov územia aj návštevníkov Záhradkárskej osady ako súčasti prostredia rekreačného priestoru Zlaté Piesky,
- stanoviť základnú dopravnú kostru územia, s cieľom zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia s ohľadom na funkčné využitie zóny,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy v zóne,
- stanoviť zásady riešenia a skvalitnenia technickej infraštruktúry,
- vytvoriť komplexné zásady organizácie zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia.

3 Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie (RÚ) rovnako aj územie širších vzťahov (ŠV) sa nachádza v okrese Bratislava II, v MČ Bratislava-Ružinov, k. ú. Trnávka.

Hranica širších vzťahov je vymedzená:

- zo severu: medzi areálmi Merkury Market a MAN, pod areálom Rajo, cez Shopping Palace až po jazero Zlaté piesky,
- z východu: cez bývalý areál ZARES, pozdĺž SJ komunikácie z Ivanskej cesty ponad diaľnicu,
- z juhu: pod križovatkou diaľnice s Ivanskou cestou,
- zo západu: za budovou IKEA, medzi areálom nákupného centra Korzo a OLO, Technická ulica.

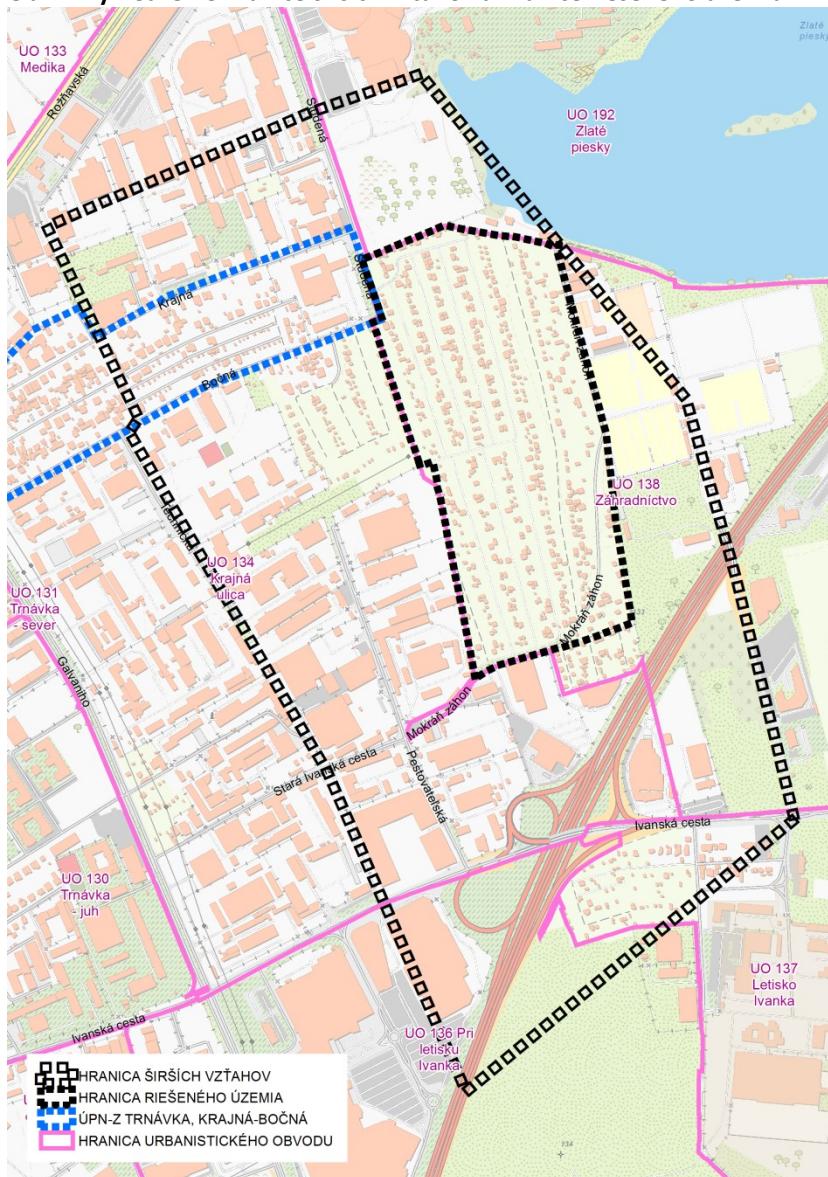
Riešené územie

Hranice riešeného územia vychádzajú z funkčných plôch definovaných v ÚPN BA. Riešené územie je vymedzené:

- zo severu: chodník spájajúci Studenú ulicu a areál vodáckeho klubu Zlaté piesky,
- z východu: bývalý areál ZARES,
- z juhu: ulica Mokráň záhon,
- zo západu: Studená ulica a západná hranica záhradkárskej osady Studený dolec.

Celková rozloha riešeného územia predstavuje cca 27 ha.

Obr. 1 Vymedzenie hranice širších vzťahov a hranice riešeného územia



Obr. 2 Vymedzenie hranice riešeného územia na katastrálnej mape



4 Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta na riešené územie

Na riešené územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN hl. m. SR Bratislavu (2007), v znení zmien a doplnkov.

Riešené územie zóny je časťou územia, pre ktoré ÚPN BA stanovuje požiadavku na spracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie označenej ako Zlaté piesky.

V kontakte s riešenou zónou v severozápadnej časti je územie už schváleného ÚPN Z Trnávka Krajná-Bočná (2014), ktorý bude v návrhu ÚPN Z rešpektovaný (viď. Vymedzenie hranice širších vzťahov a hranice riešeného územia, obr. 1).

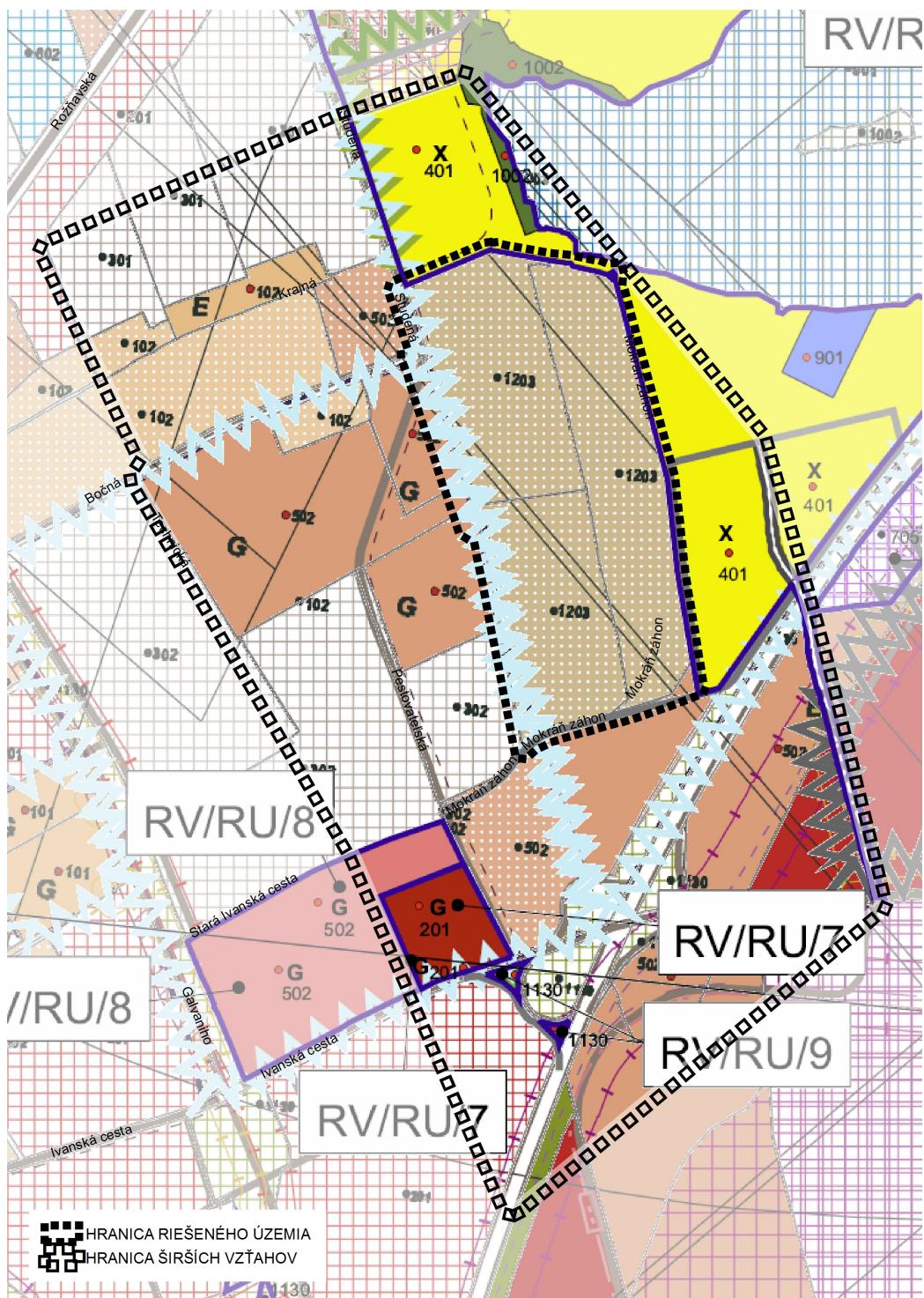
ÚPN BA definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné využitie:

- 1203 - záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality – stabilizované územie.

Uvádzame príslušnú tabuľku **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN BA:

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 - záhrady - stavby pre individuálnu rekreáciu		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - zelen líniovú a plošnú - zelen 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 : - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciami - 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 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciami		

- Grafická časť - výrez z ÚPN BA, 2.2 Výkres regulácie (s priemetom ZaD):



ÚPN BA definuje v priamej nadväznosti na riešené územie nasledovné funkčné využitie:

- 102 – mälopodlažná zástavba obytného územia - stabilizované územie
- 302 – distribučné centrá, sklady, stavebníctvo - stabilizované územie
- 401 – šport, telovýchova a voľný čas služieb - rozvojové územie
- 502 – zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb - stabilizované územie
- 502 – zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb - rozvojové územie

ÚPN BA definuje v riešenom území nasledovné VPS:

C.16 Zoznam verejnoprospečných stavieb

16.1. Verejné dopravné vybavenie, 16.1.1. Zoznam stavieb vo verejnem záujme, 3. Stavby miestnych komunikácií I. a II. triedy:

- D26. prepojenie Studená - Pestovateľská a Studená - Zlaté piesky

16.1. Verejné dopravné vybavenie, 16.1.2. Zoznam verejnoprospečných stavieb, 4. Trasy pre cyklistickú dopravu:

- D80. hlavné mestské trasy: Starohájska, centrum mesta, Petržalka - Kopčianska, Malý Dunaj, Karpatská trasa (Patrónka - Železná studnička), Dúbravská trasa (dobudovanie), Vajnorská trasa, Račianska trasa, Ružinovská trasa, Ružinovská tangenta (Zátišie - Slovnaftská)

16.2. Verejné technické vybavenie, 16.2.7. Telekomunikácie:

- TK19. FITL Pestovateľská.

Vyššie uvedené požiadavky z ÚPN BA budú v riešení ÚPN Z Zlaté piesky, záhradkárska osada rešpektované.

4.1 Požiadavky vyplývajúce zo širších vztahov riešeného územia zóny z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Širšie vztahy

- Vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vztahy riešeného územia na okolité urbánne priestory,
- Zohľadniť a preukázať väzby na jstvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia,
- Rešpektovať existujúcu uličnú sieť mesta a prirodzené pešie koridory, riešiť cyklotrasy a chodníky prepájajúce zónu so Športovo-rekreačným areálom Zlaté piesky a susednými zónami,
- Upresniť trasovanie prepojovacej MK Studená-Pestovateľská (návrh ÚPN BA) v úseku kontaktu s ÚPN Z a jej dopad na zónu so snahou o citlivý záber pozemkov,
- V riešení zohľadniť a preukázať väzby na jstvujúce a navrhované technické vybavenie územia.

Doprava

- Vzhľadom na špecifické funkčné využitie zóny nadviazať dopravnou kostrou zóny na existujúcu aj navrhovanú cestnú sieť s cieľom priestorovo a prevádzkovo zlepšiť obsluhu územia,
- V návrhu riešenia ÚPN Z spracovať a aktualizovať dopravné riešenie Územného plánu hl. mesta SR Bratislavu,
- Overiť možnosti pre lepšie zapojenie územia do systému 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 61 10/Z2,
- Overiť možnosti lokalizácie plôch statickej dopravy pre potreby vlastníkov a návštevníkov záhradkárskej osady,
- Overiť napojenie a riešenie cyklodopravy a pešej dopravy v zóne a ich napojenie na existujúce trasy v širšom území,
- Zlepšiť dostupnosť a prestupnosť územia pre dopravu rozšírením existujúcich alebo doplnením nových verejných komunikácií,
- Riešiť kolízne stiesnené úseky dopravných priestorov vo vnútri zóny a zlepšiť dopravnú obsluhu riešeného územia z hľadiska požiadaviek bezpečnej prevádzky a plynulej obsluhy.

Občianska vybavenosť

- Overiť potrebu situovania vybavenosti súvisiacej s hlavnou funkciou zóny, slúžiacou pre potreby vlastníkov a návštevníkov záhradkárskej osady.

Technická vybavenosť

- Rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradenej siete technickej infraštruktúry, najmä:
 - energetické siete VVN vedení, včítane ich ochranných pásiem,
 - tranzitné vedenia plynu včítane ich ochranných pásiem,
 - existujúce a navrhované siete trasovania vodovodov a kanalizácie (s vydaným územným rozhodnutím),
- V riešení vychádzať z priatých celomestských koncepcí v ÚPD vyšších stupňov a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia,
- Navrhnuť/stanoviť zásady riešenia a skvalitnenia technickej infraštruktúry a nedostatočných kapacít sietí technickej infraštruktúry - chýbajúci systém zásobovania vodou aj odkanalizovania územia,
- Zdokumentovať nároky na pitnú vodu, množstvo splaškových a dažďových vód. Výpočet potreby vody je nutné previesť podľa prílohy č.1 Vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č. 684/2006 zo dňa 14.11.2006,
- Nové verejné vodovody navrhovať ako okruhovú sieť bez koncových vetiev a umiestňovať ich do verejných komunikácií/priestorov,
- Kanalizáciu navrhovať ako delenú, odvádzanie vód z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním resp. vsakovaním v rámci vlastného územia. Do verejnej kanalizácie odvádzať iba splaškové odpadové vody,
- Riešiť vody z povrchového odtoku z verejných komunikácií
- Vodné stavby (studne) umiestňovať výlučne na základe hydrologického posudku na kvalitu a hladinu spodných vód.

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

V návrhu riešenia ÚPN Z je potrebné v súlade s funkčným využitím bilancovať nasledovné demografické ukazovatele:

- počet bývajúcich obyvateľov zóny
- počet rekrentov denne prítomných v zóne
- počet návštevníkov denne prítomných v zóne.

Potrebné je stanoviť nároky pre základnú občiansku vybavenosť v prepočte na trvalo bývajúcich obyvateľov a denne prítomných osôb v zóne.

Vzhľadom na funkčné využitie (1203 - záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality) a stabilizovaný charakter územia nie je potrebné bilancovať iné ukazovatele.

4.3 Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

- Vzhľadom na vysoký podiel neverejných priestorov a uzavorených areálov zhodnotiť možnosti zvýšenia prieplustnosti zóny a dostupnosti jednotlivých jej častí a teda aj samotnú prevádzku zóny,
- Zhodnotiť potenciál využitia spoločného stredového a nástupného priestoru,
 - riešiť spoločné, komunitné priestory zóny,
 - z hľadiska všeobecnej dostupnosti vymedziť verejné, poloverejné a neverejné priestory.

4.4 Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Asanácie a prestavby budú navrhované v prípade potreby len pre nehodnotné alebo provizórne objekty, resp. priamo narúšajúce charakter prostredia alebo znemožňujúce vybudovanie dopravnej obsluhy územia.

Asanácie a prestavby je rovnako možné navrhnuť aj pre stavby, ktoré nemajú územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie.

4.5 Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

Prvky regulácie a určenie miery využitia pozemkov budú uvedené v záväznej časti ÚPN Z, ktorá sa bude skladať z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň.

V návrhu ÚPN Z v záväznej časti explicitne stanoviť:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok,
- určenie nevyhnutej vybavenosti stavieb,
- regulatívy verejných priestorov,
- verejnoprospešné stavby a stavby určené na asanáciu v riešenom území.

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.

Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch budú určené minimálne:

- uličnými čiarami
- stavebnými čiarami
- mierou využitia pozemkov
 - o max. koeficientom zastavanosti - pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku, resp. absolútnej max. zastavanou plochou stavby alebo budovy
 - o min. indexom zelene - pomer medzi plochami zelene (vrátane nezastavaných plôch) a plochou pozemku,
 - o indexom podlažných plôch,
 - o max. počtom nadzemných podlaží, príp. max. absolútnej výške budovy.

V zóne je vhodné zadefinovať diferencovaný prístup k regulácii využitia územia vzhľadom na veľkosť jednotlivých parciel, dopravný prístup ku nim a ich situovanie.

4.6 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

Ochrana prírody a krajiny a prvkov ÚSES

V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov platí v riešenom území ako aj vo vymedzenom území širších vzťahov prvý stupeň ochrany. Priamo v riešenom území a ani vo vymedzených širších vzťahoch sa nenachádzajú prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES), ani biokoridory a žiadne biocentrá.

Ochrana a tvorba životného prostredia

Vzhľadom na skutočnosť, že v riešenom území absentuje adekvátny systém odkanalizovania územia, je nevyhnutné v zmysle zákona 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov, zabezpečiť účinnú ochranu podzemných vód pred degradáciou a ich trvalo udržateľné využívanie.

Z hľadiska zabezpečenia ochrany životného prostredia, riešiť napojenie územia na inžinierske siete verejného vodovodu a predovšetkým verejnej kanalizácie.

Tiež vzhľadom na absenciu základných princípov pri nakladaní s komunálnymi odpadmi v riešenom území je potrebné zabezpečiť územie základným systémom, ktorý rešpektuje zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

Zeleň

- V riešení zohľadniť VZN hl.m. SR Bratislavu č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hl. m. SR Bratislavu, Územný generel zelene hl.m. SR Bratislavu v znení neskorších zmien a doplnkov,
- Analyzovať existujúcu zeleň a v riešení zachovať hlavne domáce druhy drevín,
- V návrhu riešiť zeleň ako súčasť súkromných, polosúkromných a verejných priestorov,
- V rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporcii zelene rastlého terénu a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklíma v predmetnej lokalite, preferovať riešenie zelene na teréne pre zhodnotenie lokality o biologické a hygienické funkcie zelene.

Životné prostredie a environmentálne posúdenie ŽP

- v návrhu primerane rešpektovať ustanovenia zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia, v znení neskorších predpisov,
- zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- Riešiť problémy zložiek životného prostredia ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/imisie, odpady, radónové riziko a hlukovú situáciu a pod..

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

V riešenom území sa nachádza poľnohospodárska pôda vo forme súkromných záhrad. V riešenom území sa nenachádzajú lesné pozemky, prírodné zdroje, kultúrne pamiatky ani pamiatkovo chránené územia a ich ochranné páisma. Územie nie je súčasťou inundačného územia.

V zóne sa nenachádzajú objekty v záujme ochrany štátu.

Civilná ochrana

Vzhľadom na funkčné využitie zóny (1203 - záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality) a stabilizovaný charakter územia je potrebné riešiť Doložku CO pre denne prítomné osoby v zóne.

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

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín ani trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia.

4.9 Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

V návrhu riešenia je potrebné rešpektovať:

- výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Bratislava, zapracovať ich do riešenia a akceptovať z nich vyplývajúce obmedzenia,
- ochranné a bezpečnostné páisma technickej a dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných právnych predpisov,
- výšku hladiny spodnej vody,

- pozemky, stavby a zariadenia súkromných vlastníkov pokiaľ neobmedzujú potenciálny priestorový rozvoj alebo dopravnú obsluhu zóny.

4.10 Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vzhľadom na funkčné využitie (záhradkárska osada) bude možné aplikovať ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., v znení neskorších predpisov, predovšetkým pri tvorbe verejných priestranstiev a uličných koridorov.

4.11 Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

V návrhu riešenia stanoviť pozemky pre verejnoprospešné stavby a tieto zahrnúť do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie spolu s pozemkami, na ktorých bude navrhovaná asanácia.

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

Koncept riešenia ÚPN Z bude spracovaný v 2 variantoch. Variantnosť bude spočívať najmä:

- v riešení návrhu dopravy,
- v diferencovanom prístupe k regulácii využitia územia vzhľadom na veľkosti jednotlivých parciel, dopravný prístup ku nim a ich situovanie
- v riešení návrhu technickej infraštruktúry.

Návrh riešenia ÚPN Z bude spracovaný podľa výsledkov prerokovania Konceptu ÚPN Z ako invariantný.

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

Územný plán zóny (koncept aj návrh riešenia) 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.

Tiež je pri spracovaní ÚPN Z potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania (zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane zdravia ľudí, zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, všetky v znení neskorších predpisov a požiadavky ostatných osobitných predpisov, najmä hygienických, požiarnych a bezpečnostných).

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. dokladovú časť (súčasť dokumentácie o prerokovaní).

V základných údajoch územného plánu zóny budú uvedené:

a) hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši,

b) údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu.

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 pásmá, 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:

Návrh širších územných vzťahov	M 1 : 5 000
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 1 000
Návrh dopravy	M 1 : 1 000
Návrh technickej infraštruktúry	M 1 : 2 000
Doložka civilnej ochrany	mierka podľa potreby

Záväzná grafická časť:

Návrh regulácie územia	M 1 : 1 000
Schéma Verejnoprospešných stavieb	mierka podľa potreby

7 Požiadavky na prerokovanie územného plánu zóny a subjekty prerokovania

Návrh zadania bude prerokovaný s dotknutými subjektmi uvedenými v rozdeľovníku, verejnosti bude oznamené prerokovanie ÚPN Z spôsobom v mieste obvyklým.

Podľa výsledkov prerokovania Návrhu zadania bude dopracované do čistopisu Zadania.

Prerokovanie ÚPN Z bude s nasledovným okruhom dotknutých subjektov:

1. Magistrát hl.m.SR Bratislavu, Oddelenie obstarávania ÚPD, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
2. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad, Mierová 21, 827 05 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozem. komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. Okresný úrad Bratislava, Odbor opravných prostriedkov, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29
10. Regionálna veterinárna a potravinová správa Bratislava, Polianky 8, 841 01 Bratislava
11. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava 21
12. Národná diaľničná spoločnosť a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
13. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
14. Slovenská správa cest, Miletičova 19, 820 05 Bratislava
15. Generálny investor Bratislavu, Záporožská 5, 851 01 Bratislava
16. Krajské riaditeľstvo PZ, Krajský dopravný inšpektorát Bratislava, Dopravno-inžinierske odd., Špitálska 14, 812 28 Bratislava
17. Slovenský pozemkový fond Bratislava, Regionálny odbor RO Bratislava, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava
18. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava
19. Dopravný podnik Bratislava, a. s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava 1
20. Krajské riaditeľstvo HaZZ v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
21. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
22. Západoslovenská distibučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
23. SPP - distribúcia, a. s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
24. Slovenský vodo hospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
25. Združenie vlastníkov záhrad Studený dolec, Studená 2, 821 04 Bratislava.

8 Zoznam podkladov pre spracovanie Zadania

- Podklady z Prípravných prác k UPN Z Zlaté piesky, Záhradkárska osada, august-október 2019,
- Prieskumy a rozbory ÚPN Z Zlaté piesky, Záhradkárska osada, jún 2020, spracovateľ AŽ PROJEKT, s.r.o.
- Územný plán hl.m. SR Bratislavu (2007) v znení zmien a doplnkov.