



Návrh Zadania pre Územný plán zóny Ivánc

Obstarávateľ:	Mestská časť Bratislava Záhorská Bystrica
Zhotoviteľ:	JELA, s.r.o. Ing. arch. Jela Plencnerová
Osoba spôsobilá pre obstarávanie UPD:	Ing. arch. Eleonóra Adamcová č. reg.259
Dátum spracovania:	apríl 2019

Obsah:

1.	Dôvody na obstaranie územného plánu zóny.....	3
2.	Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť.....	3
3.	Vymedzenie riešeného územia	3
4.	Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta na riešené územie vrátane záväznej časti ...	5
5.	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestskej časti z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia	10
6.	Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz.....	10
7.	Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	10
8.	Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie.....	11
9.	Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov,	11
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.....	11
11.	Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihnutých povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu	12
12.	Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	12
13.	Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	12
14.	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.....	13
15.	Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.....	13
16.	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	13
17.	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania návrhu územného plánu	14
18.	Zoznam podkladov pre spracovanie Zadania	15

1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

Hlavným dôvodom pre spracovanie Územného plánu zóny (ďalej len ÚPN Z) Ivánce je potreba ďalej rozpracovať a spodrobiť v mierke zóny riešenia obsiahnuté v ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, schváleného v roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. ÚPN hl. m. SR Bratislavy nie je vzhľadom k mierke a podrobnosti spracovania (M 1: 10 000) postačujúcim podkladom pre podrobnejšiu reguláciu územia z hľadiska funkčného a priestorového usporiadania územia.

2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť

Ciele ÚPN Z sú zadefinované nasledovne :

- vytvorenie kvalitnej územnoplánovacej dokumentácie, využiteľnej pre proces územného rozhodovania a usmerňovania výstavby v zóne,
- doplnenie riešeného územia o nové aktivity, kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území – občianska vybavenosť, bývanie, nevyhnutná technická vybavenosť, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene,
- zosúladenie komplexného rozvoja územia s koncepcnými dlhodobými zámermi mestskej časti a mesta a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami ako aj potrebu prispôsobenia týchto aktivít novému charakteru územia,
- zosúladenie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,

Po vykonaní prieskumov a rozborov zóny a zadefinovaní hlavných problémov a reálnych zámerov výstavby v zóne je hlavným cieľom riešenia stanoviť koncepciu priestorového a funkčného využívania územia zóny, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:

- formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií územia mestskej časti Záhorská Bystrica,
- overiť možnosti formovania obrazu územia v mierke, ktorá vytvorí z urbanistickej štruktúry zóny primeranú mestskú štruktúru, ktorá zapadne do okolitej štruktúry mestskej časti, pri dodržaní celkovej kompozície obrazu mestskej časti,
- zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene, overiť možnosti vytvorenia verejných plôch v centre zóny,
- stanoviť základnú dopravnú kostru územia, s cieľom zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy v zóne,
- stanoviť zásady riešenia a skvalitnenia technickej infraštruktúry,
- vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- stanoviť potrebné asanácie/ prekládky stavieb technickej infraštruktúry a vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.

3. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie o celkovej ploche 13,7 ha je v súčasnosti takmer nezastavané a pre účely riešenia územného plánu zóny je vymedzené nasledovne:

- Zo západnej strany je zóna ohraničená priestorom bezpečnostného pásma VTL plynovodu,
- Z južnej strany je zóna ohraničená zástavbou a záhradami na ulici Čs. tankistov,
- Z východnej strany je zóna ohraničená komunikáciou na ul. Bratislavská cesta,
- Zo severnej strany je zóna ohraničená novonavrhovanou komunikáciou v územnom pláne hl.m. SR Bratislava a v súčasnosti poľnohospodárskou krajinou.

Vymedzenie územia pre širšie územné vzťahy je nasledovné:

- Zo západnej strany je zóna susedí s poľnohospodárskou krajinou,

- Z južnej strany je zóna ohraničená komunikáciami pri PD Devín, okrajom navrhovanej málopodlažnej zástavby a Tatranskou ulicou,
- Z východnej strany je zóna ohraničená ulicami Gbelská a Záhorská.



Obrázok 1 Vymedzenie územia UPN Z Ivánce

Zoznam pozemkov v riešenom území uvádzame v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 1 Zoznam pozemkov v riešenom území – k. u. Záhorská Bystrica

364/1	364/3	364/4	364/9	365	367/1	368
374/1	374/2	374/3	374/4	382/1	382/2	383/1
383/2	392	393/1	393/2	394/1	394/2	409/2
410/1	410/2	411/1	411/2	422	423	432/1
432/2	438/1	438/2	438/3	440	441	462/1
462/2	462/3	464/1	464/2	465	470/1	470/2
471	472	473	485	486	487	499
500/1	500/2	500/4	501/1	501/2	510	512/1
512/2	512/3	513/3	894/25	2727/1	2727/2	2727/10
2727/12	2727/15	2727/21	2727/22	2728/1	2728/2	2728/6

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

Na riešené územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie:

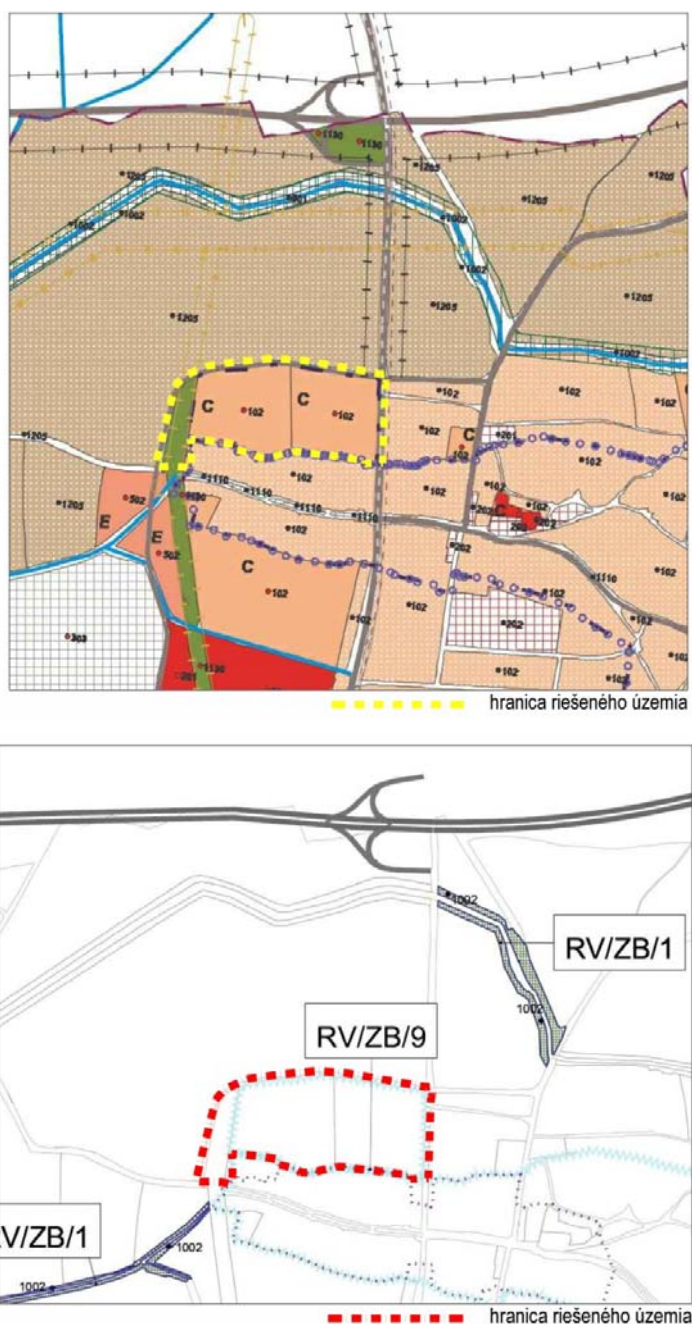
Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len UPN BA).

Územný plán hl. m. SR Bratislavy:

Územný plán hl. m. SR Bratislavy navrhuje v riešenej zóne nasledovné funkčné využitie:

časť C – Záväzná časť - Grafická časť UPN hl.m. SR Bratislava – výkres č. 2.2

Regulačný výkres



Obrázok 2 Výrez z výkresu Regulácia Územného plánu hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov

časť C – Závazná časť : Textová časť**Tab.3. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.	
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60	
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40	
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40	
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40	
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných a obslužných centier	0,4	0,10	
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40	
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40	
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25	
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20	
				bytové domy	0,30	0,35	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, nákupné a obslužné centrá, špecifické zariadenia OV	0,30	0,30	
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25	
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	vhodné v prostredí zástavby rodinných domov	0,30	0,30			
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 - 240 m ²	0,45	0,20	
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30	
				bytové domy	0,30	0,25	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,15	
					zástavba mestského typu	0,30	0,20
					zástavba rozvoľnená	0,23	0,25
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25	
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10	
501	Zmiešané územia bývania a OV*	vhodné v prostredí zástavby RD	0,30	0,30			
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15			
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,30	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové areály školstva	0,55	0,10	
					areály školstva	0,28	0,35
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,28	0,35	
					OV lokálnych centier	0,36	0,20
		301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10	
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,37	0,20	
				0,28	0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15			

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba OV	0,23	0,25
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba mestského typu	0,28	0,25		
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy -rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,22	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,21	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,23	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20		
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,21	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,20	0,35
				OV areálového charakteru, komplexy	0,52	0,10
				rozvoľnená zástavba	0,42	0,15
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,26	0,25
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20		
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy- rozvoľnená zástavba	0,20	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru s nárokom na vyšší podiel zelene	0,34	0,30
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,24	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianska vybavenosť	rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,27	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,25	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30
				rozvoľnená zástavba	0,25	0,30

V riešenom území sú v UPN hl.m. SR Bratislavy navrhnuté nasledovné funkčné využitia: 102 C rozvojové územie a 1130 – rozvojové územie. Ide prevažne o rozvojové územia.

C. 2. Regulácia funkčného využitia plôch

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 požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<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 		
neprípustné		
<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 		

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE		1130
1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- zeleň líniová a plošná		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
- ČSPH		
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.		
neprípustné		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

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

Širšie vzťahy

- Urbanistickou štruktúrou novej zástavby nadviazať na existujúcu uličnú sieť mestskej časti a na prirodzené pešie koridory v nich,
- Overiť vplyv navrhovanej výstavby na hmotovo - priestorovú štruktúru a siluetu mestskej časti,
- Zohľadniť pripravované investičné zámery na úrovni platných územných rozhodnutí v zóne.

Doprava

- Dopravnou kostrou zóny nadviazať na existujúcu cestnú sieť mesta s cieľom priestorovo zachovať a prevádzkovo zlepšiť obsluhu územia,
- V návrhu riešenia ÚPN zóny spracovať a aktualizovať dopravné riešenie Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy,
- Navrhnuť optimalizáciu usporiadania uličných koridorov obslužných komunikácií, vrátane dopravného vyústenia obslužných komunikácií na okolité zberné a obslužné komunikácie,

Občianska vybavenosť

- Prioritou urbanisticko- architektonickej koncepcie bude komplexná výstavba územia s cieľom vytvoriť zo zóny plnohodnotné mestské prostredie, ktoré sa bude prejavovať jednak v novej modernej forme výstavby, ako aj v primeranom zložení funkčného využitia objektov, s dostatočnou saturáciou územia zariadeniami občianskej vybavenosti,

Technická vybavenosť

- Rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradenej siete technickej infraštruktúry , najmä:
 - Energetické siete VVN a VN vedení, včítane ich ochranných pásiem,
 - Tranzitné vedenia plynu včítane ich ochranných pásiem,
 - Existujúce a navrhované siete trasovania vodovodov a kanalizácie (s vydaným územným rozhodnutím).

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

Obyvateľstvo a bytový fond

V návrhu riešenia ÚPN Z je potrebné 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,

Občianska vybavenosť

V návrhu riešenia ÚPN Z 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,
- Stanoviť potrebu minimálneho štandardu komerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – obchod, služby.

7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Poloha zóny v rámci mesta je pomerne okrajová, aj keď v mestskej časti takmer centrálna. Ide o zónu lokalizovanú pri jednom z dôležitých vstupov do mesta zo severu a západu. Pri urbanistickom riešení je preto potrebné najmä:

- Vytvoriť jedinečnosť obrazu hmotovej štruktúry zóny predovšetkým prostredníctvom:

- o určenia kompozičných limitov hmotovej štruktúry zóny, ktoré zaručia zachovanie siluety mesta, významných panorám, priehľadov a pohľadov v meste,
- o stanovenie stavebných čiar mestských blokov, priestorových regulatívov a stanovenie regulatívov priečneho profilu najvýznamnejších verejných priestorov,
- o vytvorenie rôznorodosti štruktúry a foriem zástavby v zóne, pri rešpektovaní jej základného charakteru,
- o výškovú úroveň zástavby navrhovať tak, aby neprimerane nezasiahla do obrazu mestskej časti,
- o vytvorenie primeraného podielu zelene vo vzťahu k obostavanému priestoru zóny a počtu budúcich obyvateľov zóny.

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Územie zóny je prevažne nezastavané, len v severnej časti sa nachádza 1 objekt pre bývanie a hospodárske zázemie. Návrh riešenia by mal v maximálnej možnej miere rešpektovať existujúcu zástavbu. 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,

Závazná časť bude obsahovať:

- regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb na nich,
- regulatívy priestorového usporiadania stavieb na pozemku,
- regulatívy verejných priestorov,
- regulatívy z hľadiska pamiatkovej obnovy a ochrany,
- regulatívy dopravnej obsluhy,
- regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia,
- regulatívy určenia nevyhnutnej vybavenosti stavieb (dopravná obsluha, technická infraštruktúra),
- 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.

Miera využitia pozemkov bude definovaná:

- indexom zastavanosti - pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku,
- indexom zelene - pomer medzi plochami zelene a plochou pozemku,
- Indexom podlažných plôch, resp. koeficientom stavebného objemu.
- počtom nadzemných podlaží,

Zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch budú určené:

- stavebnými čiarami, (vymedzujúce zároveň aj nezastaviteľné plochy)

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

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

Zeleň - ÚSES

- v riešení zohľadniť : VZN hl.m. SR Bratislavy č. 8/93 o starostlivosti o zeleň, Územný generel zelene hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov,
- v návrhu riešiť mestskú parkovú zeleň ako súčasť verejných priestorov a námestí,
- v návrhu rešpektovať biokoridory a biocentrá v širšom zázemí zóny,

- v rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporciu zelene na rastlom teréne a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej zóne.

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,
- rešpektovať uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 490/2001, týkajúce sa vymedzenia plôch s vyšším ekvivalentným uhlom tienenia zástavby,
- zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- navrhovanou urbanistickou štruktúrou a primeranými sadovými a terénnymi úpravami sa pokúsiť eliminovať potenciálne riziká a negatívne vplyvy dopravy na hlukové pomery v riešenej oblasti, vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a štruktúre územia.

ÚSES

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

11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihnutých povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu

Poľnohospodársky pôdny fond

V území je v súčasnosti veľká plocha využívaná ako produkčná plocha pre rastlinnú výrobu. Z pohľadu riešenia územného plánu a záberov PPF treba konštatovať, že nakoľko je plocha súčasťou zastaviteľných plôch v platnom znení ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov, bola súčasťou už udelených predbežných súhlasov s odňatím PPF.

V území sa nenachádza lesný pôdny fond, ani prírodné zdroje. Územie nie je súčasťou inundačného územia.

Pamätihodnosti a pamiatky v území a okolí

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne pamiatky NKP ani pamiatkovo chránené zóny.

V širšom riešenom území rešpektovať NKP v území (ul. Čs.tankistov).

Civilná ochrana

Civilná ochrana bude riešená samostatnou Doložkou civilnej ochrany.

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

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

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

- V návrhu riešenia rešpektovať výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené ochranným pásmom kuželovej prekážkovej plochy. Vzhľadom na definovanie plochy v Územnom pláne hl.m. SR Bratislavy ako málopodlažnú zástavbu (102 C) do max. podlažnosti 4+1 NP, ochranné pásma nebudú nijako dotknuté.
- V návrhu riešenia rešpektovať ostatné ochranné pásma vzťahujúce sa na riešené územie a to najmä:
 - Ochranné pásma podľa Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z.
 - Ochranné pásma plynárenských zariadení (§ 79)
 - Bezpečnostné pásmo plynárenských zariadení (§ 80)
- V návrhu riešenia rešpektovať ostatné limity v území a to najmä:

- výšku hladiny spodnej vody,
 - pozemky, stavby a zariadenia súkromných vlastníkov pokiaľ neobmedzujú potenciálny priestorový rozvoj alebo dopravnú obsluhu zóny.
- V návrhu overiť možnosti riešenia opatrení na elimináciu hluku z dopravy (predovšetkým z diaľnice D2 a Bratislavskej cesty) a jej negatívny vplyv na navrhovanú zástavbu v zóne .

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

- V návrhu riešenia rešpektovať ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- V návrhu riešenia aplikovať ustanovenia uvedenej vyhlášky predovšetkým pri tvorbe verejných priestranstiev a uličných koridorov.

15. 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.

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

- Riešenie územného plánu zóny bude spracované v etape Konceptu riešenia ako dvojvariantné. Po prerokovaní Konceptu riešenia bude v etape Návrh riešenia a upravený návrh riešenia spracovaný UPN Z ako invariantný.

17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania návrhu územného plánu

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, v nasledovnej skladbe:

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

Koncept, Návrh riešenia a upravený návrh (čistopis) :

Výstupmi návrhu riešenia budú:

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
 - zásobovanie vodou a odkanalizovanie
 - zásobovanie el. energiou a plynom, M 1 : 1 000
- Doložka civilnej ochrany M podľa potreby

Hlavné výkresy- záväzná grafická časť UPN Z:

- Návrh regulácie územia M 1 : 1 000
- Schéma Verejnoprospešných stavieb M 1 : 1 000

Grafická časť bude odovzdaná aj na CD vo formáte pdf .

Textová a tabuľková časť v členení:

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

V základných údajoch územného plánu zóny budú uvedené:

- a) hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši,
- b) 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 údaje, ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení územného plánu zóny.

18.Zoznam podkladov pre spracovanie Zadania

- Podklady poskytnuté objednávateľom v rámci Prípravných prác k UPN Z Iváncce,
- Prieskumy a rozborý Územného plánu zóny Iváncce, december 2018 – apríl 2019, spracovateľ JELA, s.r.o.
- Územný plán hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov