

Zadanie pre Urbanistickú štúdiu zóny Lužná, Petržalka, Bratislava (UŠ)

Objednávateľ

VODOTIKA- MG, spol. s.r.o.

Dátum:

november 2022

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:

Urbanistická štúdia zóny Lužná, Petržalka, Bratislava

Objednávateľ dokumentácie:

VODOTIKA - MG, spol. s r.o.
Bosákova 7,
851 04 Bratislava

Vlastníci územia:

VODOTIKA – MG spol. s r.o.
VODOTIKA, a.s.

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 a výstavby 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 – Petržalka

Dotknuté orgány územného plánovania:

Hlavné mesto SR Bratislava
Mestská časť Bratislava – Petržalka
Okresný úrad v Bratislave,
Odbor výstavby a bytovej politiky

Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním urbanistickej štúdie:

Orgány štátnej správy
Orgány verejnej samosprávy
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	12
4	Vymedzenie riešeného územia	17
5	Požiadavky na varianty riešenia	18
6	Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie.....	21
7	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie	24
8	Požiadavky na spôsob prerokovania urbanistickej štúdie.....	25

1 Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia (UŠ) sa bude zaoberať riešením rozvojového územia v MČ Petržalka, v ktorom sa už v súčasnosti kreje obytná zóna mestského typu.

Cieľom je vytvoriť z územia mestotvornú štruktúru s optimálnym funkčným využitím a primeranou mierou mestskej zástavby.

Zmena bude spočívať v optimalizácii priestorového usporiadania funkcií v území, ako aj v možnostiach zmeny súčasného funkčného využitia územia.

Po realizácii výstavby územie poskytne zamestnancom, obyvateľom zóny aj návštevníkom kvalitné zázemie bývania a 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.

Pri riešení UŠ ide predovšetkým o:

- zosúladenie komplexného rozvoja územia s koncepcnými dlhodobými zámermi mestskej časti a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a potrebu prispôsobenia týchto aktivít mestotvornému charakteru územia,
- zosúladenie 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 funkčného a priestorového využitia územia,
 - stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území,
 - akceptovať limity vyplývajúce z existujúcich zariadení v území a jeho okolí,

- stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny v nadväznosti na okolité územie mesta.
- Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch riešenia a overí možnosť lokalizácie nasledovného funkčného využitia jednotlivých častí územia:
 - viacpodlažná zástavba obytného územia – 101, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov I v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,
 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - 501, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov J 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 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 –ÚPN Bratislava.

V aktuálne platnom ÚPN 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 území,

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:

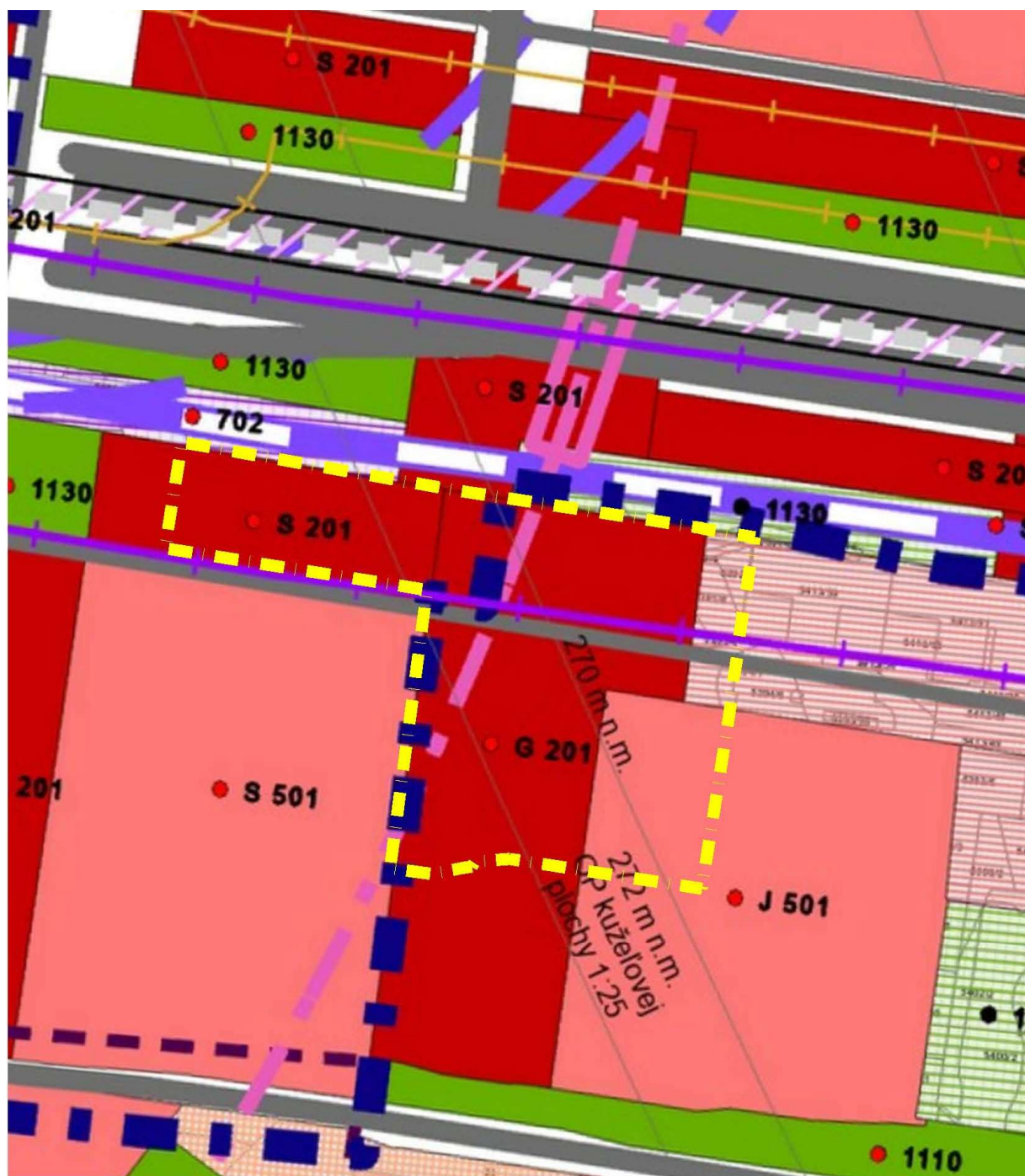
- 501 zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania, rozvojové územie, kód J
- 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód G, kód S

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

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

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

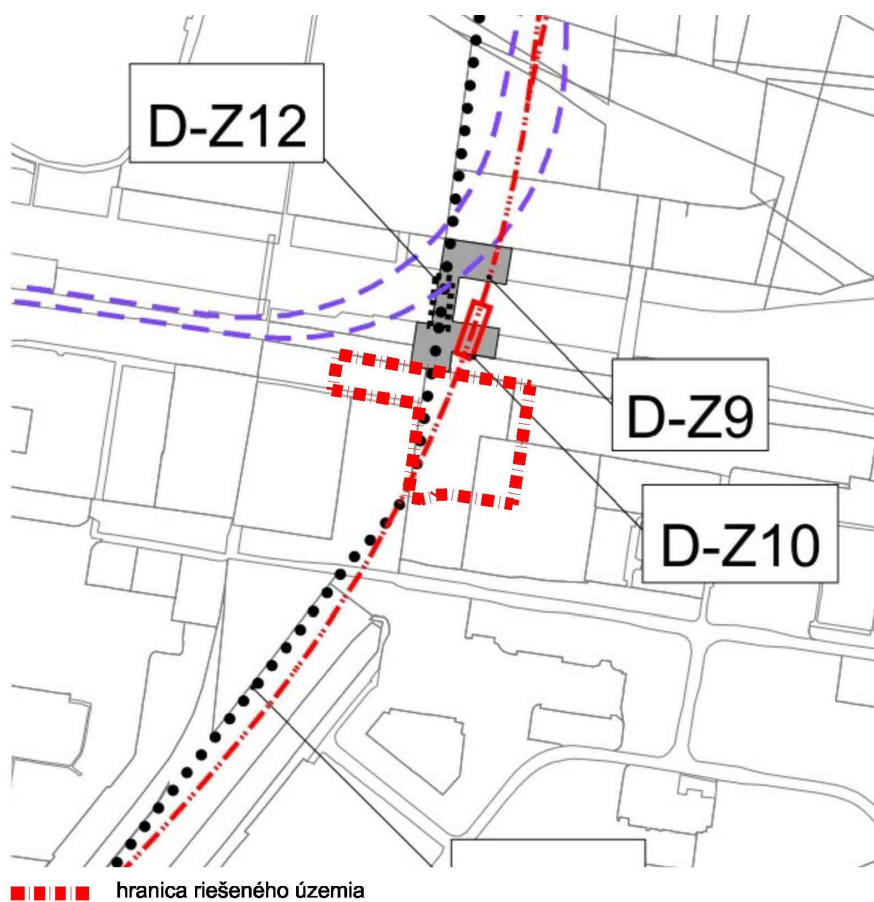
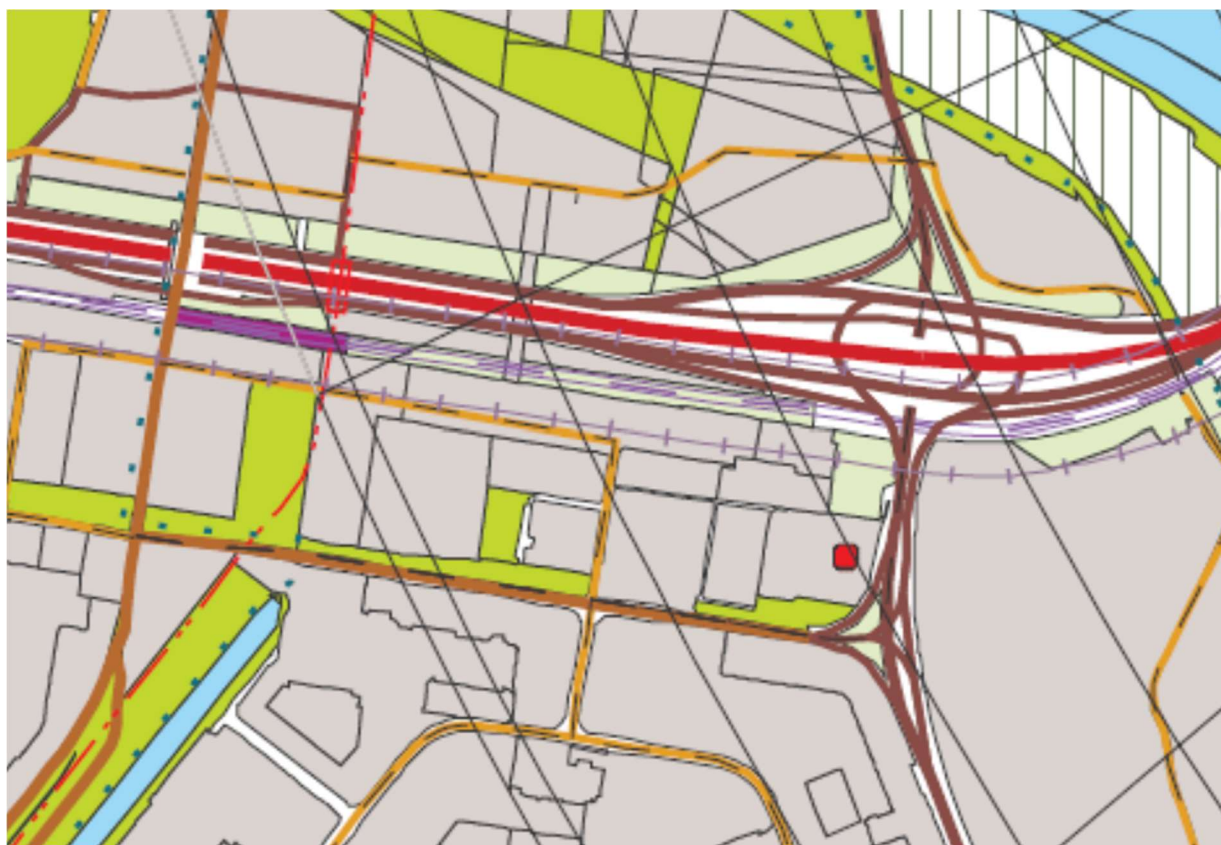
Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z Výkresu regulácie:



Zdroj: <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

■ ■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia

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

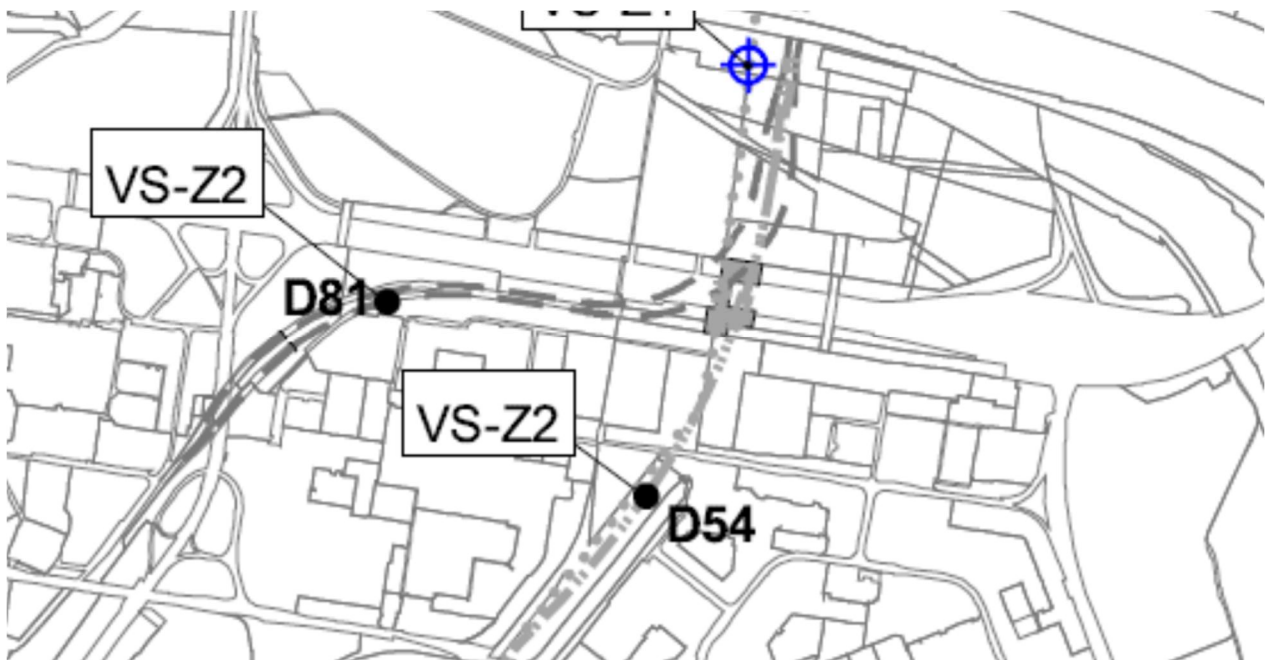


Zmeny a doplnky 01 UPN BA

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:

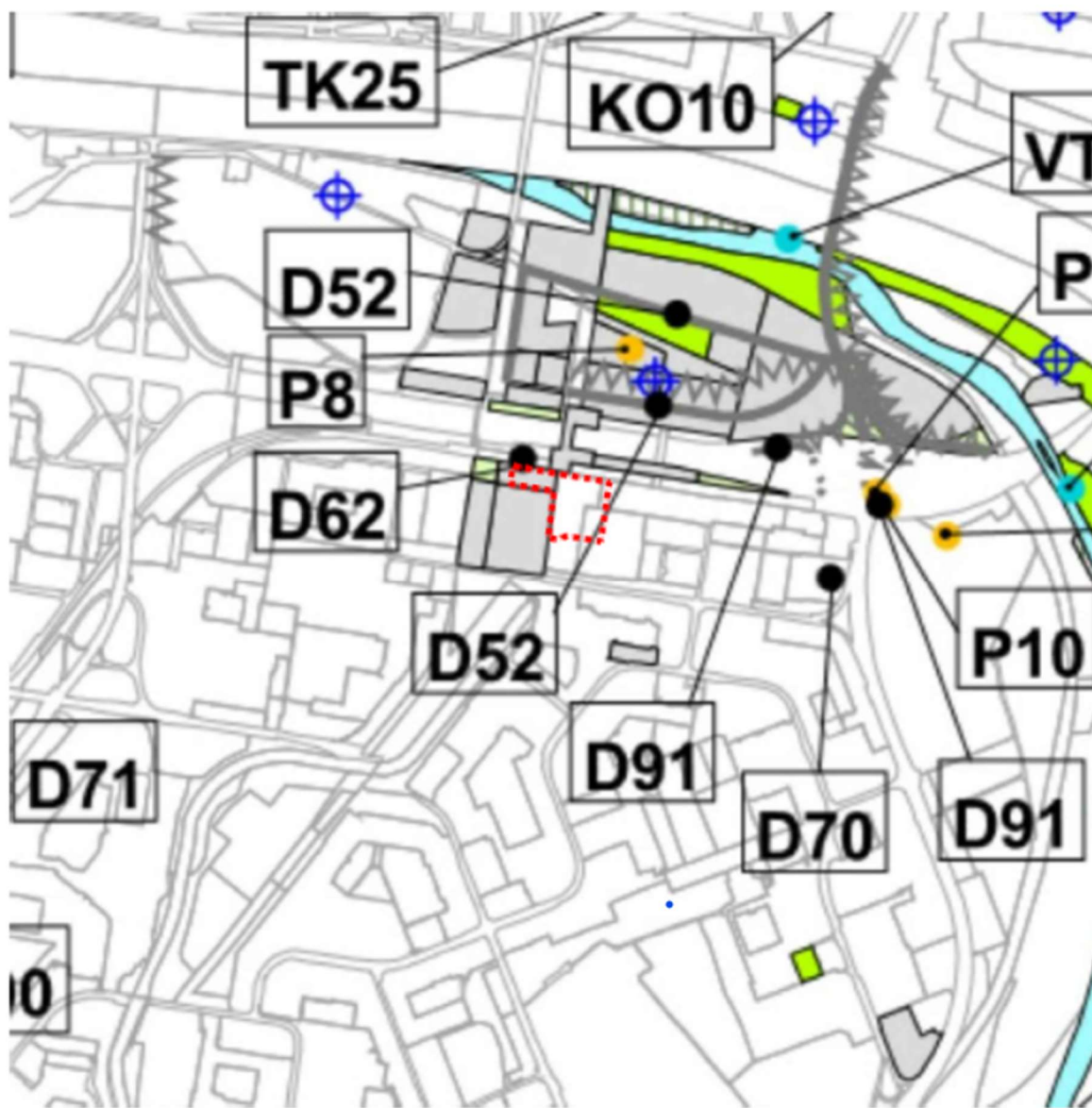


D16 – MUK Einsteinova - Jantárová



Zmeny a doplnky 01 UPN BA

D54 – Nosný systém MHD v rozsahu trasy B – Petržalka juh - Einsteinova



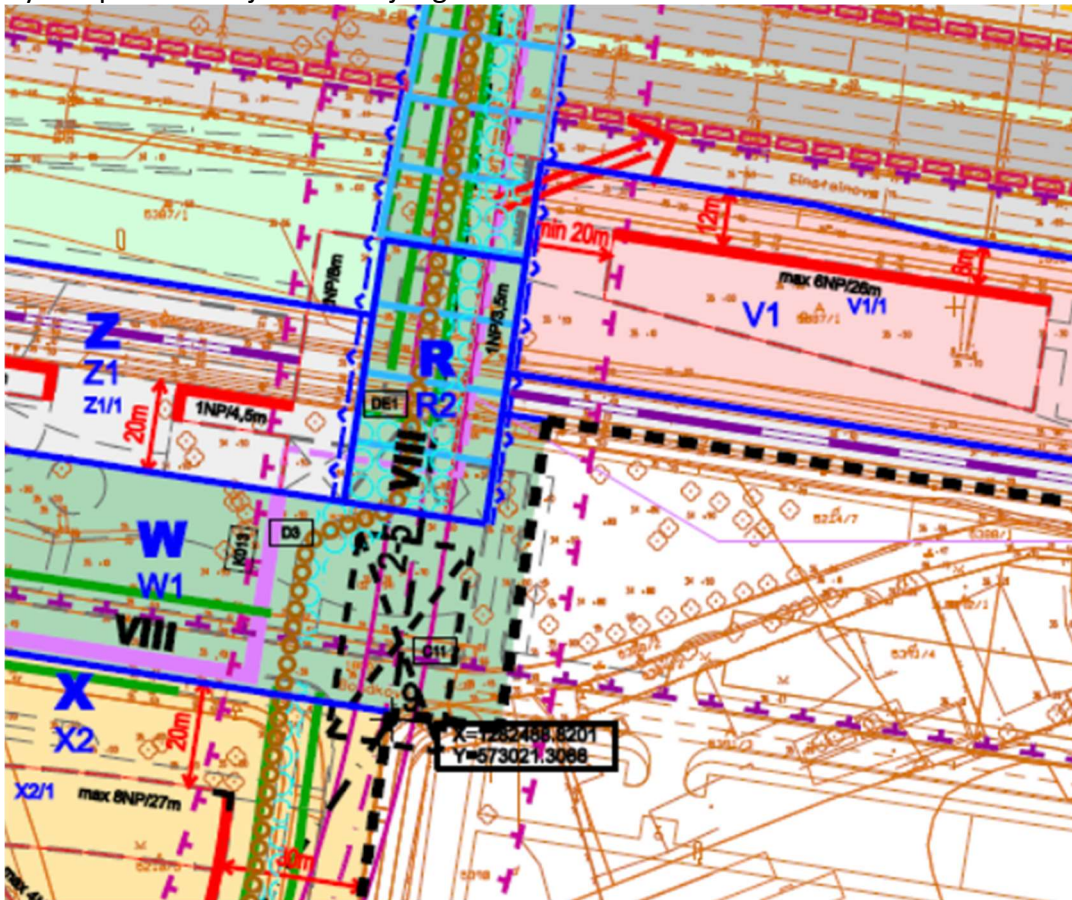
----- hranica riešeného územia

Zmeny a doplnky 02 UPN BA

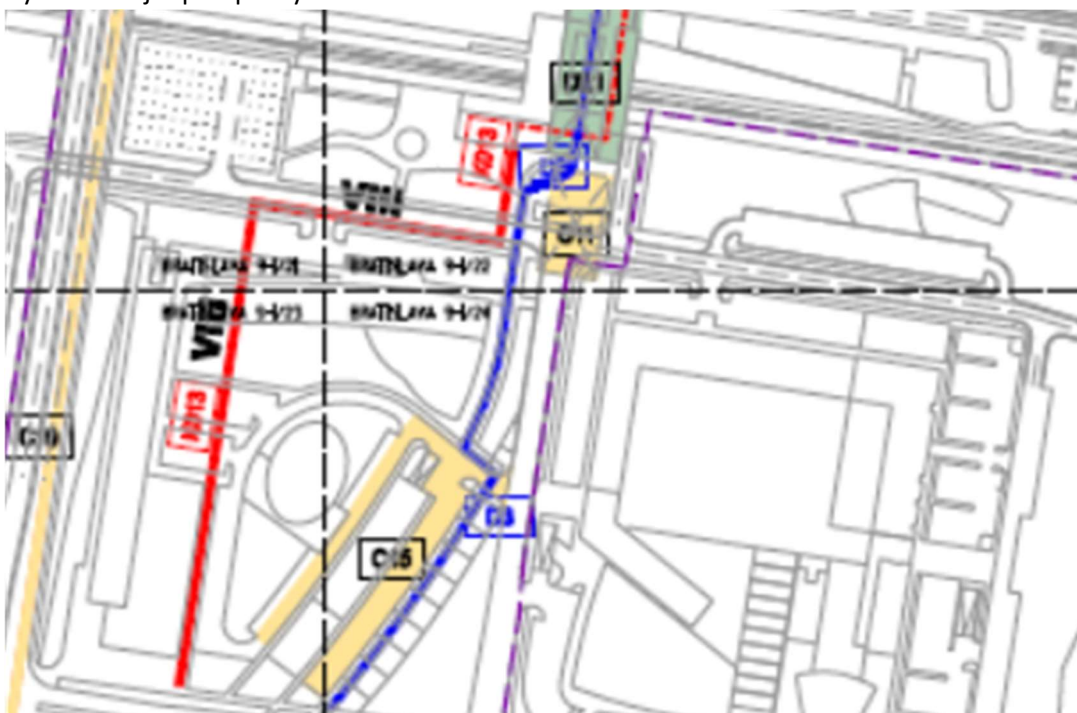
D62 – železničné zastávky a stanice: Petržalka centrum

Územný plán zóny celomestske centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom:

Výkres priestorovej a funkčnej regulácie



Výkres verejnoprospešných stavieb

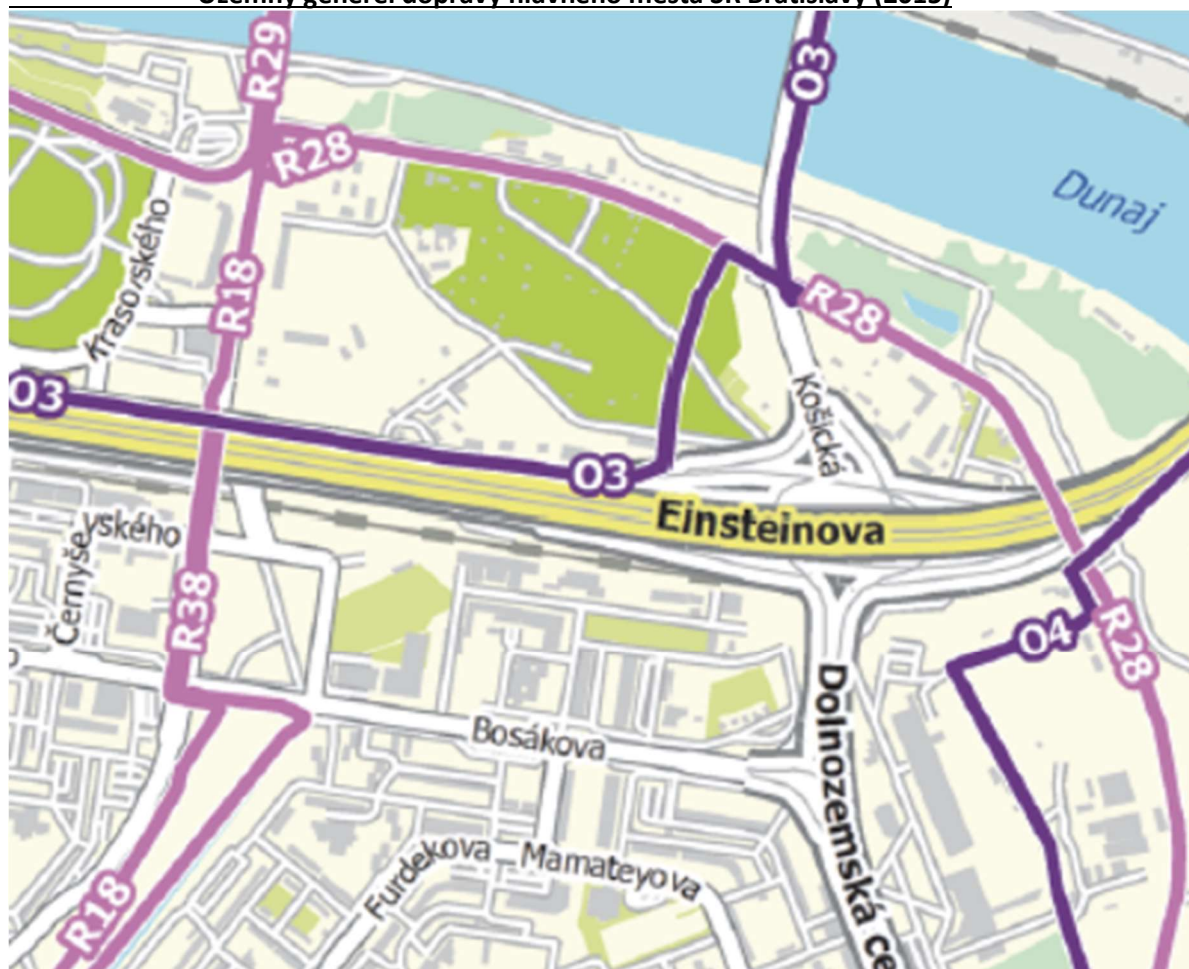


Územno plánovacie podklady vzťahujúce sa na riešené územie

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 hlavného mesta SR Bratislavy (2015)
- Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava (2015)
- Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy
- Územný generel zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy

- **Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy (2015)**



Obrázok 1 Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy - cyklotrasy



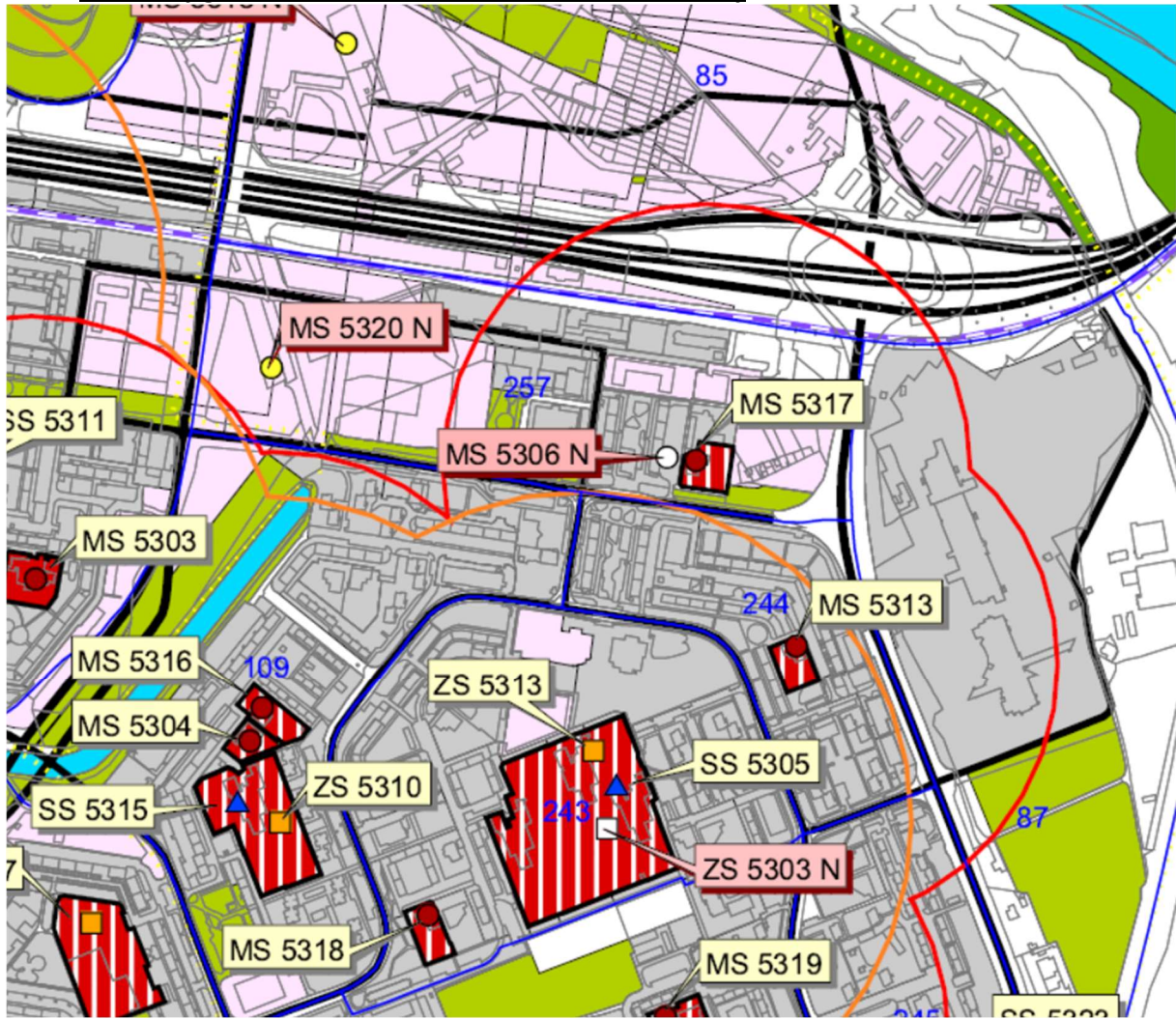
Obrázok 2 Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy - MHD

• Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava (2015)



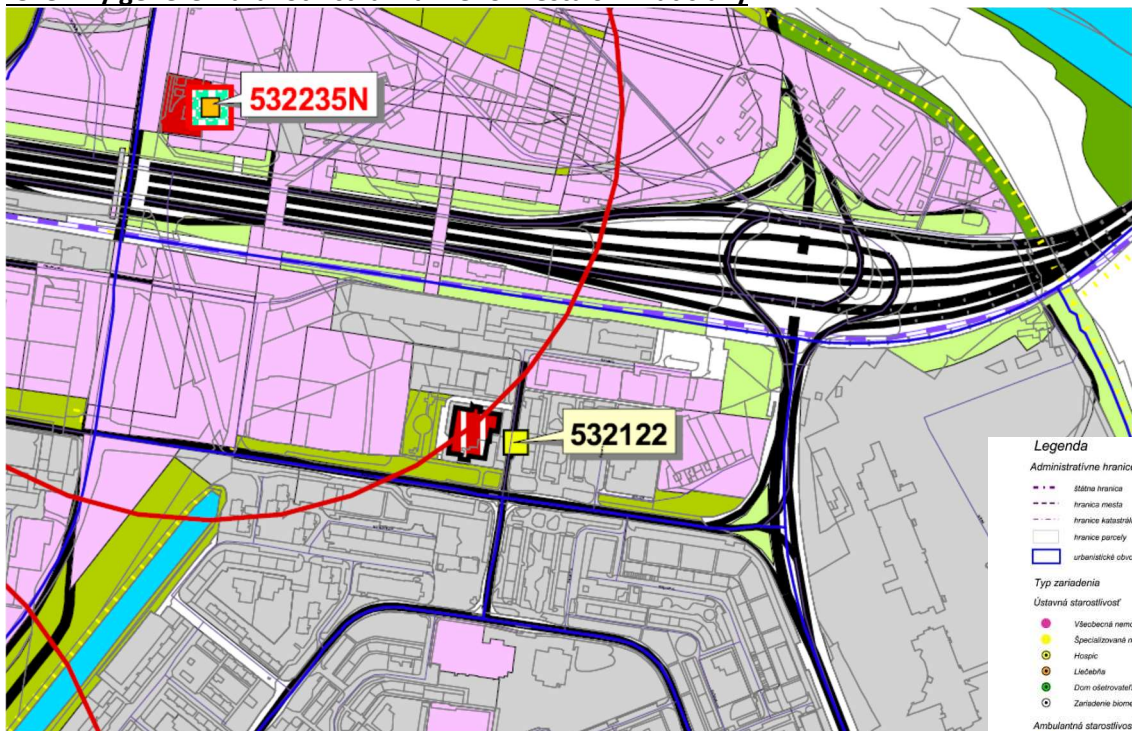
Obrázok 3 Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava

• Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy

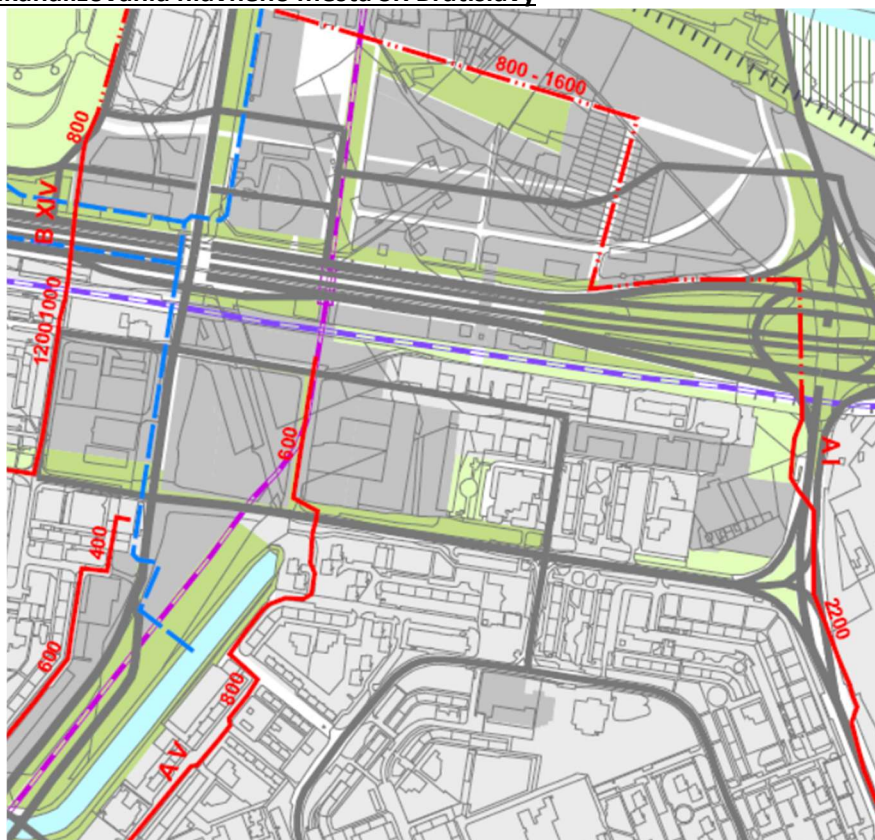


Obrázky 4 Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy

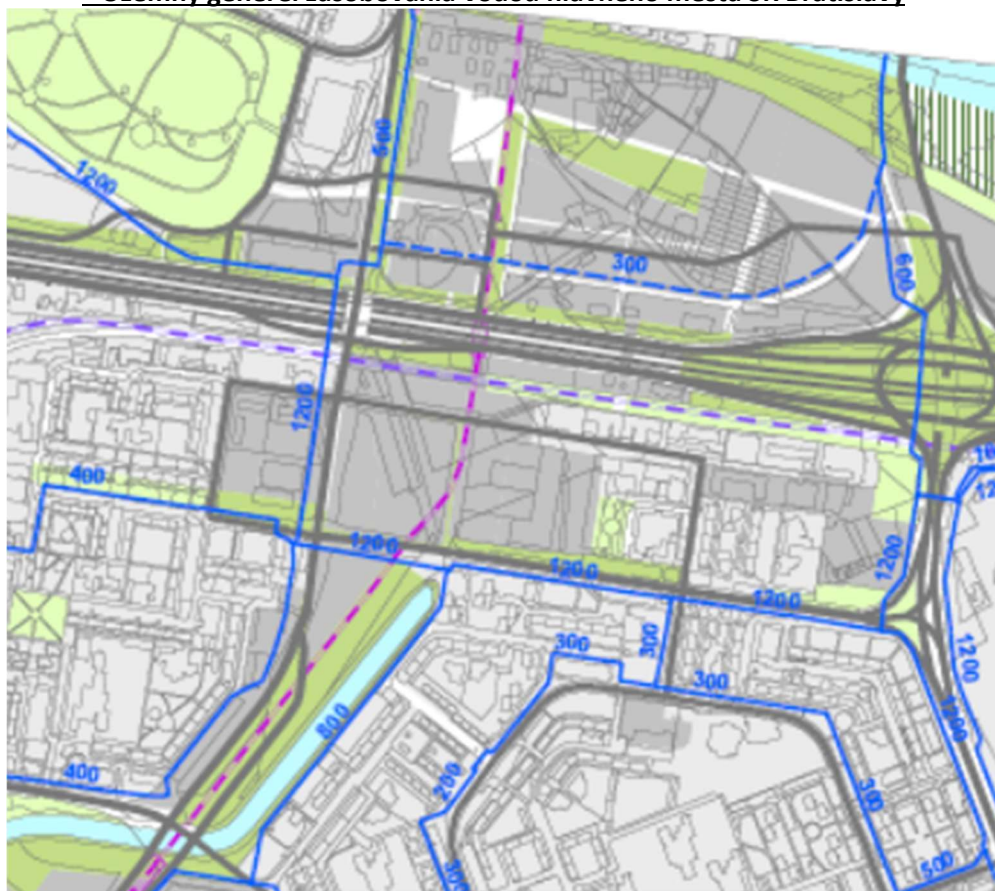
Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy



Obrázok 5 Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy

• Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy

Obrázok 6 Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy

• Územný generel zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy

Obrázok 7 Územný generel zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy

4 Vymedzenie riešeného územia

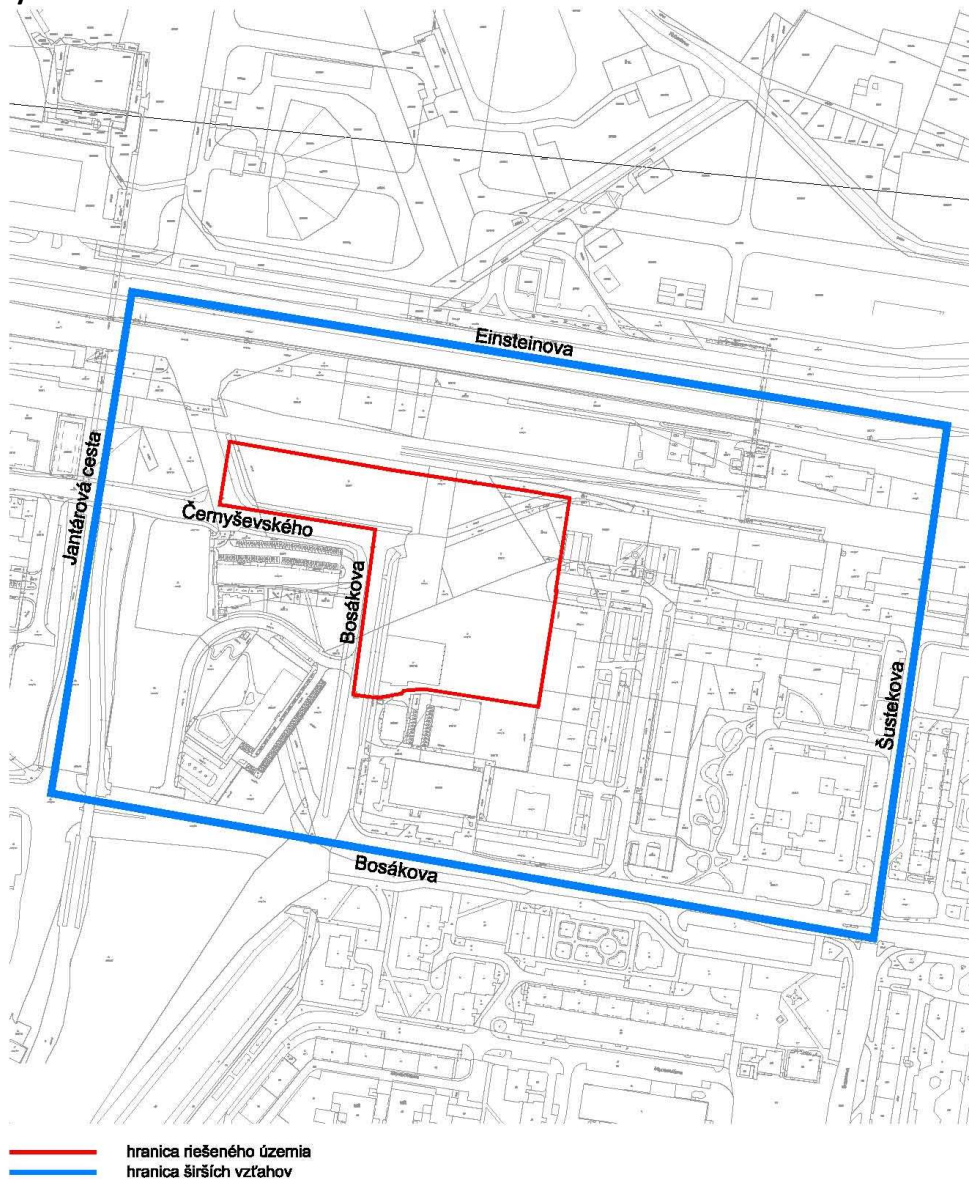
Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava Petržalka, jeho rozloha je 2,65 ha. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je ohraničené nasledovne:

- zo severu – trať ŽSR,
- z juhu – existujúca zástavba na Bosákovej ulici,
- z východu – existujúca zástavba na ul. Lužná,
- zo západu - ulice Černyševského a Bosákova.

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je ohraničené nasledovne:

- zo severu – Einsteinova ulica
- z juhu – Bosákova ulica,
- z východu – Šustekova ulica,
- zo západu – Jantárová cesta.

Vymedzenie riešeného územia UŠ:



Obrázok 8 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:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia – 101, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov I v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,**
- **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - 501, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov J 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 navrhovať s ohľadom na to, že sa jedná o územie vo vnútornom meste. Okolité funkcie sú prevažne mestského charakteru – územie bývania a občianskej vybavenosti.

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.

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 Petržalka, 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
		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 zástavba mestského typu	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
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	centrotvorná 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 priestorochestskej 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 priestorochestskej 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 priestorochestskej 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

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 (TIOP).
- Preveriť možnosti realizácie 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, s primeranou intenzitou využitia územia.
 - 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 navrhnúť 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 vonkajšie 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 bývania situovať do vnútornej časti zóny tak, aby nebola v priamom kontakte so zdrojmi nadmerného hluku.

- Uplatniť kompozičné prvky ako sú gradácia hmôt a priestorov, stanovenie kompozičných osí, peších a cyklistických trás vo vnútornom priestore zóny s napojením na okolité územia. Riešiť napojenie peších trás na centrálny verejný komunikačný priestor, v ktorom bude koncentrovaná základná občianska vybavenosť.

6.2 Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov

- Základné socioekonomické a demografické bilancie a ich vplyv na širšie územie mestskej časti člení 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 zvážiť 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) 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 územie, 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 delenú, 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 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 UPN 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 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.
- Dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, rešpektovať VZN 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 Petržalka.

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 členení na textovú časť a grafickú časť v tomto rozsahu:

Návrh riešenia urbanistickej štúdie

Grafická časť :

- | | |
|---|-----------------------|
| • Návrh širších územných vzťahov | 1 : 10 000 |
| • Komplexný urbanistický návrh | 1 : 1 000 (1 : 2 000) |
| • Návrh dopravy | 1 : 1 000 (1 : 2 000) |
| • Návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie) | 1 : 1 000 (1 : 2 000) |
| • Regulačný výkres | 1 : 1 000 (1 : 2 000) |
| • Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavy (2007) | 1 : 10 000 |
| • Návrh zmien a doplnkov ÚPN Z celomestského centrum | 1 : 1 000 |

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
- 5. Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavy (2007) a Návrh zmien a doplnkov ÚPN Z celomestského centrum

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.

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 kvalitatívny výbor za účasti MČ Petržalka a HI. 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 – Petržalka.

Verejnosti bude oznámené prerokovanie UŠ spôsobom v mieste obvyklým.

Prerokovanie UŠ bude s nasledovným okruhom dotknutých subjektov:

- Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie obstarávania ÚPD, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
- MČ Bratislava- Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 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
- 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. Plátennícka 2, 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