



Návrh zadania pre Urbanistickú štúdiu zóny Turbínová, Bratislava

Obstarávateľ:
Dátum:

PRESPOR spol s r.o.
máj 2021

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:

Urbanistická štúdia zóny Turbínová , Bratislava

Obstarávateľ dokumentácie a vlastník územia:

PRESPOR spol. s.r.o.
Turbínová 1
831 04 Bratislava

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie urbanistickej štúdie a spracovateľ Zadania:

Ing. arch. Laura Jakabčíňová, vedená v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, Ministerstva dopravy a výstavby SR, pod registračným číslom 394.

Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľad nad procesom obstarania:

MČ Bratislava – Nové Mesto

Dotknuté orgány územného plánovania:

Hlavné mesto SR Bratislava
Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Okresný úrad v Bratislave,
Odbor výstavby a bytovej politiky
Bratislavský samosprávny kraj

Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním urbanistickej štúdie:

Orgány štátnej správy
Správcovia a vlastníci verejného dopravného a verejného technického vybavenia územia
Fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva budú dotknuté

Obsah:

1	Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie	4
2	Určenie hlavných cieľov riešenia UŠ.....	4
3	Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie	5
4	Vymedzenie riešeného územia	11
5	Požiadavky na varianty riešenia	12
6	Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie	16
7	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie	19
8	Požiadavky na spôsob prerokovania urbanistickej štúdie	20

1 Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia (UŠ) sa bude zaoberať riešením potenciálnej reprofilácie územia sčasti nevyužívaného a sčasti dočasne využívaného areálu na ulici Turbínová v súčasnosti určeného v Územnom pláne hl. m. SR Bratislavy na funkčné využitie 502 – zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, stabilizované územie. Areál je v súčasnosti využívaný pre dočasnú funkciu skladov, športu a na časti sa realizuje rekonštrukcia pôvodnej zástavby bytových domov.

Vzhľadom na polohový potenciál územia vo vnútornom meste, vo výhľadovom horizonte rozvoja mesta nie je dlhodobé akceptovateľné pôvodné funkčné využitie územia, ako ani dočasná funkcia skladov, zaťažujúca okolité územie dopravou, čo je hlavným dôvodom navrhovaných zmien vo využití územia zóny.

Cieľom je vytvoriť z územia mestotvornú štruktúru s optimálnym funkčným využitím a primeranou mierou mestskej zástavby tak, ako je tomu na okolitých plochách, kde sa nachádza mestská štruktúra zástavby z polovice 20. storočia.

Reprofilácia bude spočívať v optimalizácii priestorového usporiadania funkcií v území, ako aj skúmaní možnosti zmeny súčasného funkčného využitia územia.

Po reprofilácii územie poskytne obyvateľom a návštevníkom zóny kvalitné zázemie občianskej vybavenosti, doplnené o nové možnosti zamestnanosti v službách, v administratíve, ako aj priestory pre každodenný relax.

Cieľom riešenia urbanistickej štúdie je overiť a zapracovať nové podnety, ktoré vznikli po schválení ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Špecifickým účelom použitia UŠ v zmysle § 4 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov je návrh a overenie novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vyriešenie urbanisticko-architektonických a územno-technických problémov v území, s cieľom využitia UŠ ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky ÚPN hl. m. SR Bratislavy, prípadne pre usmerňovanie investičnej výstavby v území.

Pri riešení UŠ ide predovšetkým o:

- zosúladienie komplexného rozvoja územia s koncepcnými dlhodobými zámermi mestskej časti a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a potrebu prispôsobenia týchto aktivít mestotvornému charakteru územia,
- zosúladienie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- doplnenie riešeného územia o nové aktivity, kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území – revitalizácia mestských funkcií ako - občianska vybavenosť, nevyhnutná technická vybavenosť, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene.

Uvedené tézy budú riešené vo variantných návrhoch UŠ, ktoré budú prerokované.

2 Určenie hlavných cieľov riešenia UŠ

Po vykonaní prieskumov a rozborov zóny, zadefinovaní hlavných problémov a zhodnotení reálnych zámerov výstavby v zóne sú hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

- Stanoviť koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania areálu a záujmového územia zóny, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:
 - zhodnotiť potenciál územia, určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity výstavby s riešením dopadov na širšie územie a na dopravný systém mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanými funkciami,
 - zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
 - formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
 - zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene,

- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov,
 - hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy,
 - stanoviť zásady skvalitnenia technickej infraštruktúry,
 - vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia,
 - stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území,
 - akceptovať limity vyplývajúce z existujúcich zariadení v území a jeho okolí.
- Overiť možnosti situovania nasledovných funkcií v území, ktoré nie sú v kolízii s okolitými funkciami v území:
- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501) - rozvojové územie, pričom 2 varianty riešenia overia rôznu intenzitu zástavby v území.

3 Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj

Pri územnoplánovacích činnostiach na úrovni obcí a zón je potrebné postupovať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou regiónu, **Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj** (ÚPN R BSK), v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia BSK č.1/2013 zo dňa 20.9.2013, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj.

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN R BSK boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

V aktuálne platnom UPN R BSK sú definované záväzné regulatívy územného rozvoja, z ktorých sa na oblasť riešeného územia vzťahujú najmä nasledovné:

1.3.8.6.3. vytvárať pri stavebnom rozvoji obcí predpoklady ich kompaktného rozvoja primárnym využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia obcí a revitalizáciou a znovu využitím opustených stavebných území (tzv. brownfield),

Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva

2.1. V oblasti hospodárstva:

2.1.5. obmedzovať vhodným urbanistickým riešením možný negatívny dopad priemyselnej a stavebnej produkcie na životné prostredie a na prírodnú krajinu.

Územný plán hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov

Na riešené územie sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schváleného územnoplánovacieho dokumentu - **ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov**.

Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné využitie:

- 502 – Zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, stabilizované územie

Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje v okolí riešeného územia nasledovné limity:

- Existujúce zariadenia technickej a dopravnej infraštruktúry:
 - Ochranné pásmo navrhovaného plynovodu VTL

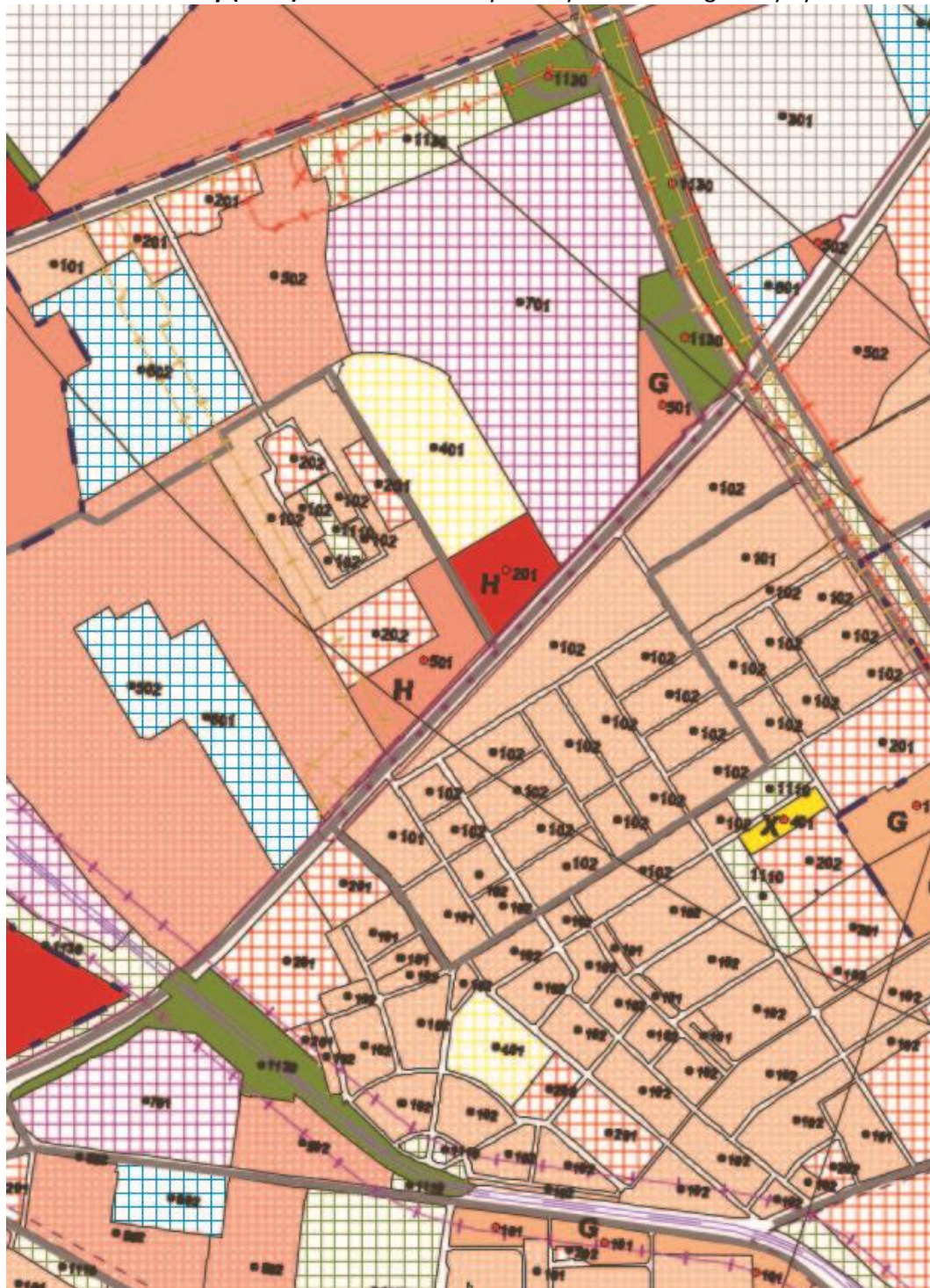
Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje v priamej nadväznosti na riešené územie nasledovné funkčné využitie:

- 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie
- 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu, stabilizované územie
- 501 H- Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie

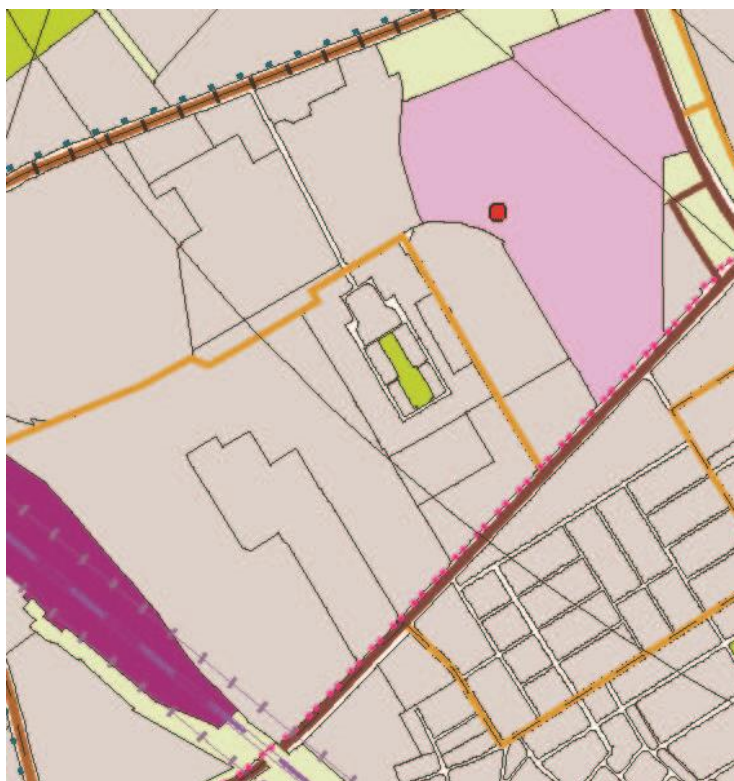
Uvádzame príslušnú tabuľku **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN hl. m. SR Bratislava (2007) v znení zmien a doplnkov:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		502
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.		
Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- zariadenia obchodu - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predvážacie priestory - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky - 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 :		
- byty v objektoch určených pre inú funkciu - zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu - zariadenia na zber odpadov		
neprípustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
- rodinné domy a bytové domy - areálové zariadenia občianskej vybavenosti - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

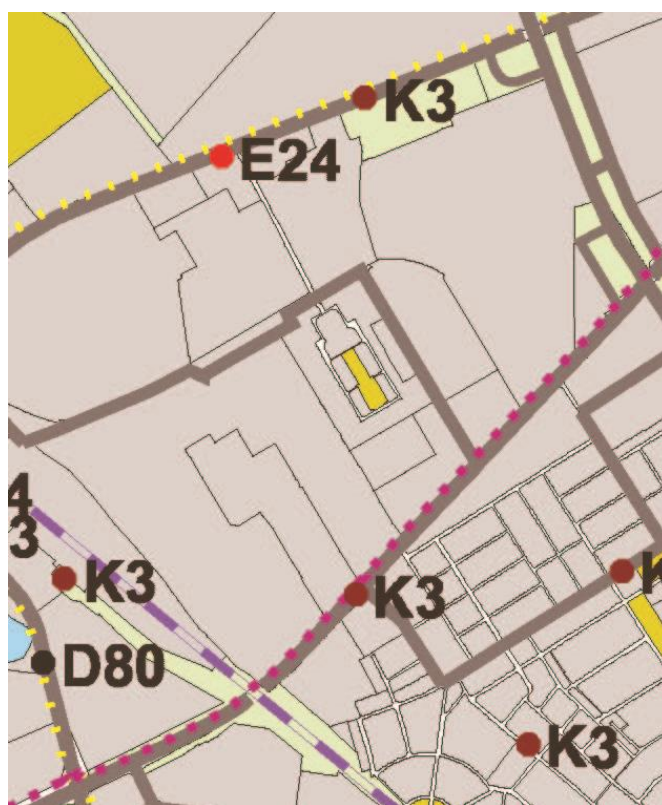
Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z výkresu 2.2 Regulačný výkres:



Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z výkresu 3. Verejné dopravné vybavenie:



Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme - schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva:

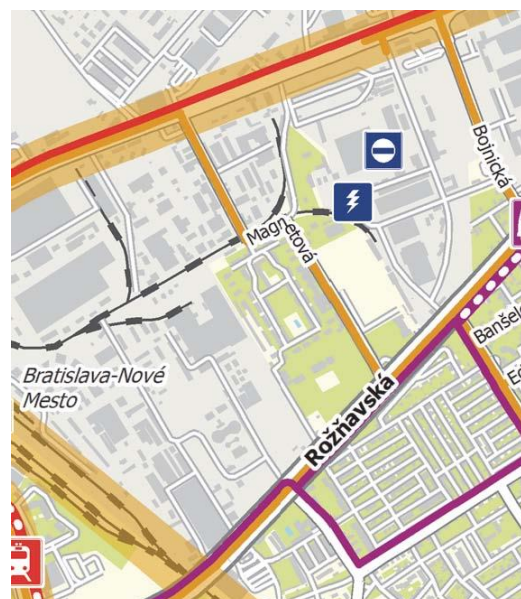
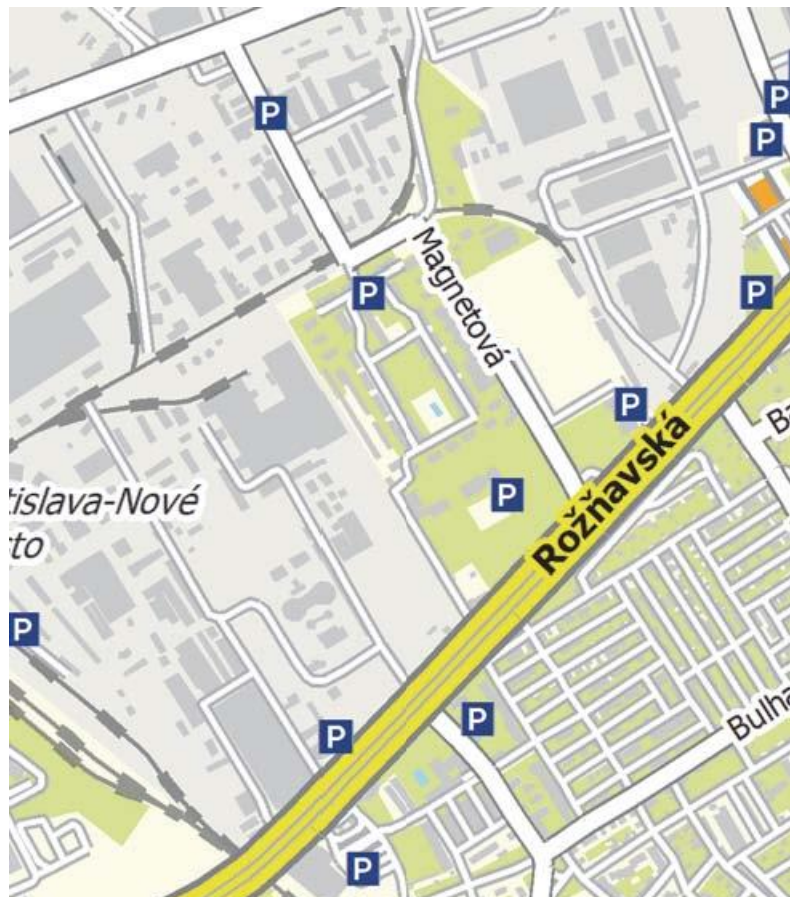


Územno plánovacie podklady vzťahujúce sa na riešené územie

Na riešené územie sa vzťahuje niekoľko vypracovaných a odsúhlasených územnoplánovacích podkladov mesta Bratislavy, ktoré sú relevantné k danej problematike, ide o nasledovné materiály:

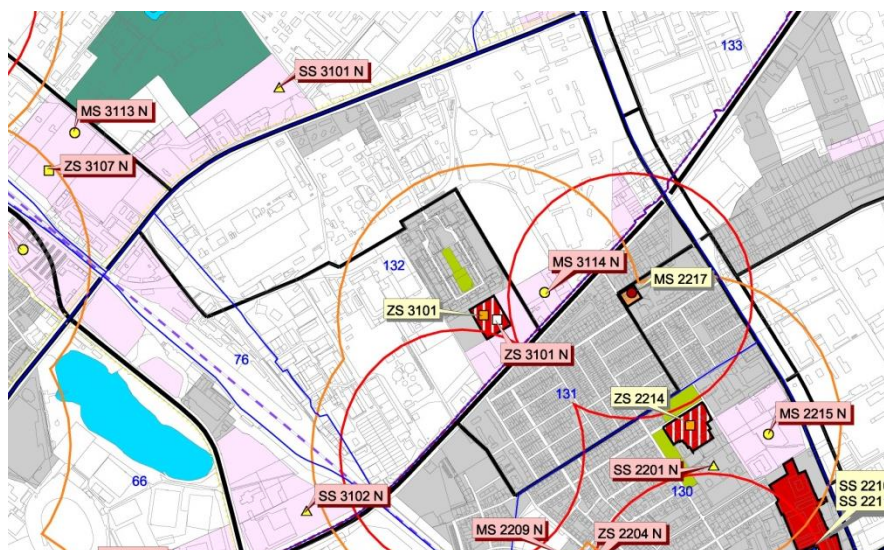
- Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)
- Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)

• Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)



Obrázok 1 Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy - Návrh MHD

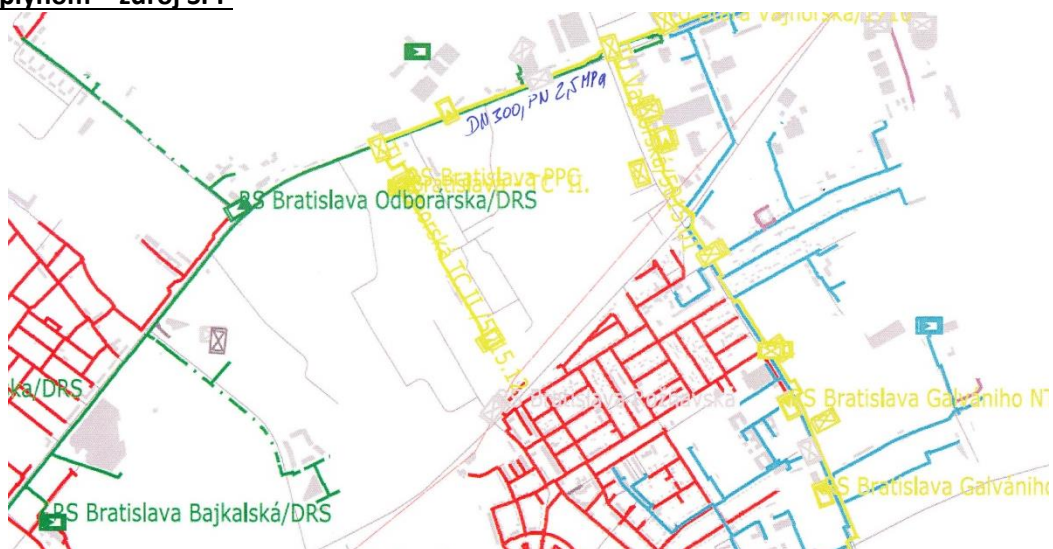
• Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)



• **Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)**



Zásobovanie plynom – zdroj SPP



4 Vymedzenie riešeného územia

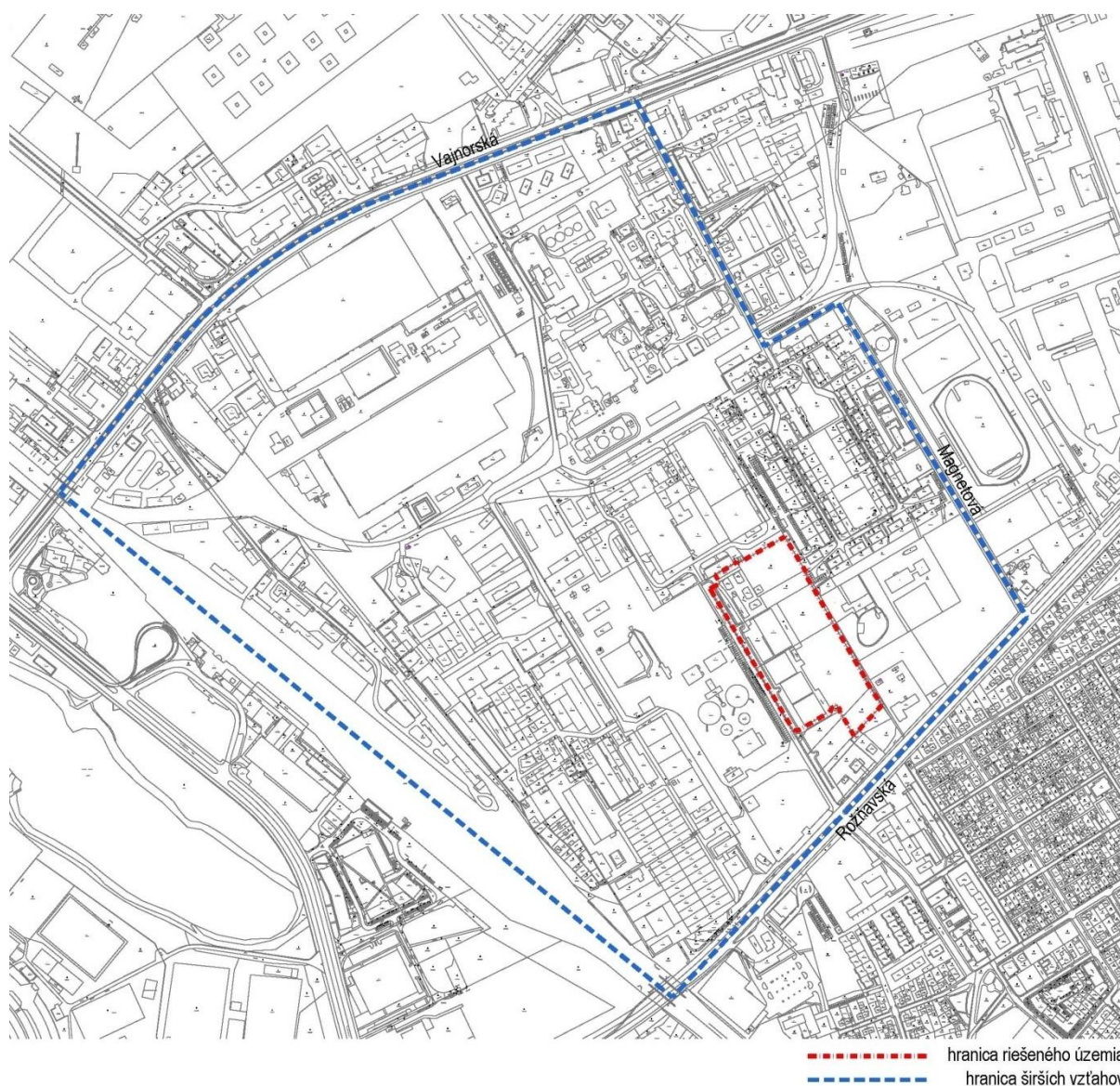
Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava Nové Mesto, jeho rozloha je cca 3,6 ha. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je ohraničené nasledovne:

- zo severu – Turbínová ul.,
- z juhu – areál firmy Belfor Slovakia spol. s r.o.,
- z východu – Vihorlatská ul.,
- zo západu - Turbínová ul..

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je ohraničené nasledovne:

- z juhu Rožňavská ul. ,
- z východu – Magnetová ul.,
- zo západu- železničná trať a železničná stanica Nové Mesto,
- zo severu – Vajnorská ul..

Vymedzenie riešeného územia UŠ:



Obrázok 2 Vymedzenie riešeného územia a širších vzťahov

5 Požiadavky na varianty riešenia

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch riešenia a overí možnosť lokalizácie nasledovného funkčného využitia jednotlivých častí územia:

- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - 501, rozvojové územie

Overenie funkčného využitia jednotlivých častí územia v dvoch variantoch overí hlavne mieru navrhovaného využitia jednotlivých častí územia zóny.

Intenzitu využitia územia je potrebné navrhnuť s ohľadom na to, že sa jedná o územie vo vnútornom meste. Okolité funkcie sú prevažne mestského charakteru – málopodlažná zástavba obytného územia, občianska vybavenosť celomestského významu a zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania.

Variantnosť riešenia bude spočívať predovšetkým:

- V návrhu využitia jednotlivých častí vymedzeného územia,
- v návrhu intenzity zástavby, ktorá sa bude odvíjať od stanovených záväzných limitov regulácie intenzity zástavby v schválenom ÚPN hl. m. SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov,
- v návrhu spôsobu zástavby zóny a v urbanistickej štruktúre jednotlivých častí územia,
- v návrhu architektonicko-urbanistickej kompozície celej štruktúry vo vzťahu k okoliu, pri rešpektovaní limitov vyplývajúcich z okolitých zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry;
- v riešení zelene, dopravnej obsluhy územia a v riešení statickej dopravy,
- v spôsobe zásobovanie objektov energiami a vybavenia územia ostatnými zariadeniami technickej infraštruktúry.

Oba varianty návrhu využitia územia budú predmetom prerokovania. Po komplexnom vyhodnotení výsledkov prerokovania bude spracovaný výsledný variant riešenia do podoby čístopisu UŠ, ktorý bude využitý ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Nové Mesto, Ružinov, 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	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 areálového charakteru, komplexy	0,45	0,15
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,20
E	1,1	202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,15
		102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,50	0,20
				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
F	1,4	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
		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
F	1,4	202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,35	0,30
		202	OV lokálneho významu	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
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
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	centrovtvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
J	2,7	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
					0,36	0,20
		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 uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	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
				komplexy OV	0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **	0,52	0,10
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,6	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,27	0,35
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **	0,38	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,50	0,30

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami –Železničná stanica Filiálka, Železničná stanica Nové Mesto, Autobusová stanica Mlynské nivy

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – Klingerka

6 Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Požiadavky z hľadiska širších vzťahov:

- vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia na okolité urbánne priestory

V riešení zohľadniť a preukázať väzby na:

- funkčné a priestorové usporiadanie širšieho územia,
- jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia,
- jestvujúce a navrhované technické vybavenie územia.

6.1 Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia, priestorového usporiadania

- Urbanistická štúdia bude riešiť územno-technické súvislosti potenciálneho rozvoja územia, organizáciu, funkčno-prevádzkové využitie a hmotovo-priestorové usporiadanie územia. Urbanistická štúdia overí reálnu využiteľnosť záujmového územia pre navrhované funkčné využitie.
- V návrhu funkčného využitia územia, jeho profilácie a organizácie zohľadniť polohový potenciál riešeného územia.
- V návrhu využitia územia zohľadniť limity územia.
- Prioritou urbanisticko-architektonickej koncepcie bude prestavba územia s cieľom vytvoriť atraktívne a efektívne prostredie pre bývanie a občiansku vybavenosť v nadväznosti na celomestsky plánované investície v okolí.
- Preferovať aktuálne tendencie výstavby európskych miest, spočívajúce v zmiešavaní funkcií s primeranou hustotou obyvateľstva mesta a v modernej forme výstavby, ako aj v primeranom riešení interakcií medzi funkčnými plochami v území.
- Z hľadiska občianskej vybavenosti je potrebné spracovať bilancie základnej občianskej vybavenosti v novonavrhovanej zástavbe a zdokumentovať saturovanie základnou občianskou vybavenosťou v účelových jednotkách v zóne.
- Pri regulácií územia navrhnuť regulačné prvky v súlade s metodikou ÚPN hl. m. SR Bratislavy:
 - overiť možnosti situovania zástavby obytného územia a územia občianskej vybavenosti, s primeranou intenzitou využitia územia. V zmysle tohto overenia navrhnuť jednotlivé regulačné prvky v súlade s metodikou Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov - v záväznej časti - bod C.3.2. Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby,
 - výškovú hladinu budúcej navrhovanej zástavby odvodiť od polohového potenciálu využitia územia a zapracovať do riešenia ochranné pásma Letiska Bratislava a akceptovať z nich vyplývajúce obmedzenia,
 - v etapizácii výstavby navrhnuť rozvoj dnes nevyužívaných častí územia zóny, doplniť ho o potrebnú dopravnú, technickú a ubytovaciu vybavenosť, ako aj o nové aktivity kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území,
 - neprekračovať intenzitu využitia územia danú v ÚPN mesta pre vnútorné mesto,
 - vyjadriť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb s určením zastavovacích podmienok: max. IPP, max. IZP a min. KZ na jednotlivé funkčné plochy,
 - preveriť únosnosť zaťaženia územia jednotlivými funkciami,
 - vyjadriť základné regulatívy dopravného napojenia budov, ako aj základné regulatívy nevyhnutnej technickej infraštruktúry novej zástavby, včítane potrebných kapacít jednotlivých sietí TI.

6.2 Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov

- Základné socioekonomické a demografické bilancie a ich vplyv na širšie územie mestskej časti členiť podľa vekovej štruktúry obyvateľstva, ekonomickej aktivity a pod..
- Pri spracovaní štúdie je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania (zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, vykonávacia vyhláška č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia, zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, všetky v znení neskorších predpisov a požiadavky ostatných osobitných predpisov, najmä hygienických, požiarnych a bezpečnostných).

6.3 Doprava

- Navrhnuť komplexný systém dopravnej obsluhy navrhovanej zástavby, včítane preverenia možnosti vytvorenia nových dopravných vstupov.
- V návrhu zvážiť priestorovú organizáciu dopravy na všetkých komunikáciách v zóne a navrhnuť ich funkčné triedy v zmysle STN 73 61 10.
- V lokalite riešiť statickú dopravu s ohľadom na intenzitu zástavby hlavne formou hromadných parkovacích garáží, navrhované plochy statickej dopravy umiestňovať na vlastnom pozemku. Pri výpočte kapacít vychádzať z STN 73 61 10/Z2.
- Premietnuť z nadradených celomestských koncepcií riešenie mestskej hromadnej dopravy.
- Hlavné pešie a cyklistické trasy navrhnuť tak, aby najkratšou vzdialenosťou spájali najfrekventovanejšie verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k zastávkam MHD.

6.4 Technická infraštruktúra

- Vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované technické vybavenie.
- Riešiť technickú vybavenosť vo všetkých jej funkčných systémoch, relevantných pre dané územia, t.j. zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, elektrickou energiou.
- Zdokumentovať nároky na pitnú vodu, množstvo splaškových a dažďových vôd. Výpočet potreby vody je nutné previesť podľa prílohy č.1 Vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č. 684/2006 zo dňa 14.11.2006.
- Nové verejné vodovody navrhovať ako okružnú sieť bez koncových vetiev a umiestňovať ich do verejných komunikácií/priestorov.
- Kanalizáciu navrhovať ako delenu, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním resp. vsakovaním v rámci vlastného územia. Do verejnej kanalizácie odvádzať iba splaškové odpadové vody a vody z povrchového odtoku z verejných komunikácií.
- Podľa možnosti využiť jestvujúce napojenia areálových prípojk na jestvujúce verejné siete.
- V riešení vychádzať z prijatých celomestských koncepcií v ÚPD vyšších stupňov a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia.
- Vybilancovať nároky na dodávku médií pre jednotlivé funkčné celky v riešenom území.
- Vypracovať riešenie technickej vybavenosti vo väzbe na okolité územie, v zásade rešpektovať existujúce objekty, koridory a trasy hlavných vedení technickej vybavenosti a ich ochranné pásma; v prípade, že návrh novej zástavby zasahujúci do uvedených koridorov vyvolá potrebu preloženia dotknutých vedení do náhradných trás, tieto navrhnuť v priestoroch súčasných a navrhovaných komunikácií.

6.5 Zeleň, životné prostredie a ekologická stabilita

Zeleň - ÚSES

- V riešení zohľadniť: VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, Územný generel zelene hl. m. SR Bratislavy (1999).
- Analyzovať existujúcu zeleň a v riešení zachovať hlavne domáce druhy drevín.
- V návrhu riešiť zeleň ako súčasť súkromných, polosúkromných a verejných priestorov, ako aj sprievodnú zeleň komunikácií – aleje.
- V rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporciu zelene rastlého terénu a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej lokalite, preferovať riešenie zelene na teréne pre zhodnotenie lokality o biologické a hygienické funkcie zelene.
- V riešenom území riešiť bilancie zelene podľa záväznej časti ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Životné prostredie a environmentálne posúdenie ŽP

- Riešiť problémy zložiek životného prostredia ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/imisie, odpady, radónové riziko, hlukovú situáciu a pod..
- Zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- Rešpektovať vodohospodárske záujmy v zmysle zákona č.364/2004 Z.z. o vodách, v znení neskorších predpisov.
- Dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, rešpektovať VZN č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy a VZN o dodržiavaní čistoty a poriadku na území MČ Nové Mesto.

ÚSES

- V návrhu rešpektovať RÚSES hl. m. SR Bratislavy, MÚSES, a výkres č. 5 Ochrana prírody - Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

6.6 Urbanistická ekonómia

K výslednému návrhu riešenia určiť nasledovné bilancie:

- plocha riešeného územia, plocha funkčného využitia,
- zastavaná plocha, index zastavaných plôch, podlažná plocha nadzemná, index podlažných plôch, počet podzemných a nadzemných podlaží,
- počet bytov/krátkodobé ubytovanie a navrhovaný predpokladaný počet obyvateľov,
- počet návštevníkov,
- počet a štruktúra parkovacích miest,
- podiel OV v účelových jednotkách, počet pracovných príležitostí,
- koeficient zelene vrátane všetkých jeho započítateľných plôch.

Bilancie budú podkladom pre návrh regulácií v zóne pre návrh zmien a doplnkov Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, ako aj návrh kapacít technickej infraštruktúry a dopravy.

7 Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie

UŠ bude spracovaná a prerokovaná tak, aby tvorila podklad pre Zmeny a doplnky ÚPN hl. m. SR Bratislavy.

UŠ bude spracovaná v zmysle zákona 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Urbanistická štúdia bude spracovaná v digitálnej forme na CD nosičoch a vo výtlačkoch v členení na textovú časť a grafickú časť v tomto rozsahu:

Návrh riešenia urbanistickej štúdie v 2 variantoch:

Grafická časť :

- | | |
|---|------------|
| • Návrh širších územných vzťahov | 1 : 5 000 |
| • Komplexný urbanistický návrh | 1 : 1 000 |
| • Návrh dopravy | 1 : 1 000 |
| • Návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie) | 1 : 1 000 |
| • Regulačný výkres | 1 : 1 000 |
| • Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) | 1 : 10 000 |

Textová a tabuľková časť :

- 1. Úvod
 - 1.1. Vymedzenie riešeného územia
 - 1.2. Ciele riešenia a implementácia zadania UŠ
 - 2. Východiská riešenia
 - 2.1. Širšie vzťahy
 - 2.2. Demografické východiská a bytový fond
 - 2.3. Občianska vybavenosť
 - 3. Návrh riešenia
 - 3.1. Urbanistická koncepcia rozvoja zóny
 - 3.2. Verejné dopravné vybavenie
 - 3.2.1. cestná doprava
 - 3.2.2. statická doprava
 - 3.2.3. pešia doprava
 - 3.2.4. cyklistická doprava
 - 3.2.5. MHD
 - 3.3. Verejné technické vybavenie
 - 3.3.1. vodné hospodárstvo (zásobovanie pitnou vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd)
 - 3.3.2. energetika (zásobovanie elektrickou energiou, plynom a teplom)
 - 3.3.3. telekomunikácie
 - 3.4. Zeleň a ochrana prírody
 - 4. Návrh regulácie územia zóny
1. Čistopis urbanistickej štúdie zóny
Vypracovanie invariantného čistopisu urbanistickej štúdie zóny na základe výsledkov prerokovania návrhu urbanistickej štúdie zóny.
 2. Čistopis Návrhu zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007)

8 Požiadavky na spôsob prerokovania urbanistickej štúdie

Zadanie

Podľa § 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne, resp. komunálne záujmy.

Návrh zadania bude dopracovaný do čistopisu. Neoddeliteľnú súčasť čistopisu zadania tvorí vyhodnotenie pripomienok uplatnených vo verejnom prerokovaní návrhu zadania.

UŠ bude prerokovaná v etape návrhu zadania s dotknutými subjektmi uvedenými v rozdeľovníku.

Urbanistická štúdia

Počas spracovania UŠ bude uskutočnený min. 1 kvalitársky výbor za účasti MČ Nové Mesto a Hl. mesta SR Bratislavy.

Prerokovanie štúdie v súlade s ustanoveniami zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii zabezpečí obstarávateľ, v súčinnosti s Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto.

Verejnosti bude oznámené prerokovanie UŠ spôsobom v mieste obvyklým.

Prerokovanie UŠ bude s nasledovným okruhom dotknutých subjektov:

1. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Sekcia bytovej politiky, stavebníctva a mestského rozvoja, Odbor mestského a územného rozvoja, Námetistie slobody č. 6, P. O. Box 100, 810 05 Bratislava 15
2. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská ul. 16, P. O. BOX 106, 820 05 Bratislava 25
3. Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, P. O. Box 26, 820 09 Bratislava 29
8. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
9. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
10. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1, P.O.BOX 292, 810 00 Bratislava 1
11. Slovenský plynárenský priemysel - distribúcia a. s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
12. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
13. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava
14. Dopravný podnik Bratislava, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
15. MČ Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava 3
16. Hlavné mesto SR Bratislava – Sekcia územného rozvoja, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
17. Právnické a fyzické osoby dotknuté riešením UŠ