



Zadanie pre Územný plán zóny Jarovce Sever

návrh

Obstarávateľ:

Mestská časť Bratislava - Jarovce

Zhotoviteľ:

JELA, s.r.o.

Ing. arch. Jela Plencnerová

Osoba spôsobilá pre obstarávanie UPD:

Ing. arch. Zuzana Jankovičová č. reg.369

Dátum spracovania:

december 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	7
5.	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestskej časti z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia	16
6.	Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	16
7.	Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	17
8.	Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	17
9.	Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	17
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	18
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	18
12.	Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia.....	18
13.	Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb.....	19
14.	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	19
15.	Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	19
16.	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť.....	19
17.	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania návrhu územného plánu	19
18.	Zoznam podkladov pre spracovanie Zadania.....	20

1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

Hlavným dôvodom pre spracovanie Územného plánu zóny (ďalej len ÚPN Z) Jarovce Sever 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 usporiadania 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 Bratislava-Jarovce,
- 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 cca. 60 ha je v súčasnosti zastavané len na ploche cca. 14 ha v jeho južnej časti. Pre účely riešenia územného plánu zóny je vymedzené nasledovne:

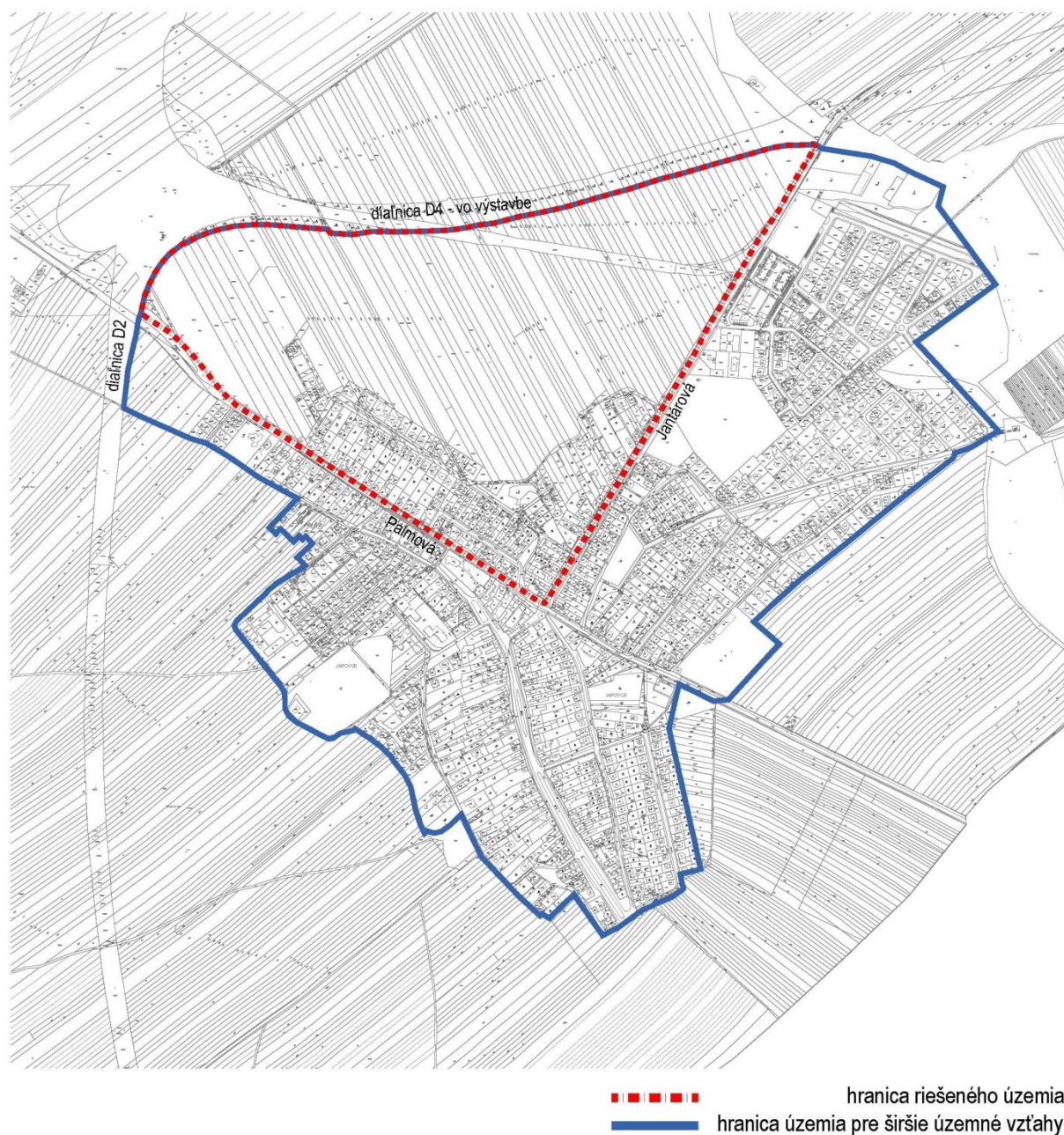
- zo severu diaľnicou D4, ktorá je momentálne vo výstavbe,
- z juhovýchodu Jantárovou ulicou,
- z juhozápadu Palmovou ulicou,
- zo západu na krátkom úseku diaľnicou D2.

Vymedzenie územia pre širšie územné vzťahy je nasledovné:

- zo severu diaľnicou D4, ktorá je momentálne vo výstavbe,
- zo severovýchodu, východu, juhu a juhozápadu prevažne rozhraním zastavaných plôch obce a poľnohospodárskej pôdy

- zo západnej strany diaľnicou D2.

Presné vymedzenie riešeného územia a územia pre širšie územné vzťahy je zrejmé z priloženej schémy.



Obrázok 1 Vymedzenie územia ÚPN Z Jarovce Sever, mestská časť Bratislava - Jarovce

Zoznam pozemkov v riešenom území uvádzame v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 1 Zoznam pozemkov v riešenom území – k. ú. Jarovce

310/1	311	312/1	312/2	312/3	313/1	313/2	314/1	314/2	314/3	314/4	314/5
314/6	314/8	317/1	317/2	318	319	320/1	320/2	321/1	321/2	322/1	322/2
322/3	322/4	322/5	323	326/1	326/2	327	328/1	328/2	328/3	329/1	329/2
329/3	329/4	330/1	330/2	330/3	332/1	332/2	333/1	333/2	334/1	334/2	334/3
334/4	335/3	335/4	335/5	336	337	338	339/1	339/2	340/3	340/4	340/5
340/6	341	342/1	342/2	342/3	343/1	343/2	343/3	344/1	344/2	345/1	345/2
346/1	346/2	347/1	347/2	347/3	348/1	348/2	349	350/1	350/2	350/3	350/4
350/5	351	352/1	352/2	353/1	353/2	354/1	354/2	355	356/1	356/2	357/1
357/2	357/3	358	359	360/1	360/2	361	362	363	364/1	364/2	364/3
365/1	365/2	365/4	365/5	365/6	366/1	366/2	366/3	366/4	366/5	367	368
369/1	369/2	369/3	369/5	369/6	369/26	369/27	369/30	369/31	369/32	369/33	369/34
369/35	369/38	369/39	369/40	369/41	369/42	369/43	369/46	369/47	369/48	369/49	369/50
369/51	369/52	369/53	369/54	369/55	369/56	369/57	369/58	369/59	369/60	369/61	369/62
369/71	369/72	369/73	369/74	369/75	369/77	369/78	369/80	369/81	369/82	369/83	369/84
369/85	369/86	369/87	369/88	369/89	369/90	369/91	370/1	370/2	370/4	371	372/1
372/2	373/1	373/2	373/3	374/1	374/2	375/1	375/2	376/1	376/2	376/3	377/1
377/2	378/1	378/2	379/1	379/2	379/3	380	381	382/1	382/2	382/3	385/1
385/2	385/3	386/1	386/2	387/1	387/2	387/3	388	389/1	389/2	389/3	390
391	392	393	394/1	394/2	395/3	395/4	396	398	399/1	399/2	399/3
399/4	400/1	400/2	400/3	400/4	401/2	402	403	404/1	404/2	405/1	405/2
406/1	406/2	407	408	409	410/1	410/2	410/3	410/4	410/5	410/6	411/1
412/1	412/2	413/1	413/2	413/4	414/1	414/2	414/3	414/4	415	416	417
418	419	420	421	422/1	422/2	423/1	423/2	423/3	423/4	424/1	424/2
425	426/1	426/2	426/3	426/4	427/1	427/2	427/3	427/4	431	432/8	432/10
432/11	432/17	432/18	433/1	433/2	434	435	436	437	438/1	438/2	438/3
439/5	439/6	440	441	442	443	444/3	444/4	445	446	447	448/1
448/2	449	450	451/1	451/2	452	453	454	455	456/1	456/2	457/3
457/4	457/9	457/10	457/11	458	459	460/1	460/2	460/3	461/4	461/5	461/6
462	463/7	463/8	463/9	463/10	464/1	464/2	464/3	464/4	464/5	465	466/1
467	468	469	470/1	470/2	471/1	471/2	471/4	472	473/3	473/4	474
475/3	475/4	475/5	475/6	476/1	476/2	477/1	477/2	478	479	480	481
482	483/1	483/2	483/3	484	485/1	485/2	485/3	485/4	486	487	488
489	490	491	492/1	492/2	492/3	492/4	493/1	493/2	493/3	493/4	493/5
494/1	494/2	494/3	495/1	495/2	495/5	495/6	496/1	496/2	497/3	497/4	498
499	500/1	500/2	500/3	500/4	500/5	500/6	500/7	500/8	501/1	501/2	501/7
501/9	501/10	501/11	502/1	502/2	502/3	502/4	502/5	502/6	502/13	502/14	502/15
502/16	502/17	502/18	503	504	870/1	870/3	911/7	911/8	911/17	911/50	911/51
911/52	911/53	911/54	911/55	911/61	911/63	911/65	911/69	911/70	911/72	911/74	911/75
911/76	911/84	911/85	911/86	911/96	911/97	911/98	911/99	911/101	911/102	911/103	911/104
911/107	911/114	911/115	911/116	911/125	911/126	911/135	911/136	911/138	911/145	911/146	911/147
911/148	911/150	911/151	911/152	911/158	911/159	911/162	911/163	911/164	911/165	911/166	911/174
911/175	911/176	911/177	911/178	911/179	911/182	911/183	911/184	911/185	911/186	911/199	911/200
911/210	911/211	911/212	911/213	911/214	911/215	911/216	911/217	911/218	911/219	911/220	911/221

911/222	911/223	911/288	911/289	911/290	911/291	911/292	911/293	911/294	911/295	911/296	911/297
911/301	911/302	911/303	911/306	911/307	911/312	911/313	911/314	911/315	911/317	911/318	911/319
911/370	911/371	911/372	911/397	911/398	911/399	911/400	911/401	911/417	911/424	911/425	911/426
911/427	911/428	911/429	911/440	911/441	911/442	911/443	911/444	911/445	911/446	911/447	911/449
911/450	911/451	911/452	911/453	911/454	911/456	911/457	911/461	911/462	911/463	911/464	911/465
911/466	911/467	911/468	911/469	911/470	911/471	911/472	911/473	911/478	911/479	911/480	911/481
911/482	911/483	911/484	911/485	911/486	911/487	911/488	911/489	911/490	911/491	911/492	911/498
911/499	911/500	911/501	911/504	911/505	911/506	911/507	911/508	911/509	911/510	911/511	911/512
922/1	922/2	922/4	922/5	922/10	922/11	922/12	922/13	922/16	922/17	922/18	922/24
922/25	922/26	922/27	922/28	922/29	922/30	922/31	922/32	922/33	922/34	922/35	922/43
922/45	922/46	922/47	922/49	922/50	922/51	922/52	922/53	922/54	922/55	922/56	922/57
922/58	922/59	922/60	922/61	924/1	924/2	925/10	925/20	925/21	925/22	925/23	988/6
988/7	988/8	988/9	988/10	988/11	988/13						

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

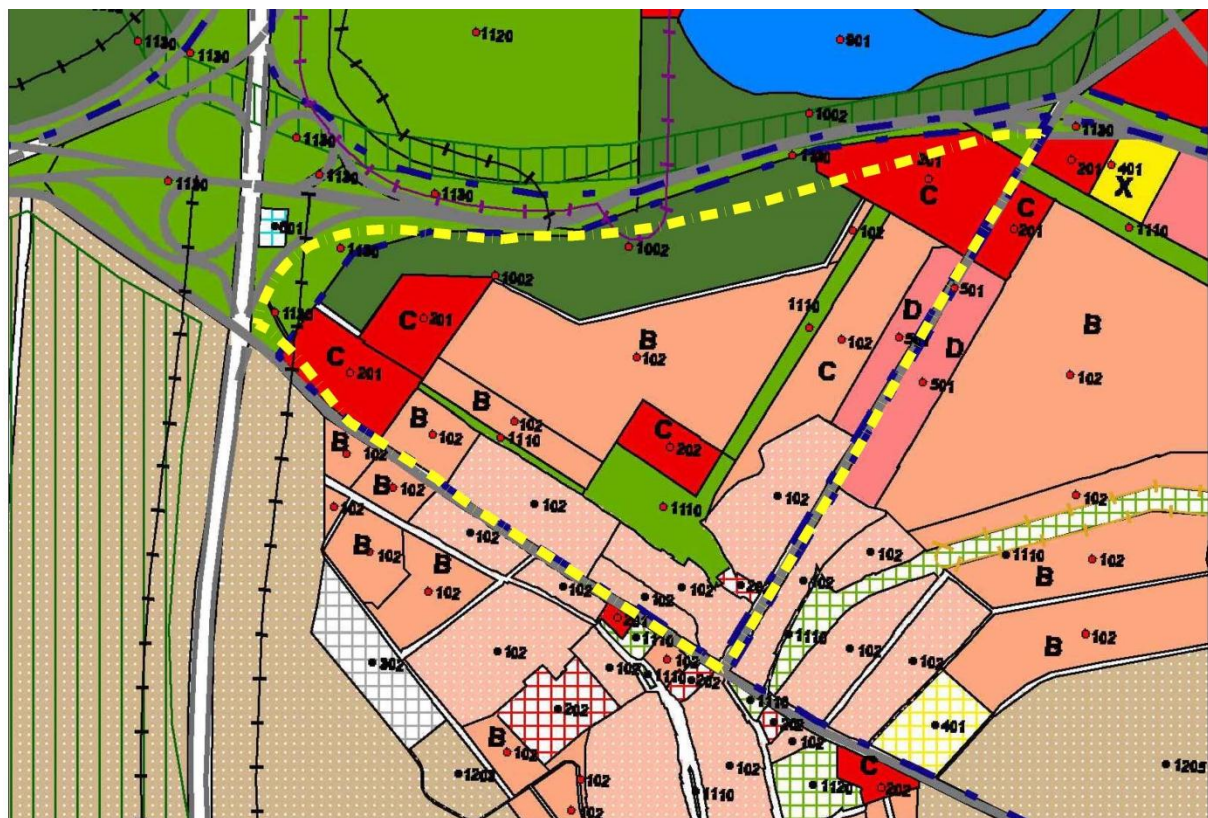
Na riešené územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie:

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

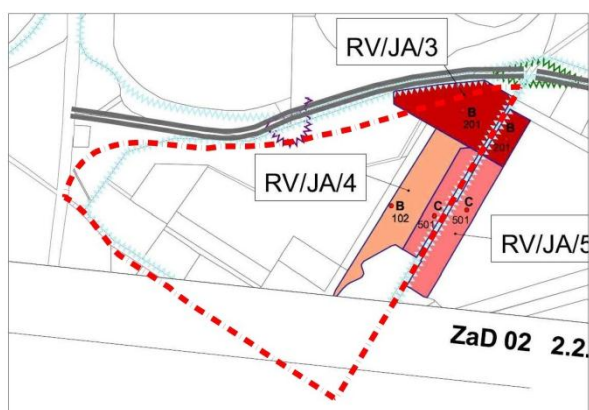
Územný plán hl. m. SR Bratislavy:

UPN BA navrhuje v riešenej zóne nasledovné funkčné využitie a reguláciu:

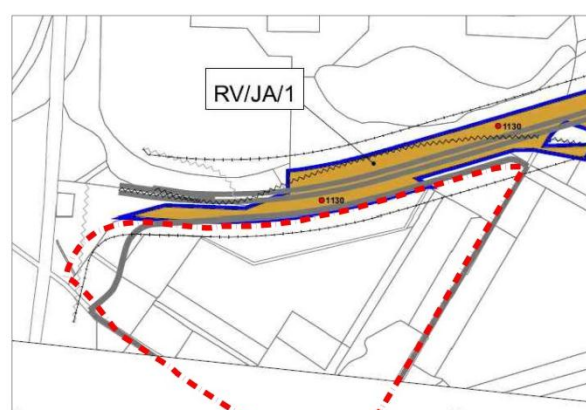
časť C – Záväzná časť - Grafická časť UPN BA – výkres č. 2.2 Regulačný výkres



—••••• hranica riešenej zóny



—••••• hranica riešenej zóny



—••••• hranica riešenej zóny

Obrázok 2 Výrez z výkresu Regulácia Územného plánu hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov ZaD 02 (2010) a ZaD05 (2014).

časť C – Závazná časť: Textová časť UPN BA**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		

V riešenom území sú v UPN BA v znení zmien a doplnkov navrhnuté nasledovné funkčné využitia:

- 102 – stabilizované územie
- 202 – stabilizované územie
- 102 B – rozvojové územie
- 201 B – rozvojové územie
- 201 C – rozvojové územie
- 202 C – rozvojové územie
- 501 C – rozvojové územie
- 1002 – rozvojové územie
- 1110 – rozvojové územie
- 1130 – rozvojové územie

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 neprípúšťajú. 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 		
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 		

• ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
• PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu 		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň líniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - vedecko – technické a technologické parky - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
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 - rodinné domy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - autokempingy - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

• ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		202
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
• PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia školstva - zariadenia kultúry - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, - zariadenia cirkví - zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu 		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
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 - bývanie v rodinných domoch - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - autokempingy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.</p> <p>Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy - zariadenia športu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia - zariadenia veľkoobchodu - autokempingy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE		1002
1001	les, ostatné lesné pozemky	
1002	krajinná zeleň	
1003	rekreácia v prírodnom prostredí	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- krajinná vegetácia plniaca krajnotvorné a ekostabilizačné funkcie		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä:		
- zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely		
- pobytové lúky		
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy		
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
nepripustné		
Nepripustné je umiestňovať najmä:		
- všetky formy bývania		
- 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 MESTSKEJ ZELENE		1110
1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru .		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - parky - sadovnícka plošná a líniová zeleň - lesoparkové úpravy 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné plochy 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - pobytové lúky - ihriská a hracie plochy - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy 		
neprípustné		
<ul style="list-style-type: none"> - parkinggaráže nad terénom - 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,
- navrhnuť zatriedenie komunikácií v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- navrhnuť kategórie komunikácií v zmysle STN 73 6110 v aktuálne platnom znení,
- zaoberať sa obsluhou územia MHD,
- vyhodnotiť a navrhnuť organizáciu pešej a cyklistickej dopravy.

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,
- na území zóny preveriť možnosť lokalizácie základnej školy pre aktuálne potreby mestskej časti,
- na území zóny preveriť možnosť lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti vyplývajúcej z príslušných generelov: materská škola, zdravotné stredisko, zariadenie opatrovateľskej služby, domov sociálnych služieb dospelých.

Technická vybavenosť

- Rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradenej siete technickej infraštruktúry, najmä:
 - Energetické siete VVN a VN vedené, včítane ich ochranných pásiem,
 - existujúce trasovania plynovodov 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. Ide o zónu lokalizovanú pri jednom z dôležitých vstupov do mesta z juhozápadu smerom z Rakúska a Maďarska. Pri urbanistickom riešení je preto potrebné najmä:

- Vytvoriť jedinečnosť obrazu hmotovej štruktúry zóny predovšetkým prostredníctvom:
 - určenia kompozičných limitov hmotovej štruktúry zóny, ktoré zaručia zachovanie siluety mesta, významných panorám, priehľadov a pohľadov v meste,
 - stanovenie stavebných čiar mestských blokov, priestorových regulatívov a stanovenie regulatívov priečneho profilu najvýznamnejších verejných priestorov,
 - vytvorenie rôznorodosti štruktúry a foriem zástavby v zóne, pri rešpektovaní jej základného charakteru,
 - výškovú úroveň zástavby navrhovať tak, aby neprimerane nezasiahla do obrazu mestskej časti,
 - 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, výstavba sa sústreďuje len v jeho južnej časti na ploche s výmerou cca. 14ha, kde prevláda zástavba izolovaných rodinných domov. 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 narušajúcich charakter prostredia alebo znemožňujúcich vybudovanie dopravnej obsluhy územia.

9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov,

Záväzná 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. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hl. m. SR Bratislavy, 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 a pamätihodnosti v území.

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 ochranné pásma vzťahujúce sa na riešené územie a to najmä:
 - Ochranné pásma podľa Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z.
- 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 D4) 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) chránené časti krajiny,
- j) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- k) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- l) návrh záväznej časti.
- m) doložku 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 Jarovce Sever,
- Prieskumy a rozbor Územného plánu zóny Jarovce Sever, 2019, spracovateľ JELA, s.r.o.
- Územný plán hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov