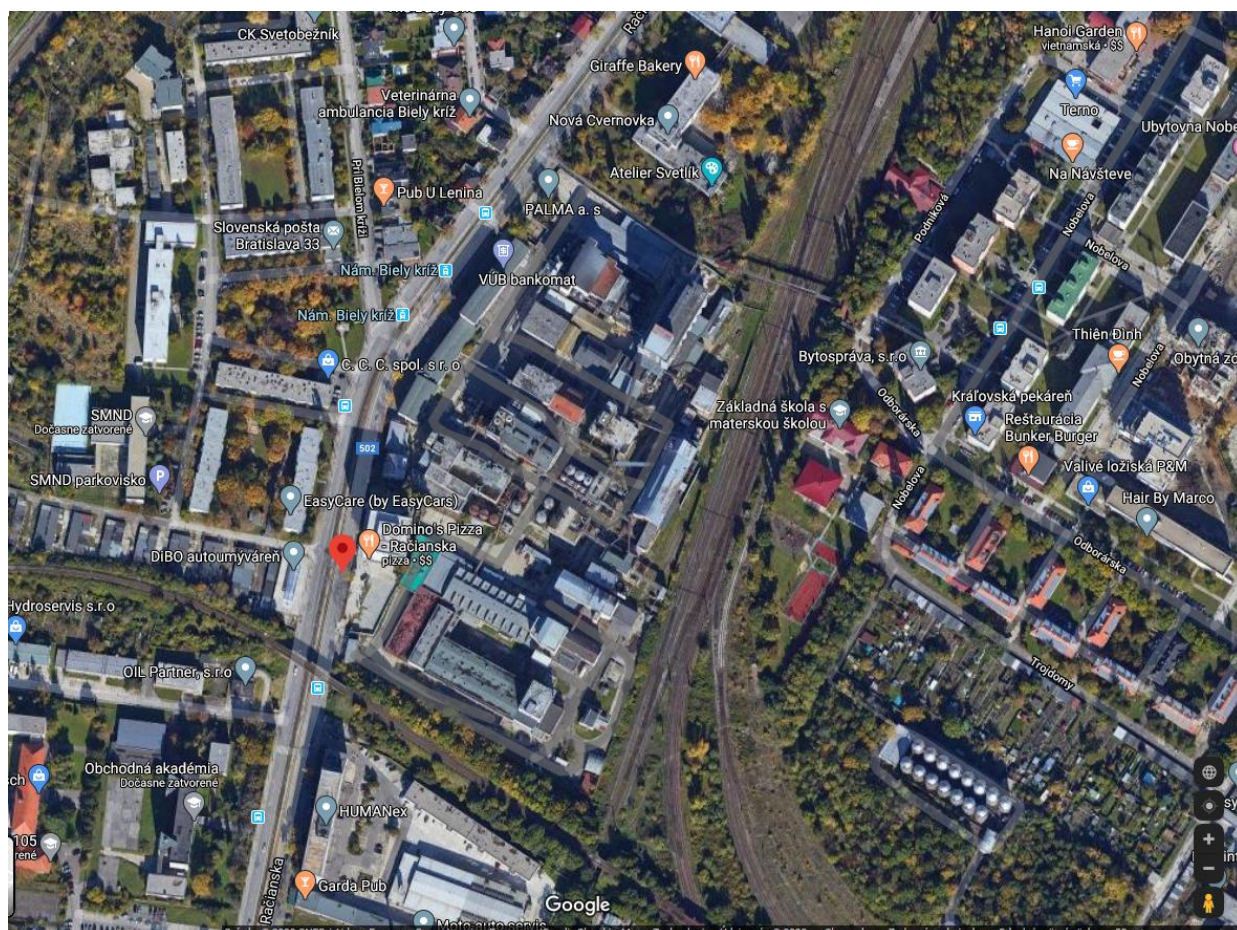




Zadanie pre Urbanistickú štúdiu zóny areál Palma, Bratislava (UŠ) - Čistopis

Objednávateľ:

CC LAMBDA, s.r.o.

Dátum:

október 2021

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:

Urbanistická štúdia zóny areál Palma, Bratislava

Objednávateľ dokumentácie a vlastník územia:

CC LAMBDA, s.r.o., Mýtna 48,
811 07 Bratislava
IČO: 50 574 710
DIČ: 2120403571
IČ DPH: SK2120403571

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie urbanistickej štúdie:

Ing. arch. Zuzana Jankovičová, 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, výstavby a regionálneho rozvoja SR, pod registračným číslom 369.

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
	Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj	5
	Územný plán hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov.....	5
	Územno plánovacie podklady vzťahujúce sa na riešené územie	11
4	Vymedzenie riešeného územia	16
5	Požiadavky na varianty riešenia	17
6	Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie.....	20
7	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie	25
8	Požiadavky na spôsob prerokovania urbanistickej štúdie.....	26

1 Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia (UŠ) sa bude zaoberať riešením potenciálnej reprofilácie územia areálu Palma v súčasnosti určeného pre výrobu a skladovanie, čo generuje vysokú dopravnú záťaž územia predovšetkým nákladnou dopravou. Vzhľadom na polohový potenciál územia vo vnútornom meste, vo výhľadovom horizonte rozvoja mesta nie je dlhodobá akceptovateľná uvedená záťaž nákladnou dopravou a prevádzkami výroby a skladov, čo je hlavným dôvodom navrhovaných zmien vo využití územia zóny areálu Palma. Cieľom je vytvoriť z územia mestotvornú štruktúru s optimálnym funkčným využitím a primeranou mierou mestskej zástavby.

Reprofilácia bude spočívať v optimalizácii priestorového usporiadania funkcií v území, ako aj možnosťami zmeny súčasného funkčného využitia územia. Lokalita bola súčasťou riešenia UŠ brownfields v Bratislave, v ktorej bola odporučená na zmenu Územného plánu hl. m. SR Bratislavy.

Po reprofilácii územie poskytne zamestnancom, obyvateľom zóny aj návštevníkom 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 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 funkčného a priestorového využitia územia,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území,
- akceptovať limity vyplývajúce z existujúcich zariadení v území a jeho okolí.
- spracovať urbanistickú štúdiu vo variantných riešeniach pre rozdielne koeficienty zastavanosti v nadväznosti na okolitú zástavbu,
- Stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny v nadväznosti na okolité územie mesta. Funkciu občianskej vybavenosti navrhnuť pozdĺž Račianskej radiály a vo vnútornom území zóny riešiť plochy verejných priestorov s nadväznosťou na plochy zelene v kľudovej časti územia.
- Stanoviť mieru a charakter zastavanosti a regulačné princípy s dôrazom na umiestnenie riešeného územia na Račianskej radiále a v blízkosti lokality Biely kríž.
- Preveriť mieru možného stavebného využitia existujúcich objektov pre nové funkcie so zachovaním industriálneho „genia loci“.
- 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 s návrhom regulačných kódov G a H v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta.
 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu – 201, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov G a H v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta.

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** (UPN R VUC BSK). V zmysle ÚPN R BSK je oblasť riešeného územia definovaná ako funkčné využitie územia podľa národných a regionálnych koncepcií a schválených územných plánov obcí – UPN Bratislava.

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:

- 301 Priemyselná výroba – stabilizované územie

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

- Existujúce zariadenia technickej a dopravnej infraštruktúry:
 - železničné trate Bratislava Predmestie – Filiálka, Hlavná stanica – stanica Nové mesto.

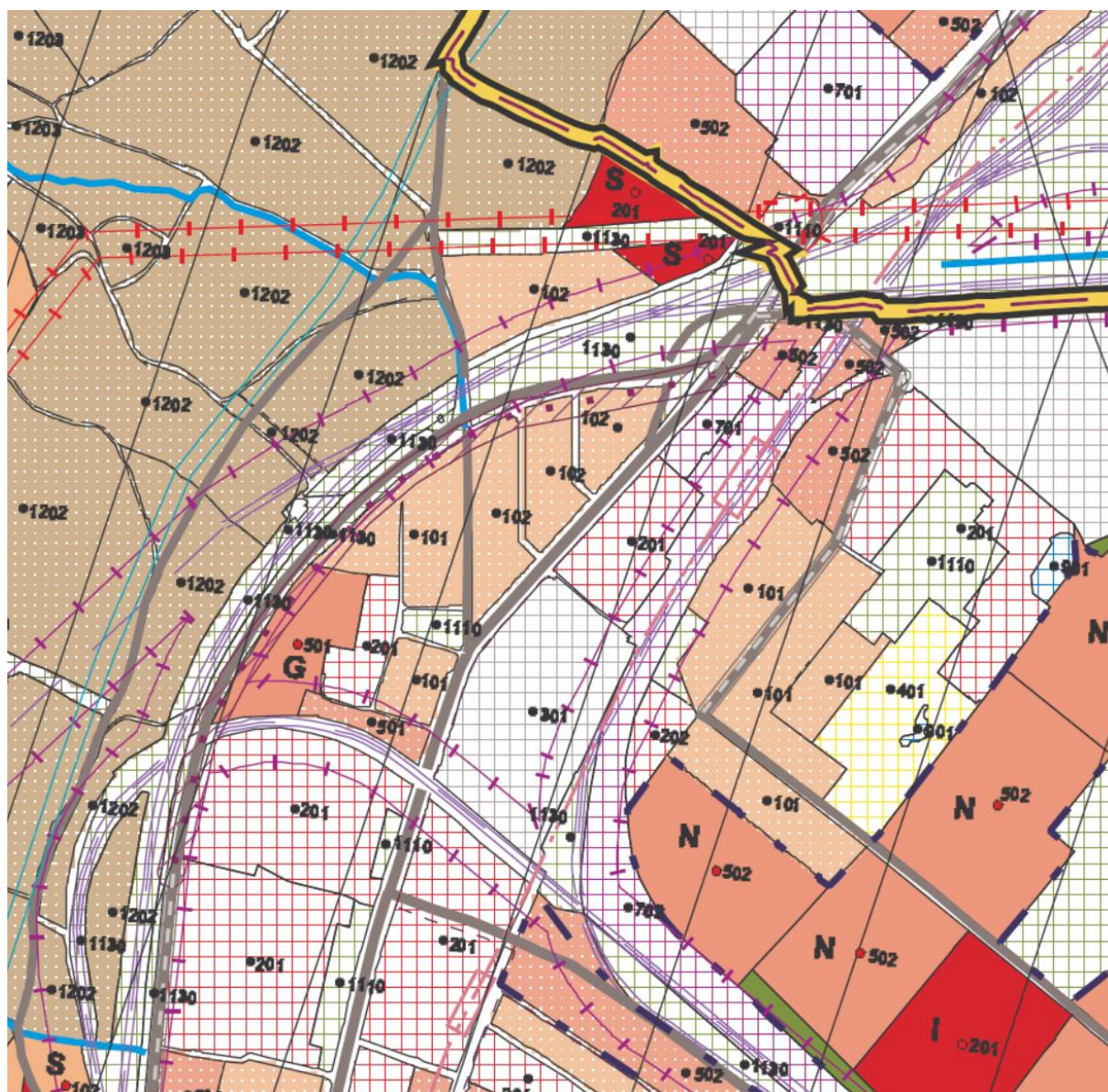
Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje v priamej nadväznosti na riešené územie nasledovné funkčné využitie:

- Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201) – stabilizované územie
- Viacpodlažná zástavba obytného územia (101) – stabilizované územie
- Malopodlažná zástavba obytného územia (102) – stabilizované územie
- Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501) – stabilizované a rozvojové územie
- Ostatná ochranná a izolačná zeleň (1130) – stabilizované územie, rozvojové územie
- plochy zariadení železničnej dopravy (702) – stabilizované územie

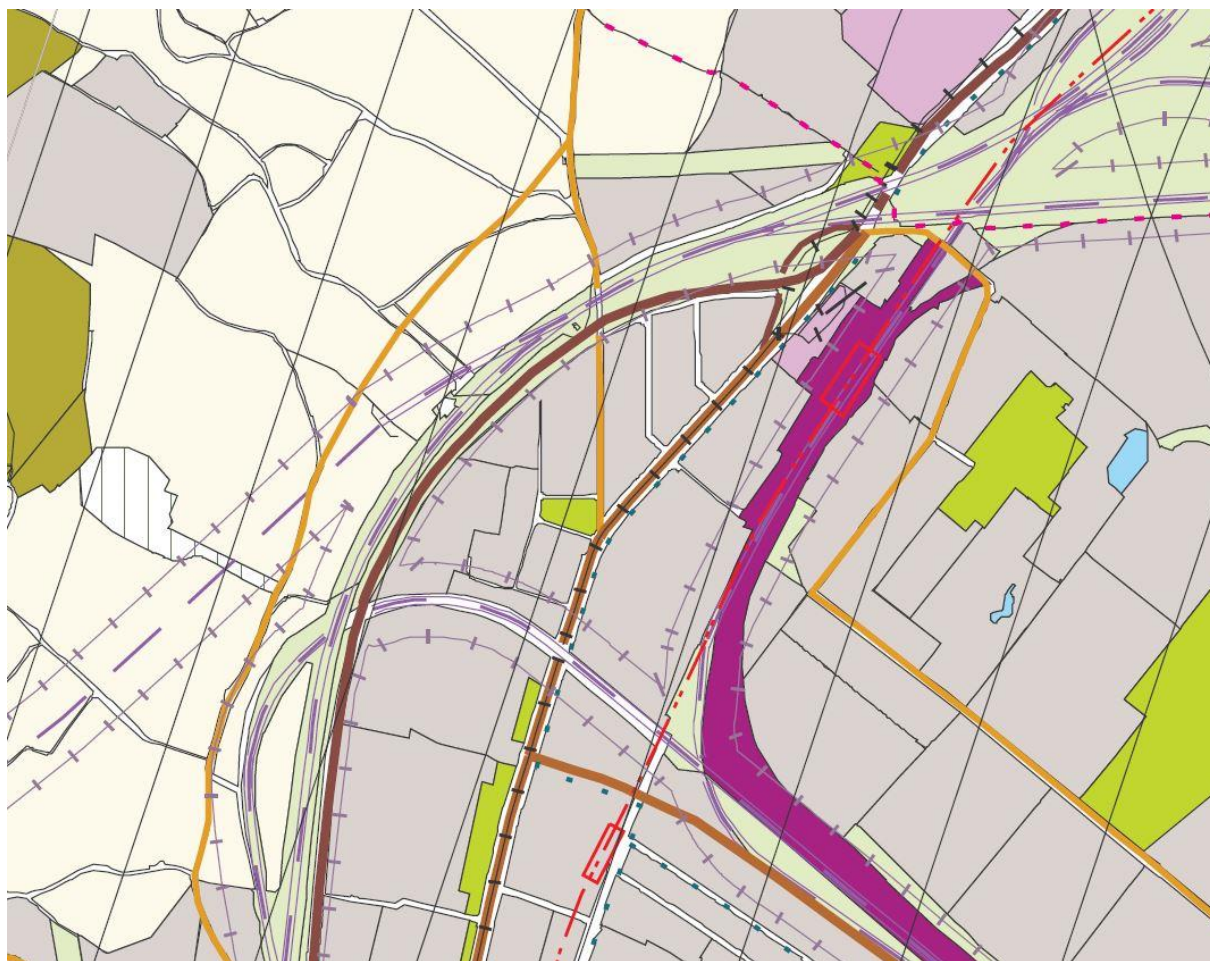
Uvádzame príslušné tabuľky **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN hl.m. SR Bratislava (2007) v znení zmien a doplnkov:

ÚZEMIA VÝROBY		301
301	priemyselná výroba	
302	distribučné centrá sklady, stavebníctvo	
303	poľnohospodárska výroba	
304	skleníkové hospodárstvo	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu - areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov - priemyselné a technologické parky		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou - dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- skladové areály, distribučné centrá - stavebné dvory a zariadenia - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou - byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty - zeleň líniovú a plošnú - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému - zariadenia na nakladanie s odpadmi		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä :		
- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie : - zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu - základné a vysoké školy - ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu - kongresové a veľtržné areály - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - areálové a kryté zariadenia športu a voľného času - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia pre poľnohospodársku výrobu - skládky odpadov - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

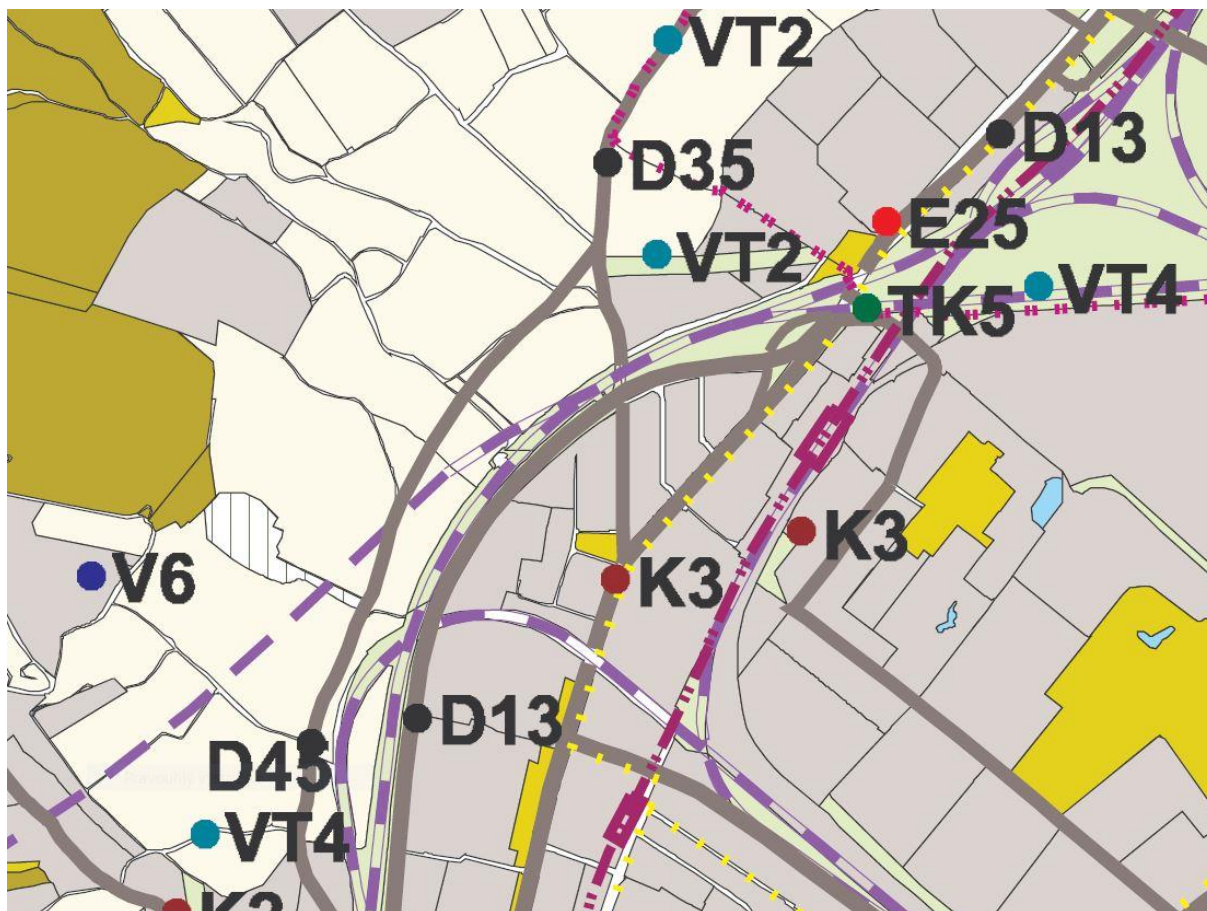
Územný plán hl.m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z Výkresu regulácie:



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



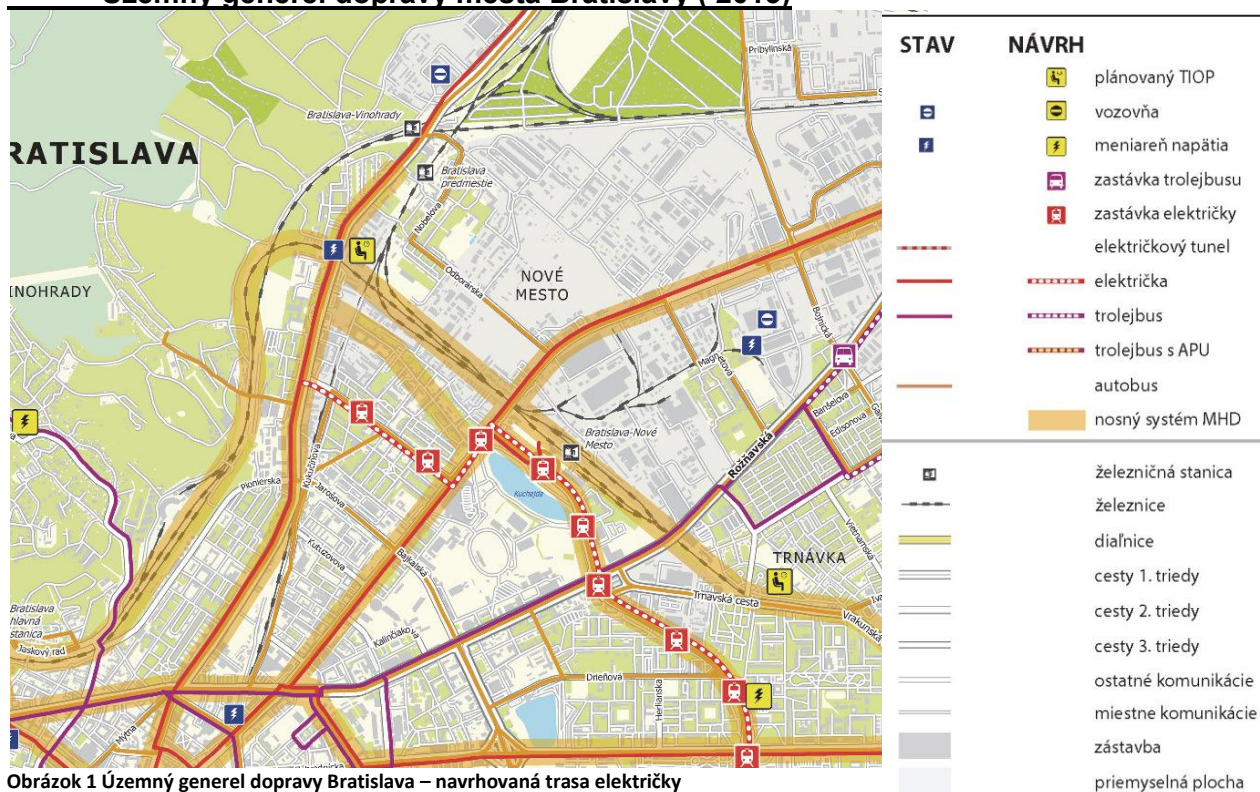
K3 dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača C

Územnoplánovacie podklady vzťahujúce sa na riešené územie

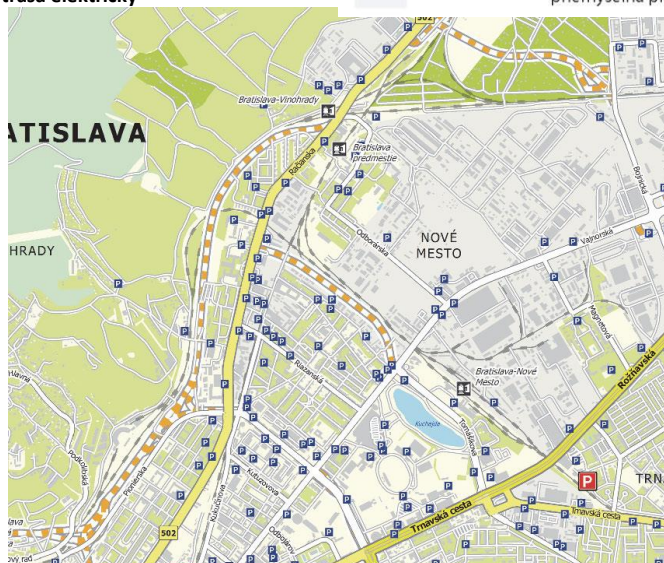
Na riešené územie sa vzťahuje niekoľko vypracovaných a odsúhlasených územnoplánovacích podkladov mesta Bratislavy, ktoré sú relevantné k danej problematike, ide o nasledovné materiály:

- Územný generel dopravy mesta Bratislavy (2015)
- Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava (2015)
- Územný generel školstva Bratislava (2014)
- Územný generel zdravotníctva Bratislava (2014)
- Územný generel kanalizácie Bratislava
- Územný generel zásobovania pitnou vodou Bratislava
- Urbanistická štúdia Brownfieldy na území mesta Bratislava (2019)
- ŽSR, dopravný uzol Bratislava — štúdia realizovateľnosti” (objednávateľ: ŽSR), Konceptiu rozvoja MHD v Bratislave na roky 2013-2025.

• Územný generel dopravy mesta Bratislavy (2015)

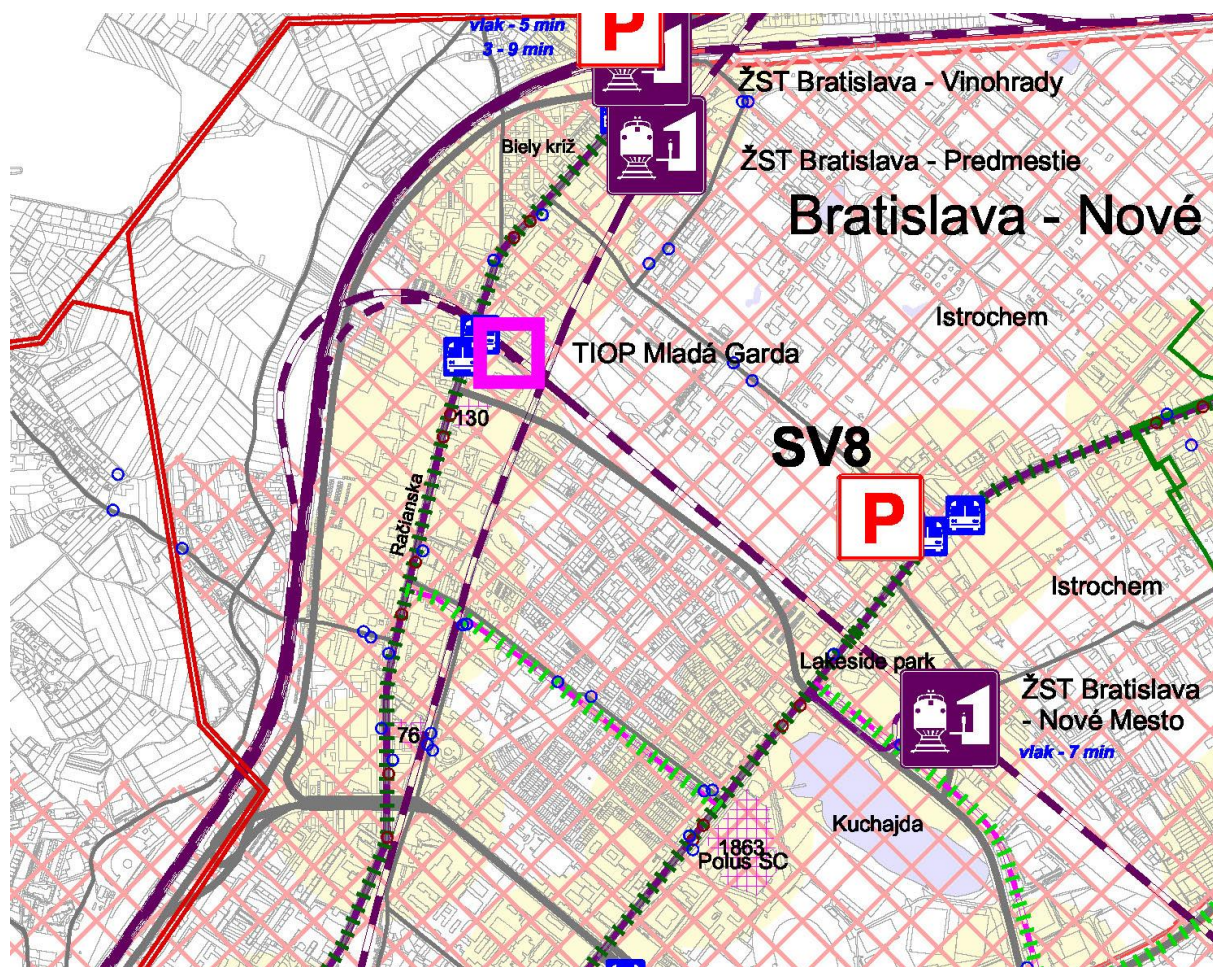


Obrázok 1 Územný generel dopravy Bratislava – navrhovaná trasa električky



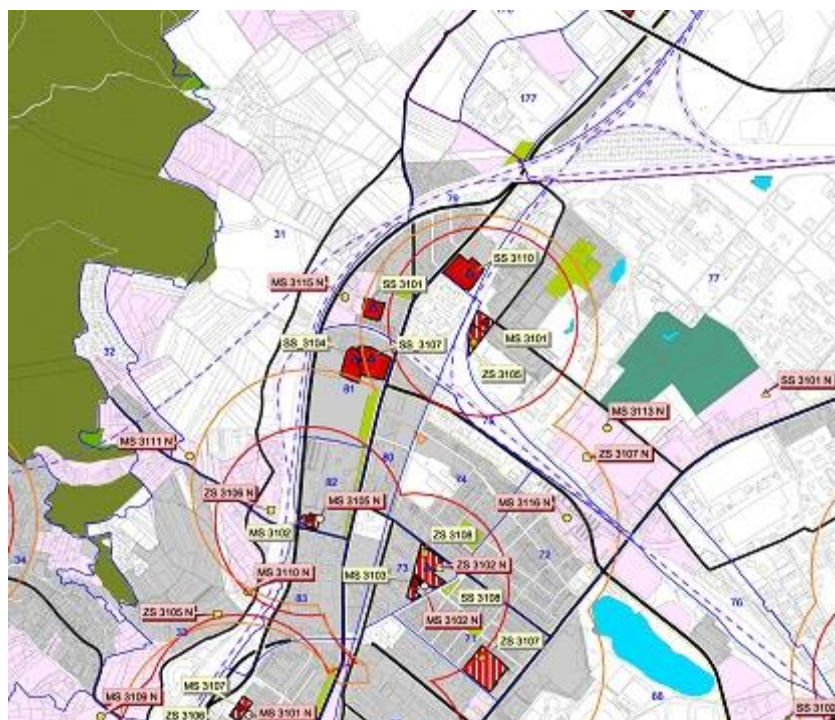
Obrázok 2 Územný generel dopravy Bratislava - Návrh nových cestných komunikácií - prepojenia Tomašíkovej ul. s Račianskou

• **Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava (2015)**

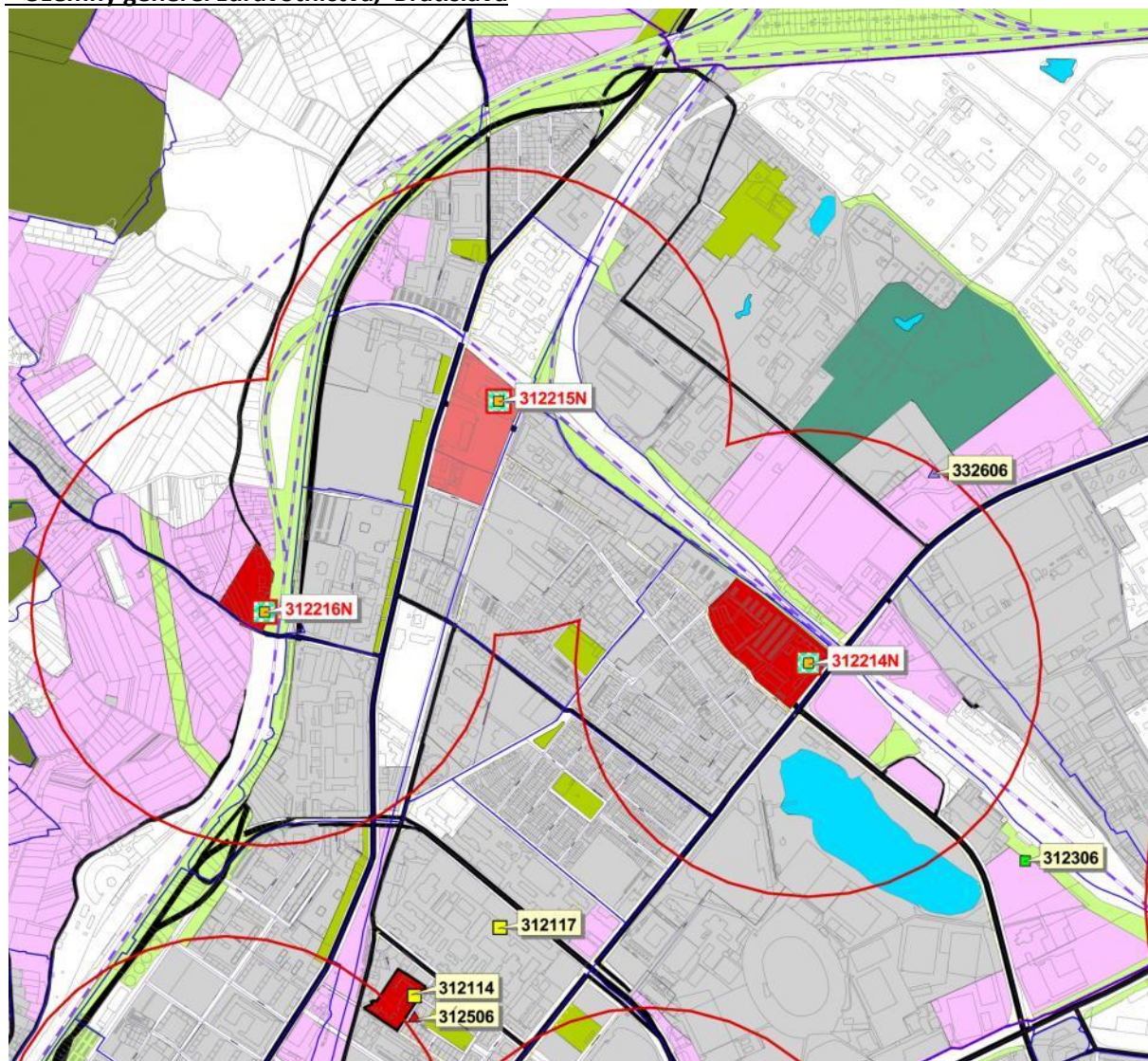


Obrázok 3 Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava

• Územný generel školstva Bratislava



• Územný generel zdravotníctva, Bratislava



Legenda

Administratívne hranice

- štátna hranica
- hranica mesta
- hranice katastrálnych území MČ
- hranice parcely
- urbanistické obvody

Typ zariadenia

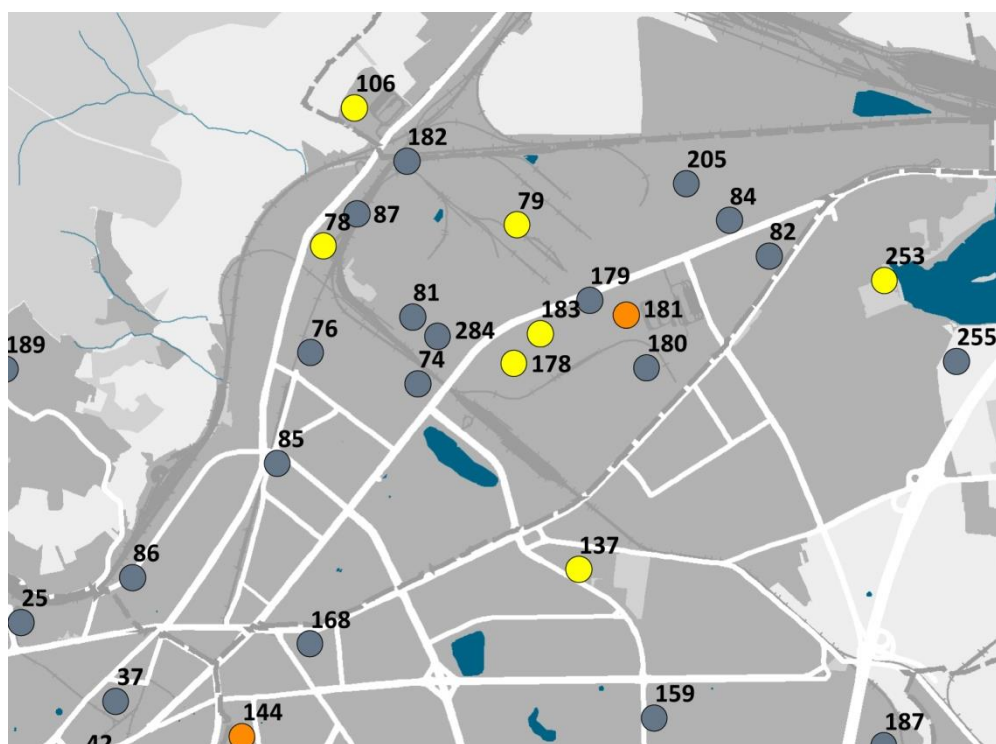
Ústavná starostlivosť

- Všeobecná nemocnica
- Špecializovaná nemocnica
- Hospic
- Liečebňa
- Dom ošetrovateľskej starostlivosti
- Zariadenie biomedicínskeho výskumu

Ambulantná starostlivosť

- Poliklinika
- Zdravotné stredisko
- Zdravotné medicínske centrá
- ▲ Záchraná zdravotná služba
- ▲ Stacionár
- ▲ Agentúra domácej ošetrovateľskej starostlivosti
- ▲ Zariadenie jednotlivej starostlivosti
- ▲ Mobilný hospic
- Ubytovňa
- Lekárska služba prvej pomoci

[illegible][illegible]

Urbanistická štúdia Brownfieldy na území mesta Bratislava (2019)

Obrázok 4 Identifikačné schéma cieľového využitia BF nad 0,5 ha, lokalita Palma má č. 78

LEGENDA:

- NÁVRH NA ZMENU FUNKCIE V ÚPN BF VO VLASTNÍCTVE MESTA
- NÁVRH NA ZMENU FUNKCIE ÚPN
- NIE JE POTREBNÁ ZMENA FUNKCIE

Z návrhu Urbanistickej štúdie Brownfieldy na území mesta Bratislava (2019) vyplýva potreba zmeny funkčného využitia územia zóny areálu Palma na iné funkčné využitie, ktoré má byť podľa textovej časti UŠ overené variantnou urbanistickou štúdiou, ako územnoplánovacím podkladom pre Zmenu a doplnky územného plánu hl.m. SR Bratislavy.

4 Vymedzenie riešeného územia

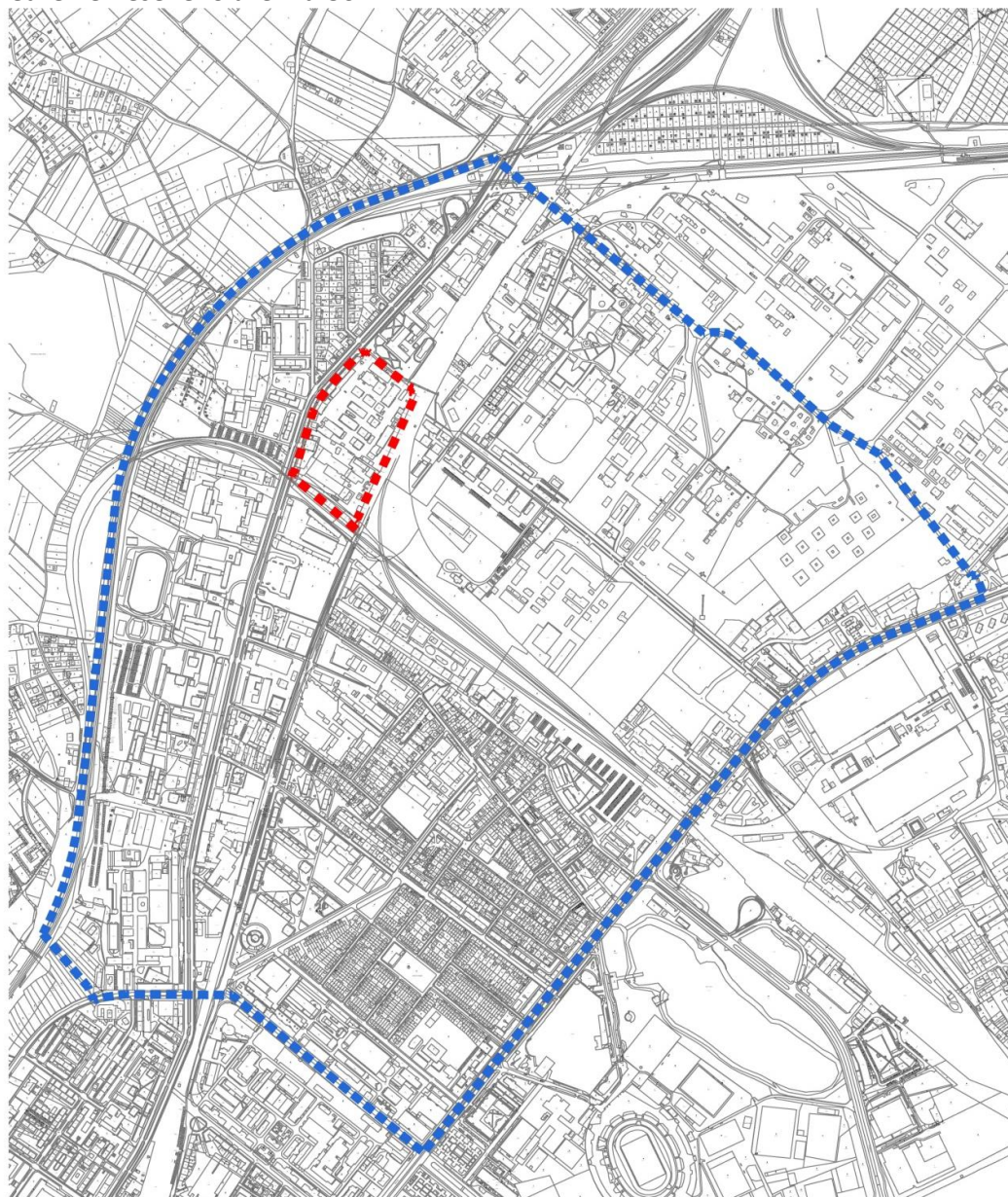
Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava Nové Mesto, jeho rozloha je 6,8 ha. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je ohraničené nasledovne:

- zo severu – areál bývalej Strednej chemickotechnologickej školy,
- z juhu železničná trať Hlavná stanica – Nové mesto,
- z východu železničná trať Predmestie - Filiálka,
- zo západu – obytná zástavba Biely kríž a Račianska ulica.

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je ohraničené nasledovne:

- z východu Vajnorskou ulicou,
- z juhu Jarošovou a Pionierskou ulicou,
- zo západu železničnou traťou Bratislava — Galanta,
- zo severu v predĺžení od stanice Vinohrady kolmo na Vajnorskú ulicu.

Vymedzenie riešeného územia UŠ:



hranica riešeného územia
hranica širších vzťahov

Obrázok 5 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 s návrhom regulačných kódov G a H v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta.
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu – 201, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov G a H v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta.

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 - viacpodlažná zástavba obytného územia a občianska vybavenosť celomestského významu.

Variantnosť riešenia bude spočívať predovšetkým:

- V návrhu variantného funkčného 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 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,
- občiansku vybavenosť v oboch variantoch urbanistickej štúdie prednostne situovať na plochy v dotyku s Račianskou ulicou,
- plochy verejných priestorov a verejne prístupnej zelene riešiť v oboch variantoch v nosnej časti vnútorného územia zóny,
- variantnosť bude spočívať v rôznom zastúpení funkcie občianskej vybavenosti a bývania.

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

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 – 600 m 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
		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	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
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20
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

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 kultúro-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	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

6 Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Požiadavky z hľadiska širších vzťahov:

- vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia na okolité urbánne priestory
- V rámci územia širších vzťahov vyhodnotiť súčasný stav zariadení základnej občianskej vybavenosti pre funkčné systémy a určiť deficit základnej vybavenosti v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre súčasné bývajúcce obyvateľstvo.

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.
- v širších vzťahoch rešpektovať Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, najmä v nadväznosti na okolitý charakter územia vnútorného mesta a okolité funkcie prevažne mestského charakteru (viacpodlažná zástavba obytného územia a občianska vybavenosť celomestského významu),
- zohľadniť spracovaný podklad – ŽSR, Dopravný uzol Bratislava – štúdia realizovateľnosti (2019),
- pri riešení vychádzať z Koncepcie územného rozvoja cyklotrás BSK
- Preukázať väzby na jestvujúce a navrhované zariadenia základnej občianskej vybavenosti z hľadiska dochádzkových vzdialeností

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 (TIOP).
- Preveriť možnosti realizácie rozšírenia uzlového priestoru mesta formou nových verejných priestorov vo vzťahu k novonavrhovanému funkčnému využitiu územia,
- 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 regulácii územia navrhnúť regulačné prvky v súlade s metodikou UPN hl.m. SR Bratislavy:
 - overiť možnosti situovania zástavby obytného územia a územia občianskej vybavenosti, s primeranou intenzitou využitia územia. V zmysle tohto overenia navrhnúť 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.
- funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu prednostne situovať na plochy v dotyku s Račianskou ulicou.
- prioritne riešiť funkčný systém administratíva, resp. služby administratívneho charakteru a ubytovacie a stravovacie služby.
- pre saturovanie potrieb obyvateľstva navrhnuť občiansku vybavenosť celomestského, nadmestského a lokálneho významu a plochy športu, telovýchovy a rekreácie vo vlastnom riešenom území. Základnú občiansku vybavenosť navrhnuť pre jednotlivé druhy v účelových jednotkách.
- funkciu bývania prioritne situovať do vnútornej časti zóny tak, aby nebola v priamom kontakte so zdrojmi nadmerného hluku vzhľadom k tomu, že riešená zóna je podľa strategickej hlukovej mapy bratislavskej aglomerácie zasahovaná nadmerným hlukom z líniových zdrojov - najmä zo železničných tratí a z Račianskej radiály.
- Požiadavky z hľadiska priestorového usporiadania územia:
 - Račianska ulica tvorí hlavnú os v území, ktorú je potrebné dotvoriť na mestotvornú radiálu v súlade s ÚPN hl. mesta. Mestský parter prednostne navrhnuť pozdĺž jej hlavnej osi ako aj v napojení na vnútornú priečnu os riešenej zóny.
 - V textovej a grafickej časti UŠ vyjadriť regulatívy v súlade s metodikou ÚPN hl. mesta — regulačné kódy s koeficientami max. IPP, max. IZP, min. KZ jednotlivo na sektory a na funkčné bloky.
 - Pre funkčné plochy: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 a zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, navrhnuť regulačné kódy G a H v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta.
 - Priečnu os zóny riešiť v prepojení na širšie územie Nobelovej ulice a štvrte Biely kríž
 - Vo vnútornej polohe územia zóny riešiť park v rozsahu stanovenom v záväznej časti ÚPN hl. mesta SR Bratislavy (tab. nárokov na plochy zelene v obytnom prostredí)
 - Stavby svojím hmotovo-priestorovým riešením nebudú nevhodne pôsobiť v kontexte so stabilizovanou zónou Biely kríž a v diaľkových pohľadoch mesta.
 - Uplatniť kompozičné prvky ako sú gradácia hmôt a priestorov, stanovenie kompozičných osí, peších a cyklistických trás vo vnútornom priestore zóny s napojením na okolité územie: štvrť Biely kríž a Nobelova ulica. Riešiť napojenie peších a cyklistických trás na centrálny verejný komunikačný priestor, v ktorom bude koncentrovaná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, verejné stravovanie. V dotyku s centrálnym verejným komunikačným priestorom riešiť plochy pre šport, rekreáciu a zeleň.

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 zdravia ľudí, zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, všetky v znení neskorších predpisov a požiadavky ostatných osobitných predpisov, najmä hygienických, požiarnych a bezpečnostných).

6.3 Doprava

- Navrhnuť komplexný systém dopravnej obsluhy navrhovanej zástavby, včítane preverenia možnosti vytvorenia nových dopravných vstupov.
- V návrhu zväžiť priestorovú organizáciu dopravy na všetkých komunikáciách v zóne a navrhnuť ich funkčné triedy v zmysle STN 73 61 10/Z2.
- 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 najfrekvencovanejšie verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k zastávkam MHD.
- Zhodnotenie dopravného zaťaženia komunikácií a uzlov prostredníctvom dopravno-kapacitného posúdenia v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (05/2014) aj v prípade nižšieho počtu navrhovaných stojísk ako 200 bude tvoriť samostatnú prílohu UŠ.

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 odvádzajú iba splaškové odpadové vody a vody z povrchového odtoku z verejných komunikácií.
- Podľa možnosti využiť jestvujúce napojenia areálových prípojok 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 navrhnúť 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 UPN hl.m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.
- Dodržať v návrhu riešenia koeficienty zelene v riešenom území v zmysle UPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov v rozsahu podľa tabuľky 2 Regulatívy intenzity rozvojových území pre vnútorné mesto v rozsahu podľa funkčného využitia jednotlivých plôch min KZ=0,15-0,25.
- V obytných zónach v zmysle ÚPN mesta vytvárať kompaktné plochy parkovo upravenej zelene v rozsahu min. 4 m²/obyvateľa. Park situovať do vnútornej polohy riešeného územia zóny.
- Plochy parkov v rámci plôch obytnej zástavby navrhnúť v zmysle záväznej časti UPN hl. mesta SR Bratislavy.
- Z hľadiska zmierňovania dopadov klimatickej zmeny, zmierňovania prehrievania, pre lepšie zadržiavanie vody v pôde, zmierňovania prašnosti v intenzívne urbanizovanom meste, kde sa významnejšie prejavujú dôsledky klimatických zmien, je potrebné zvyšovať podiel zelene na rastlom teréne s výsadbou stromov s veľkou korunou.

Životné prostredie a environmentálne posúdenie ŽP

- Riešiť problémy zložiek životného prostredia ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/imisie, odpady, radónové riziko a 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.
- Preveriť prípadné potenciálne znečistenie horninového prostredia riešeného územia,
- 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

Vypracovanie návrhu urbanistickej štúdie zóny v dvoch variantoch v nasledovnej skladbe:

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, cyklistická a pešia doprava
 - 3.2.2. statická doprava
 - 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)
 - 3.4. Zeleň a ochrana prírody
- 4. Návrh regulácie územia zóny
- 5. Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov
- 6. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených v prerokovaní návrhu zadania

Grafická časť:

Návrh širších územných vzťahov	M 1 : 10 000 (5 000)
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 1000 (1 500)
Návrh dopravy	M 1 : 1000 (1 500)
Návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie vodou, odkanalizovanie)	M 1 : 1000 (1 500)
Návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie plynom, zásobovanie elektrickou energiou)	M 1 : 1000 (1 500)
Regulačný výkres	M 1 : 1000 (1 500)
Výkres zelene, ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov USES	M 1 : 1000 (1 500)
Návrh zmien a doplnkov grafickej časti ÚPN hl.m. SR Bratislavy	M 1 : 10 000

Čistopis urbanistickej štúdie:

Vypracovanie výsledného riešenia v podobe invariantného čistopisu urbanistickej štúdie, na základe výsledkov prerokovania dvoch variantov riešenia urbanistickej štúdie.

Vypracovanie čistopisu návrhu zmien a doplnkov ÚPN hl.m.SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

Urbanistická štúdia bude spracovaná a expedovaná aj v digitálnej forme zobraziteľnej/využiteľnej v geografickom informačnom systéme pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania.

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.

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. 51/2001 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:

- Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská ul. 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
- Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie obstarávania ÚPD, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
- MČ Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
- Krajské riaditeľstvo PZ, Krajský dopravný inšpektorát Bratislava, Dopravno-inžinierske odd., Špitálska 14, 812 28 Bratislava
- Slovenský pozemkový fond Bratislava, Regionálny odbor RO Bratislava, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava
- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská ul. č. 48, 826 46 Bratislava 29
- Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
- Slovenský plynárenský priemysel - distribúcia a. s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava
- Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava
- Dopravný podnik Bratislava, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
- Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava