



Návrh Zadania pre Územný plán zóny Kapitulský dvor

Obstarávateľ:	Mestská časť Bratislava Petržalka
Zhotoviteľ:	JELA, s.r.o. Ing. arch. Jela Plencnerová
Osoba spôsobilá pre obstarávanie UPD:	Ing. arch. Jozef Vasek č.reg.334
Dátum spracovania:	január 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	17
6.	Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	18
7.	Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	18
8.	Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	18
9.	Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov,	19
10.	Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia	19
11.	Požiadavky z hľadiska ochrany 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.....	20
12.	Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	20
13.	Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	20
14.	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	21
15.	Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	21
16.	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	21
17.	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania návrhu územného plánu	22
18.	Zoznam podkladov pre spracovanie Zadania	23

1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

Hlavným dôvodom pre spracovanie Územného plánu zóny (ďalej len ÚPN Z) Kapitulský dvor 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 a preverenie možnosti vytvorenia väčších kompaktných parkových plôch v centre zóny,
- zosúladenie komplexného rozvoja územia s koncepčnými dlhodobými zámermi mestskej časti a mesta a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami ako aj potrebu prispôsobenia týchto aktivít novému mestotvornému 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 Petržalka,
- overiť možnosti formovania obrazu územia v mierke, ktorá vytvorí z urbanistickej štruktúry zóny mestskú štruktúru, ktorá zapadne do okolitej štruktúry mesta, pri dodržaní celkovej kompozície obrazu mesta (silueta mesta),
- 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, využiť možnosti vytvorenia väčších kompaktných parkových plôch zelene a vodných 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 stavieb a vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.

3. Vymedzenie riešeného územia

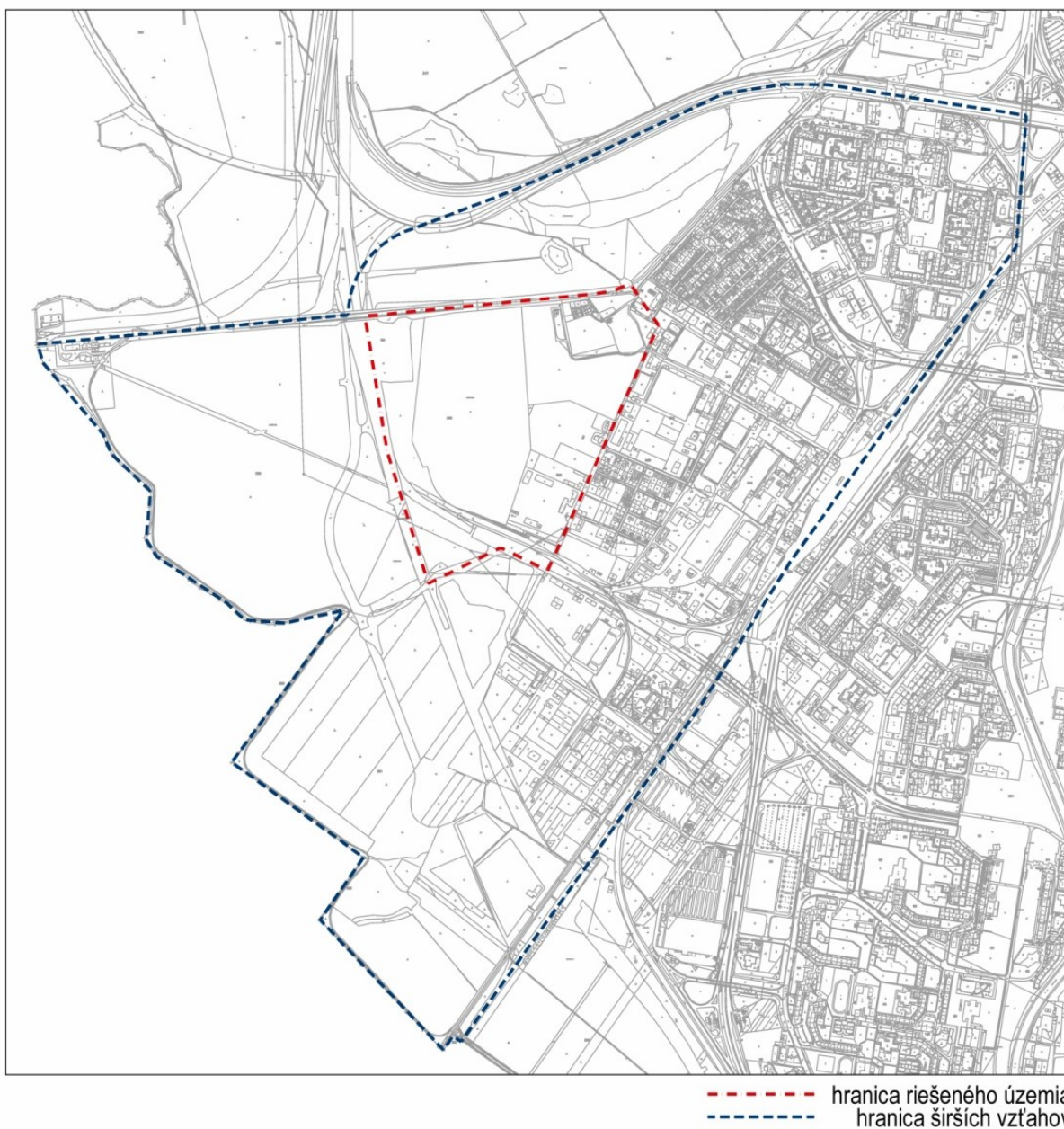
Riešené územie je v súčasnosti takmer nezastavané a pre účely riešenia územného plánu zóny je vymedzené nasledovne:

- Zo západnej strany je zóna ohraničená diaľnicou D2
- Z južnej strany je zóna ohraničená komunikáciou na ul Bratská a nadjazdom nad diaľnicou D2,
- Z východnej strany je zóna ohraničená komunikáciou na ul. Kaukazská,
- Zo severnej strany je zóna ohraničená komunikáciou na ul. Viedenská cesta.

Vymedzenie územia pre širšie územné vzťahy je nasledovné:

- Zo západnej strany je zóna ohraničená štátnou hranicou SR a Rakúskej republiky,
- Z južnej a východnej strany je zóna ohraničená traťou ŽSR Bratislava Petržalka – Kopčany,

- Zo severnej strany je zóna ohraničená komunikáciou E 58 a križovatkou s D2



Obrázok 1 Vymedzenie územia UPN Z Kapitulský dvor

Zoznam pozemkov a ich vlastníci v riešenom území uvádzame v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 1 Zoznam pozemkov a ich vlastníci v riešenom území

Č. parcely	vlastník	poznámka
5885/53	NDS	
5885/13	NDS	
5885/32	NDS	
5899/22	SR	
5899/17	SR	
5889	RKC BA	
5888	RKC BA	
5900/1	BA	
5901/2	RKC BA	
5901/1	RKC BA	
5902/1	RKC BA	
5907	RKC TA	
5903/4	RKC BA	
5903/11	RKC BA	
5903/22	RKC BA	
5903/21	RKC BA	
5903/17; 18	RKC BA	
5903/16	SR	
5903/8	SR + fyzické osoby	
5903/15	SPF	
5903/1	SR + fyzické osoby	
5903/13	SPF	
5903/7	SR	
5903/12	SPF	
5903/23	RKC BA	
5903/10; 24;3;2	RKC BA	
5904/4	BA	
5900/2	SR	
5904/1; 2	RKC TA	
5901/3	SR	
5916/5; 4; 3	SR	
5917/1; 2	SR	
5913/1	SR	
5908/6; 4 ; 5; 7;2	RKC TA	
5908/1	fyzická osoba	
5906	RKC TA	
5578/4	SR	
5768	SR	
5773	RKC BA	
5772/3; 4	RKC BA	
5775/4; 3	RKC BA	

Č. parcely	vlastník	poznámka
5774	RKC BA	
5777/1;7;8;2;4;6;3	RKC BA	
5776/3; 1; 4	SR	
5778	RKC BA	
5779	RKC BA	
5780/3; 1; 2	RKC BA	
5782/4;6	SR	
5782/5	BA	
5783/1	BA	
5782/4	SR	
5875/107	RKC BA	
5885/49; 45	SR	
5885/42; 40	NDS	
5885/58; 57;59;47;48;60	SR	
5887/8;7;6	RKC BA	
5886	RKC BA	
5885/38;37	NDS	
5885/12	SR	
5875/108	NDS	
5875/25	RKC BA	
5878/9;27;26	RKC BA	
5875/30	BA	
5878/19	BA	
5903/14	SR- Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, PŠČ 817 15, SR	
5772/5	2. fyzická osoba 3. fyzické osoby 4. fyzické osoby 5. fyzické osoby 6. fyzické osoby 7. fyzická osoba 8. fyzická osoba	
5772/12	Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., B-Prešovská 48 2. fyzická osoba 3. fyzické osoby 4. fyzické osoby	

	5. fyzické osoby 6. fyzická osoba 7. fyzické osoby 8. fyzická osoba	
5776/2	Elgin & Sons s.r.o., Zátšie 10, Bratislava, PSČ 831 03, SR	

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.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.	
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60	
				RD - pozemok 500 – 1000 m ²	0,22	0,40	
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 – 600 m 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	
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 – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25	
		201	OV celom. a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,15	
		D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180-240 m ²	0,45
radové RD - pozemky 300-450 m ²	0,32					0,30	
bytové domy	0,30					0,25	
201	OV celomestského a nadmestského významu			OV areálového charakteru, komplexy	0,45	0,15	
				zástavba mestského typu	0,30	0,20	
202	OV lokálneho významu			OV lokálnych centier	0,30	0,15	
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- zástavba mestského typu	0,30	0,25	
				201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,50
					zástavba mestského typu	0,28	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,36	0,20	
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10	
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20	
			502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – zástavba mestského typu	0,28	0,25	
						0,26	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10	
				zástavba mestského typu	0,35	0,20	
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30	
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,35	0,30	
				OV lokálnych centier	0,28	0,25	
		301	Priemyselná výroba	areály	0,47	0,10	
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20			
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20			

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20		
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,23	0,30
					0,21	0,30
		201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25		
			0,30	0,30		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20		
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
					0,20	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovorná zástavba mestského typu	0,40	0,15		
			0,34	0,20		
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
			0,28	0,25		
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,20
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,30		
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30

V riešenom území sú v UPN hl.m. SR Bratislavy navrhnuté nasledovné funkčné využitia: 201 – kódy J, F, E; 202 – kód F; 501 – kód I. G; 401 – X; 1110; 901; 1130. Ide prevažne o rozvojové územia. Pokiaľ sa v území nachádzajú funkčné plochy s identickým funkčným využitím a mierou využitia územia je v návrhu riešenia možné tieto plochy spájať a členiť do potrebných celkov podľa účelnosti a optimalizácie využitia územia zóny.

C. 2. Regulácia funkčného využitia plôch

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

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		202
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia občianskej vybavenosti slúžiacie pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</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		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia 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		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy - zariadenia športu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti 		
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 - 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 ŠPORTU		401
401	šport, telovýchova a voľný čas	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné		
- 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 :		
- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy		
- byty v objektoch funkcie– služobné byty		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä :		
- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu		
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti		
- zariadenia a areály výroby		
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky		
- stavby na individuálnu rekreáciu		
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
- zariadenia odpadového hospodárstva		
- 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 VODNÝCH PLÔCH A TOKOV		901
901	vodné plochy a toky	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajínovotvorné a rekreačné účely.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné plochy a vodné toky ako výrazné krajinné prvky - vodné plochy a vodné toky na vodohospodárske využitie ako zdroje vody, recipienty, na odvádzanie prívalových vôd a povodňových prietokov 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia pre vodnú dopravu a hydroenergetické využitie - stavby a zariadenia slúžiace pre ochranu a využívanie vodných zdrojov - stavby a zariadenia slúžiace na protipovodňovú ochranu - vodné športy a rekreácia - zariadenia na chov rýb, rybárstvo 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia pre správu tokov - zariadenia na ťažbu štrkov a pieskov - plávajúce stravovacie zariadenia zakotvené, vyviazané - plávajúce ubytovacie zariadenia cestovného ruchu zakotvené, vyviazané - plávajúce zariadenia pre rekreáciu zakotvené, vyviazané - plávajúce drobné zariadenia občianskej vybavenosti zakotvené, vyviazané - plávajúce zariadenia na prístávanie plavidiel – prístavné pontóny - prístavné móla - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
nepripustné		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 mesta a na prirodzené pešie koridory v nich,
- Overiť vplyv navrhovanej výstavby na hmotovo - priestorovú štruktúru a siluetu mesta,
- Zohľadniť pripravované investičné zámery na úrovni platných územných rozhodnutí v okolí zóny.

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,
- Overiť možnosti lokalizácie celomestsky významného záchytného parkoviska navrhovaného v územnoplánovacom podklade „Vyhľadávacia štúdia možností realizácie záchytných parkovísk a parkovacích domov v Bratislave“ (spracovateľ IPP) pod označením „Kapitulské pole (J3)“ s kapacitou 2 300 parkovacích miest.

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,
- V riešenej zóne overiť možnosti situovania deficitnej občianskej vybavenosti v mestskej časti a meste, prevažne pre nasledovné funkčné využitie v súlade s platným znením Územného plánu hl.m. SR Bratislava:
 - Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201 – kódy J, F,E):
 - Kultúrno – spoločenské zariadenie,
 - športovo – rekreačné zariadenie,
 - administratíva,
 - prechodné bývanie,
 - obchod a služby,
 - zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu starostlivosť,
 - Občianska vybavenosť lokálneho významu (202 – kód F)
 - obchodno – spoločenské aktivity
 - zariadenia pre školstvo,
 - cirkevné zariadenia
 - Šport, telovýchova a voľný čas (401 – X)
 - Kryté a otvorené športoviská a ihriská
 - Plochy parkov, sadovnícke a lesoparkové úpravy (1110), vodné plochy (901)
 - Park s vodnými plochami,
 - Prírodné kúpalisko

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).

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

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,
- Počet pracovných príležitostí podľa navrhovaných funkcií,

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 exponovaná, nakoľko ide o zónu lokalizovanú pri jednom z najdôležitejších vstupov do mesta. 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,
 - vymedzenie maximálnej veľkosti mestských blokov, ktorá bude odvodená od veľkosti blokov v mestskej časti Petržalka, pričom za mestský blok sa považuje kompaktné územie vymedzené ulicami = pešími a cestnými komunikáciami,
 - 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 mesta z diaľkových pohľadov,
 - 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 nachádzajú objekty pre bývanie a individuálne stojace garáže. Návrh riešenia by mal v maximálnej možnej miere rešpektovať existujúcu zástavbu, okrem hospodárskych objektov a garáží, ktoré by svojím charakterom a lokalizáciou narušili celkový charakter územia.

Asanačnú prestavbu navrhovať v prípade potreby len v lokalitách dnešného výskytu nehodnotných objektov a provizórií, resp. v lokalitách priamo narúšajúcich charakter prostredia alebo znemožňujúcich vybudovanie dopravnej obsluhy územia.

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

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, ako aj sprievodnú zeleň komunikácií – aleje,
- 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, nakoľko je chránené existujúcou pravobrežnou dunajskou hrádzou.

Pamätihodnosti a pamiatky v území a okolí

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

V riešení návrhu ÚPN Z overiť možnosti rešpektovania pamätihodností v území:

- prvky línie opevnenia Petržalky,
- trasa Viedenskej električky.

Overiť možnosti potenciálu využitia pamiatok v okolí riešeného územia:

- Depo Viedenskej električky - NKP

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 kužeľovej prekážkovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 202 – 242 m n. m. B.p.v. Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu (DU) SR. V zmysle §28 ods. 3 a §30 leteckého zákona je Dopravný úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení, ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe toho je potrebné požiadať Dopravný úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach.
- 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 elektrických zariadení
 - Ochranné pásma plynárenských zariadení (§ 79)
 - Bezpečnostné pásmo plynárenských zariadení (§ 80)
 - Ochranné pásmo cintorína
- V návrhu riešenia rešpektovať ostatné limity v území a to najmä:
 - zariadenia protipovodňovej ochrany územia,
 - 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 diaľnice D2) a jej negatívny vplyv na navrhovanú zástavbu v zóne (napr. protihlukový zemný val od diaľnice D2).

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

- Návrh riešenia územného plánu zóny bude spracovaný 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.

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 : 2 000
 - 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 : 2 000

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 zastavovania 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

Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch budú určovať:

- a) umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku, najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, k hranici susediacich pozemkov, k umiestneniu verejného technického vybavenia územia, k existujúcim stavbám a plochám zelene,
- b) intenzitu zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia, najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti, indexom podlažnosti, koeficientom stavebného objemu, podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby,
- c) prípustnosť architektonického riešenia stavieb najmä z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby, napr. stavebný sloh, tvaroslovie, sklon strechy, použitie niektorých stavebných výrobkov, druh oplatenia,
- d) opis dopravného a technického riešenia a prípustnosť pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity, najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti, vrátane napojenia na pozemok s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu,
- e) ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych opatrení.

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. Tieto údaje musia mať uvedený zdroj.

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 scelovanie pozemkov,
- h) pozemky na verejnoprospešné stavby
- i) zoznam verejnoprospešných stavieb,
- j) schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

18. Zoznam podkladov pre spracovanie Zadania

- Prieskumy a rozborý Územného plánu zóny Kapitulský dvor, november 2018, spracovateľ JELA, s.r.o.
- Územný plán hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov