



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY SLNEČNICE, SEKTORY A1, A2, AB3, AB4

Návrh ZADANIA

január 2023

Názov dokumentácie

Návrh zadania Urbanistickej štúdie zóny Slnčnice, sektory A1, A2, AB3, AB4

Obstarávateľ

South City W s.r.o.,
Poštová 3, 811 06 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Laura Jakabčínová, 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.

Spracovateľ zadania Urbanistickej štúdie zóny Slnčnice, sektory A1, A2, AB3, AB4

Ing. arch. Laura Jakabčínová

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 UŠ	3
2	URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA UŠ	3
3	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA UŠ	4
4	ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z PLATNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A ÚZEMOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV	8
5	POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA UŠ	18
6	POŽIADAVKY NA OBSAH UŠ	20
7	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA UŠ	20
8	POŽIADAVKY NA SPÔSOB PREROKOVANIA UŠ	23

1 URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA UŠ

Urbanistická štúdia zóny Slnčnice, sektory A1, A2, AB3, AB4 (UŠ) sa bude zaoberať riešením rozvojového územia v južnej časti MČ Bratislava – Petržalka, ktoré nadväzuje na už existujúcu obytnú zástavbu zóny Slnčnice.

Urbanistická štúdia bude v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov využitá ako územnoplánovací podklad pre zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov (ÚPN BA), za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave.

Urbanistická štúdia navrhne a overí novú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ako aj riešenia územno-technických, urbanistických a architektonických problémov v území. Preverí možnosti zmeny priestorového usporiadania funkcií v území a zmeny funkčného využívania územia s cieľom ich optimalizácie pre aktuálne potreby rozvoja mesta a mestskej časti.

2 URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA UŠ

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je na základe zhodnotenia limitov, problémov a potenciálu územia navrhnuť optimálnu koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ktorá bude podkladom pre návrh zmien a doplnkov platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

Ciele riešenia urbanistickej štúdie sú ďalej stanovené nasledovne:

- zhodnotiť potenciál územia, určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity výstavby s riešením dopadov na širšie územie a na systém verejného dopravného a technického vybavenia mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanými funkciami,
- formovať prostredie zóny v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
- navrhnuť optimálne hmotovo-priestorové riešenie územia zóny, koncepciu a hierarchizáciu verejných, poloverejných a súkromných priestorov a zabezpečiť primerané zastúpenie zelene,
- navrhnuť koncepciu lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti pre saturovanie potrieb budúcich obyvateľov zóny,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov,
- zabezpečiť optimálne riešenie statickej dopravy,
- navrhnuť koncepciu verejného technického vybavenia v území a jeho napojenia na celomestské systémy technickej infraštruktúry,
- koncepciu riešenia územia navrhnuť s cieľom vytvorenia mestotvornej štruktúry s primeranou mierou mestskej zástavby,
- zabezpečiť kvalitné prostredie pre život obyvateľov zóny a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny v nadväznosti na okolité územie mesta,
- akceptovať existujúce limity v území a jeho okolí,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území,
- zosúladiť individuálne a verejné záujmy v území.

3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA UŠ

Riešené územie sa nachádza v Mestskej časti Bratislava - Petržalka, v katastrálnom území Petržalka. Skladá sa z dvoch plôch, ktorých celková výmera je cca. 12,3 ha. Nachádza sa na južnom okraji Petržalky, južne od Panónskej cesty. Východne od riešeného územia sa nachádza už zrealizovaná časť obytnej zástavby s občianskou vybavenosťou zóny Slnecnice. Plochu riešeného územia tvorí z časti orná pôda a neudržiavaná náletová zeleň. V časti riešeného územia prebieha výstavba troch bytových domov.

Riešené územie je vymedzené:

1. Západná časť riešeného územia:
 - zo severu, východu a západu hranicami funkčných plôch 201 kód I a 201 kód G v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN BA);
 - z juhu a juhozápadu hranicami pozemkov p.č. 3049/3, 3049/64, 3049/66, 3051/67 v k. ú. Petržalka.
2. Východná časť riešeného územia:
 - zo severu, východu a juhu hranicami funkčnej plochy 201 kód I v zmysle ÚPN BA;
 - zo západu hranicami pozemkov p.č. 3038/2, 3044/1, 3044/2, 3051/8, 3051/13, 3051/14, 3051/41 v k. ú. Petržalka.

Územie pre širšie vzťahy je vymedzené:

- zo severu Chorvátskym ramenom Dunaja;
- zo západu Diaľnicou D2;
- z juhu poľnohospodárskou pôdou;
- z východu Dolnozemskej cestou.

Tabuľka 1 Zoznam parciel a častí parciel registra "C" v riešenom území – k. ú. Petržalka

1. Západná časť riešeného územia:

3049/3, 4, 52, 57, 61-69, 74, 77, 78, 83, 85-88, 90, 93-96, 102, 103, 111, 112, 114
3051/67, 87-90, 118, 120-122

2. Východná časť riešeného územia:

3038/1, 2
3039
3040/7
3041/4
3044/1, 2
3051/8, 13, 14, 41

V prípade akýchkoľvek zmien v parcelácii počas obstarávania a prerokovania urbanistickej štúdie, je záväzné grafické vymedzenie riešeného územia.

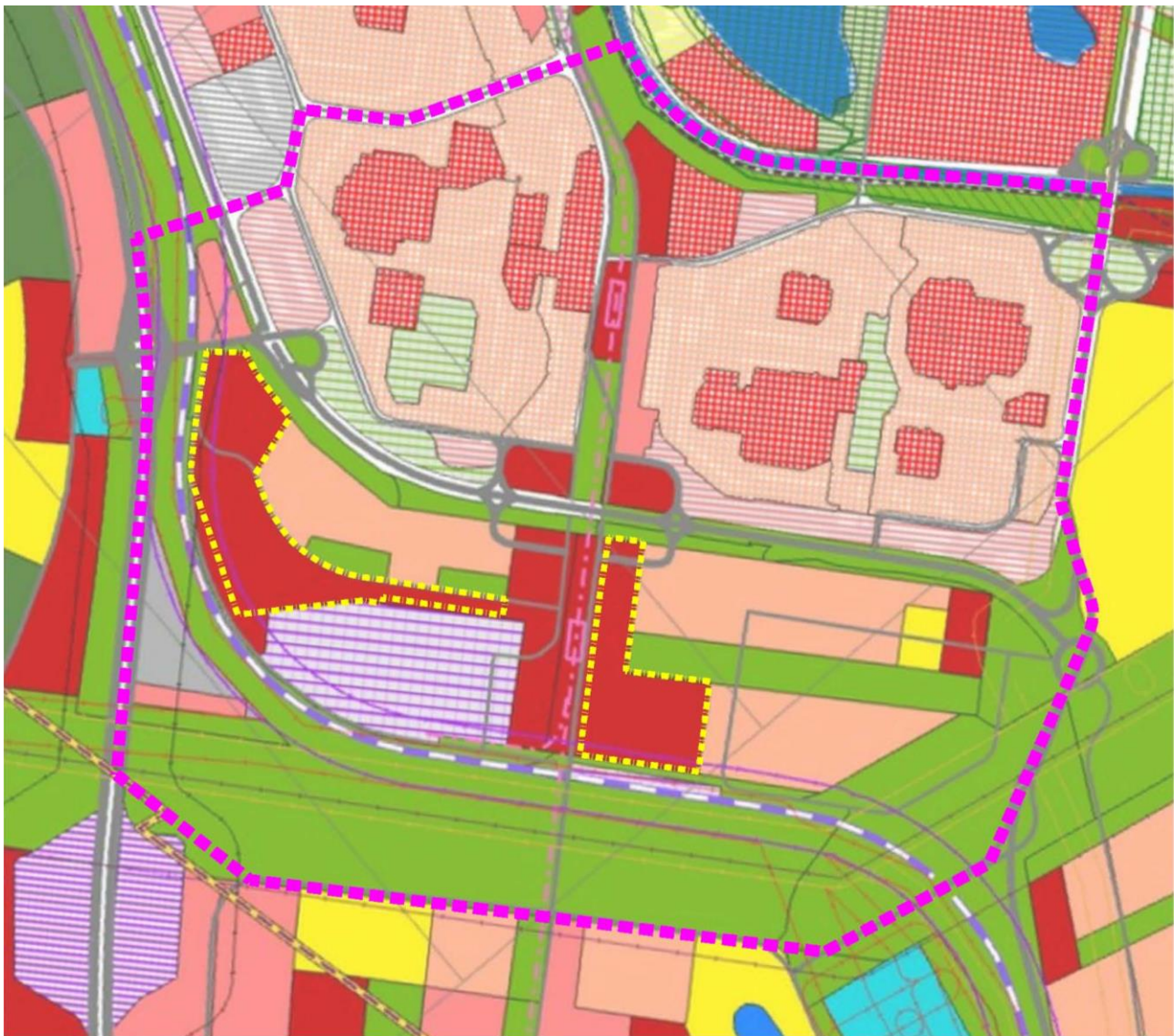
Presné vymedzenie riešeného územia a územia pre širšie vzťahy je zrejmé z priložených schém.

(podkladná mapa: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster?pos=48.800000,19.530000,8>)



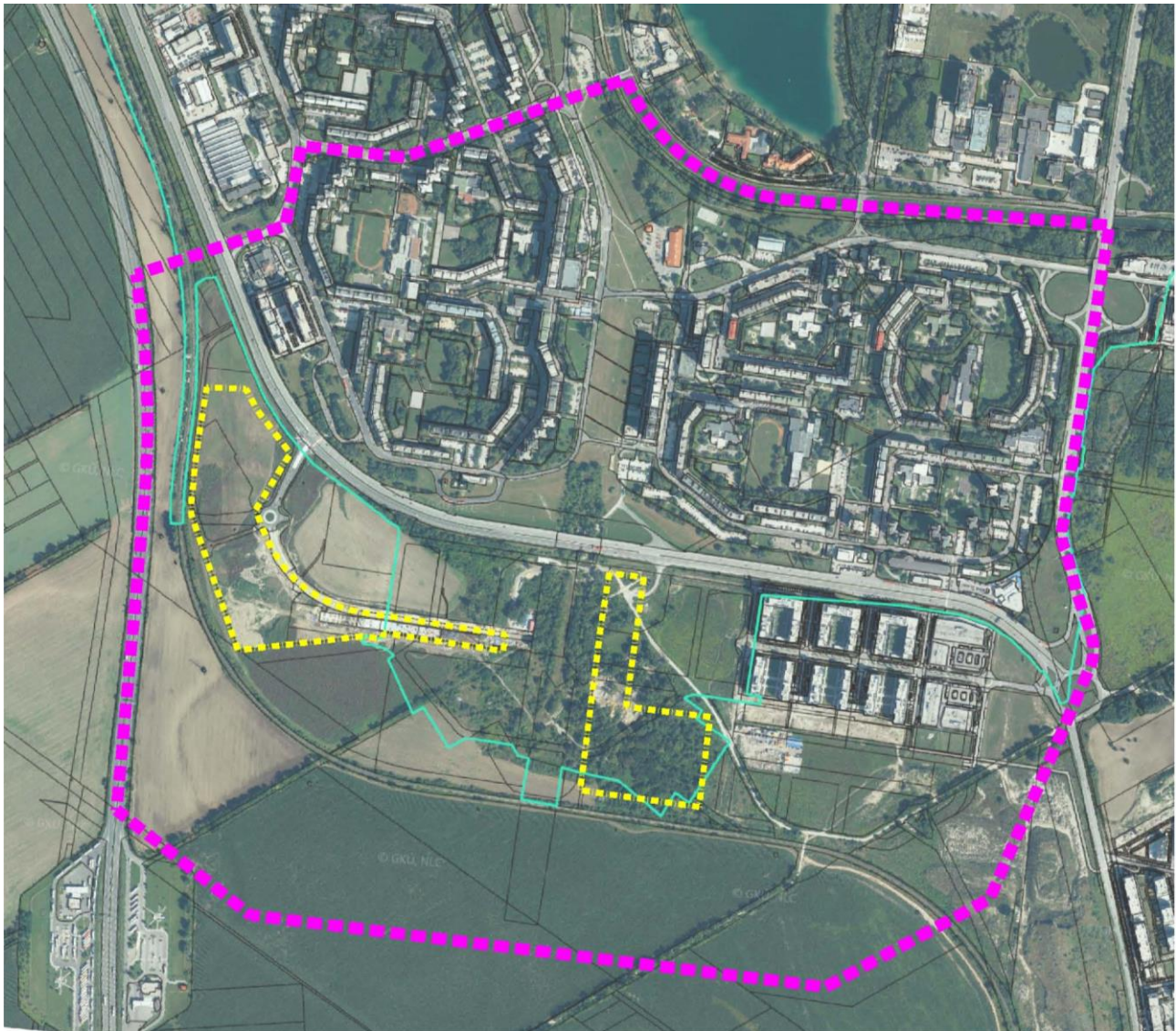
Obrázok 2 Vymedzenie hranice riešeného územia a územia pre širšie vzťahy na podklade Regulačného výkresu ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov

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



— — — — — hranica riešeného územia
— — — — — hranica širších vzťahov

Obrázok 3 Vymedzenie hranice riešeného územia a územia pre širšie vzťahy na podklade ortofotomapy
(podkladná mapa: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster?pos=48.800000,19.530000,8>)



■■■■■■■■■■ hranica riešeného územia
■■■■■■■■■■ hranica širších vzťahov

4 ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z PLATNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A ÚZEMOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV

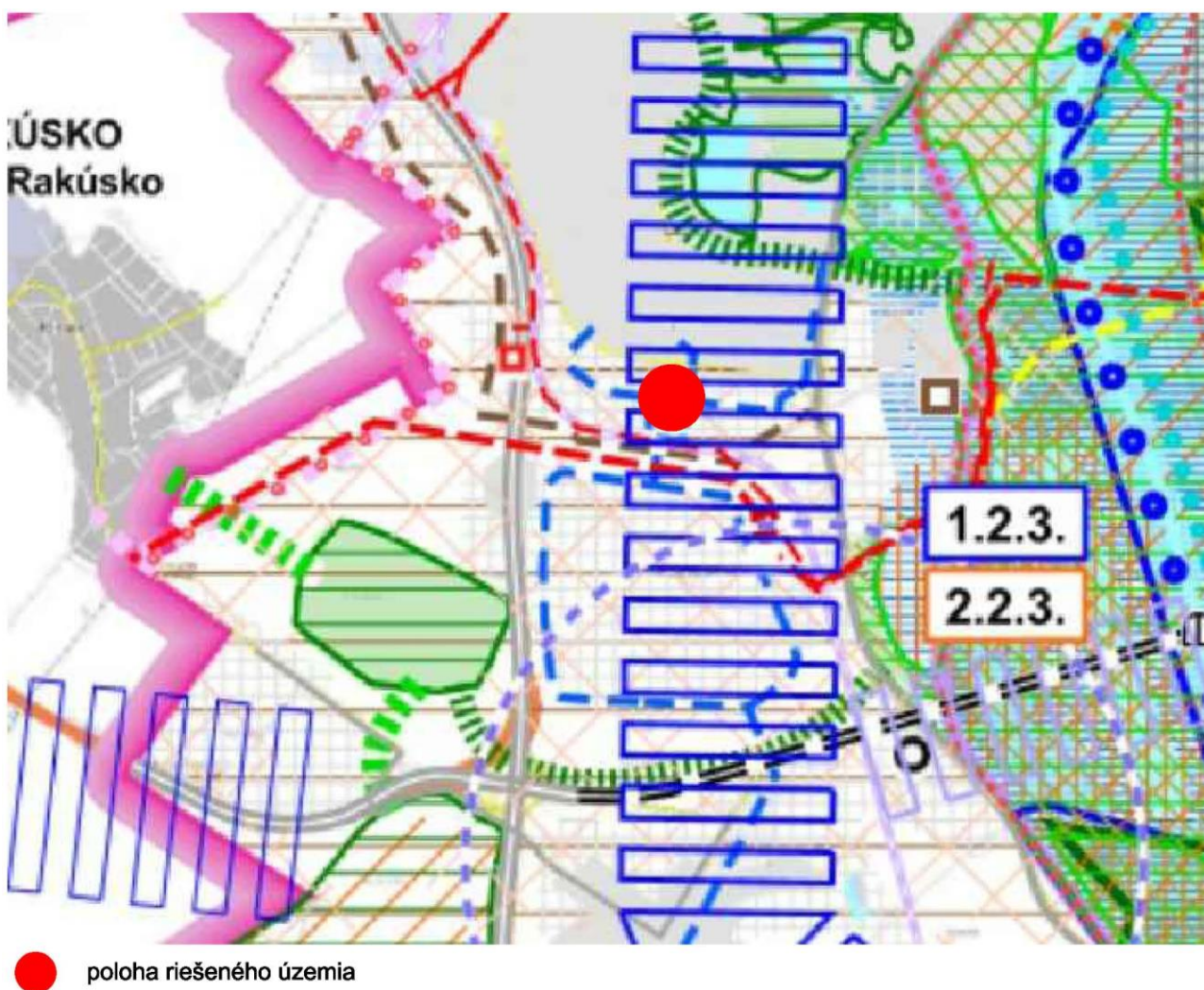
Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj

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), ktorý bol schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzného nariadenia BSK č.1/2013 zo dňa 20.9.2013 s účinnosťou od 15.10.2013.

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.

Návrh Urbanistickej štúdie zóny Slnčnice, sektory A1, A2, AB3, AB4 bude vychádzať zo smernej časti ÚPN R BSK a plne rešpektovať jeho záväznú časť.

Obrázok 4 ÚPN R BSK - grafická časť, výrez z Výkresu záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb



Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov

Na územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov (ÚPN BA).

V zmysle ÚPN BA zasahuje záujmové územie do nasledovných funkčných plôch:

- 201** - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie kód I,
201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie kód G,
201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie kód I.

Obrázok 5 ÚPN BA - grafická časť, výrez z Regulačného výkresu v znení zmien a doplnkov

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



Nižšie je uvedená príslušná tabuľka **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN BA:

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
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. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - 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 V území je prípustné umiestňovať najmä : - 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 V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : - 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 V území nie je prístupné umiestňovať najmä : - 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		

Obrázok 6 ÚPN BA (2007) - grafická časť, výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie



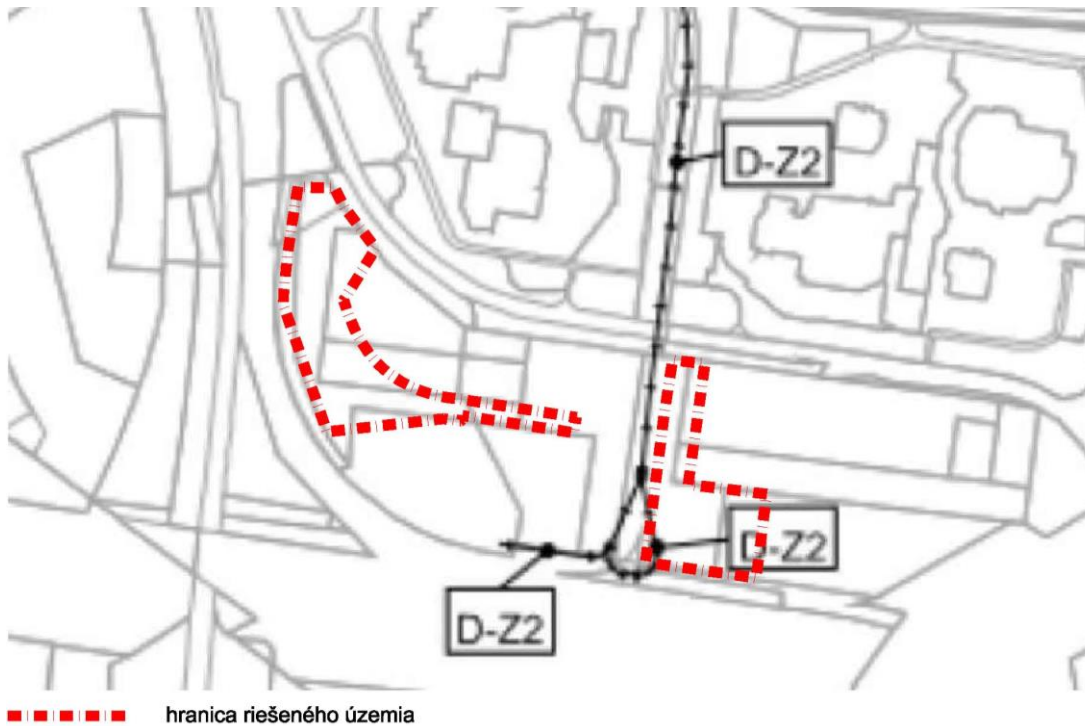
■ ■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia

Obrázok 7 ÚPN BA, zmeny a doplnky 02 (2011) - grafická časť, výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie

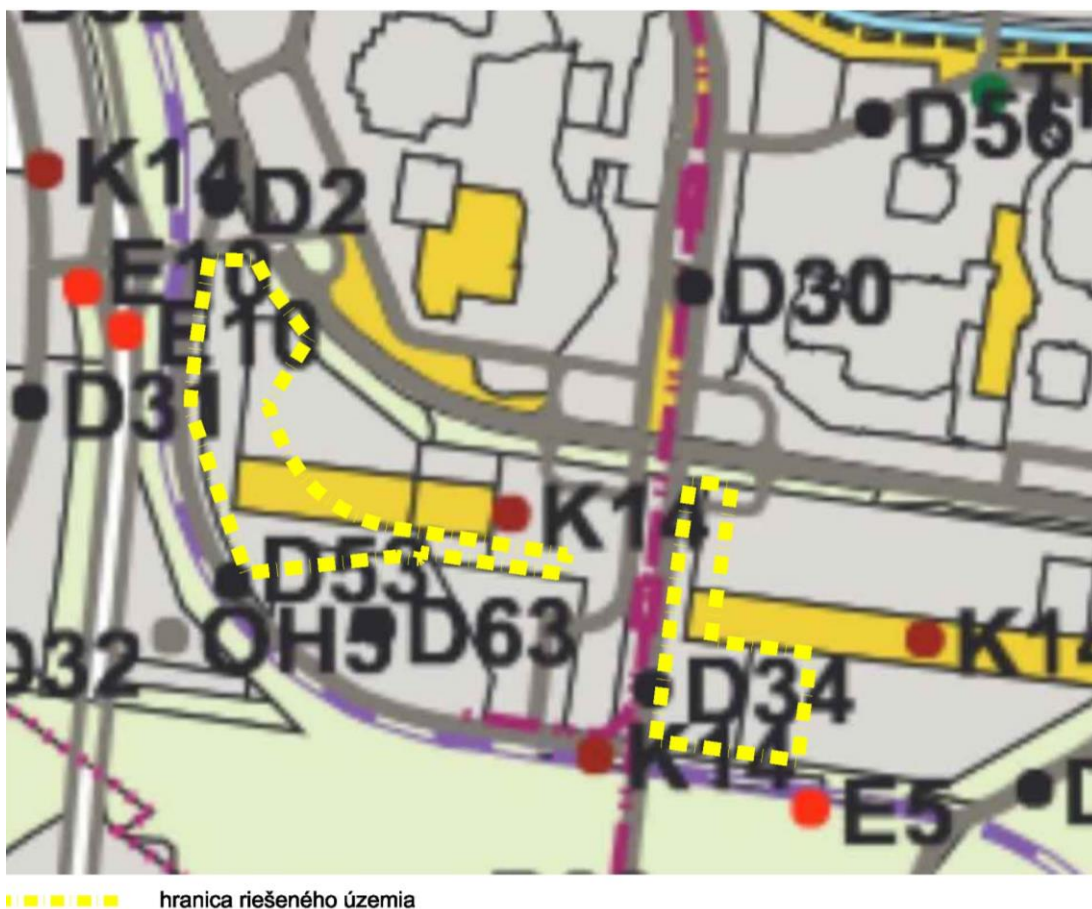


■ ■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia

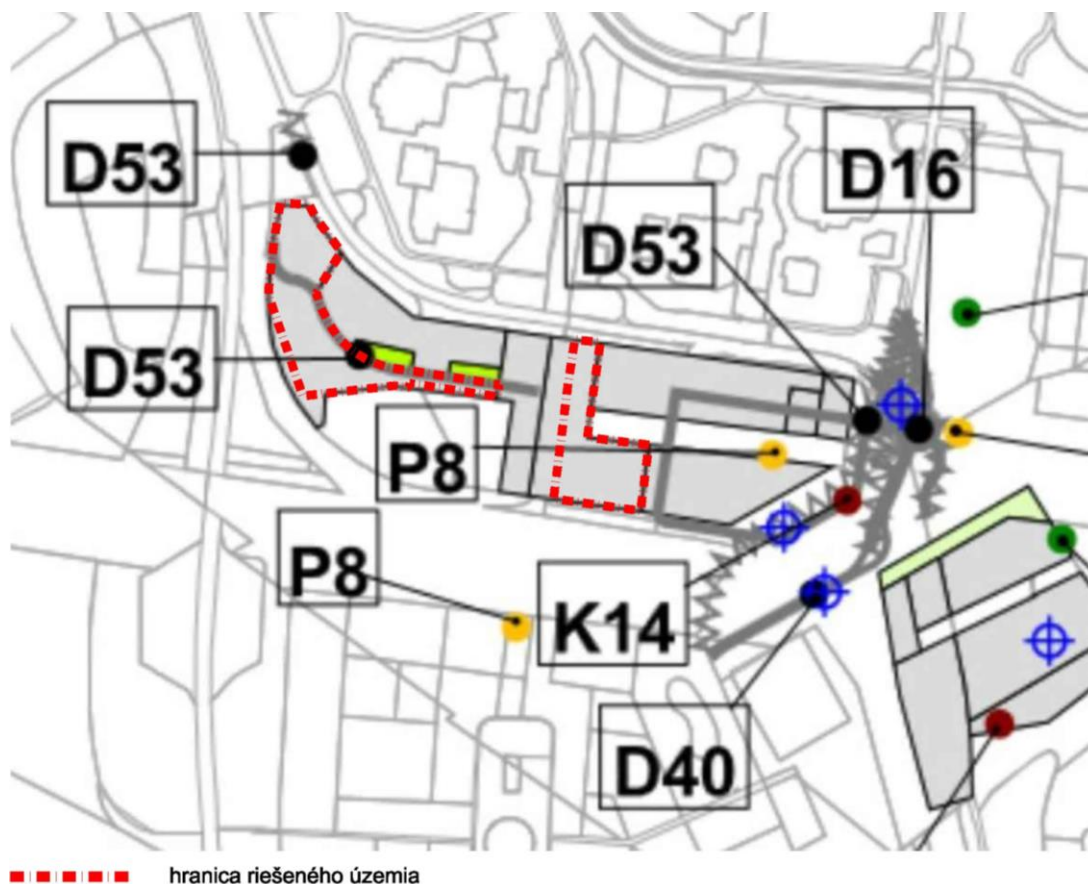
Obrázok 8 ÚPN BA, zmeny a doplnky 03 (2014) - grafická časť, výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie



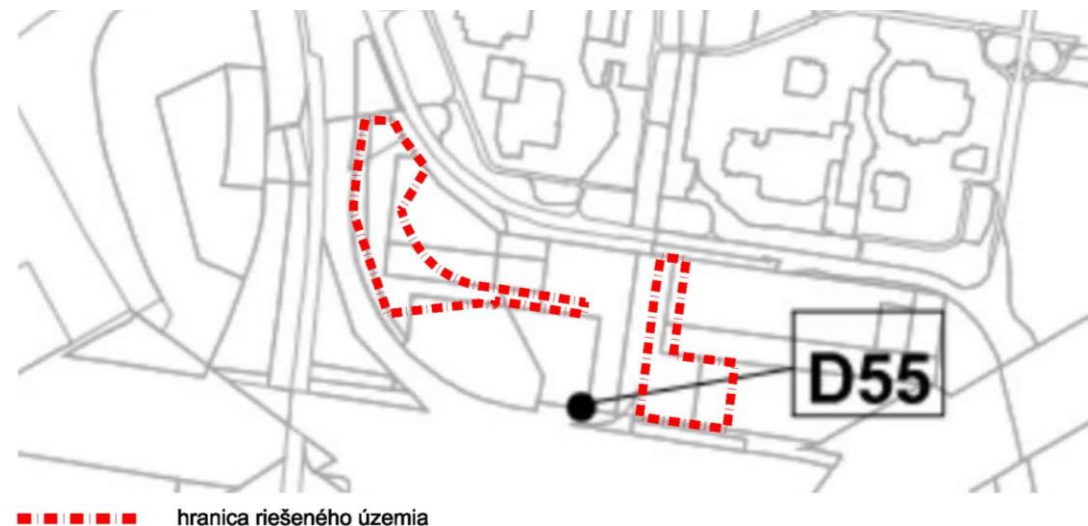
Obrázok 9 ÚPN BA (2007) - grafická časť, výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme – schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva



Obrázok 10 ÚPN BA, zmeny a doplnky 02 (2011) - grafická časť, výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme – schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva



Obrázok 11 ÚPN BA, zmeny a doplnky 03 (2014) - grafická časť, výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme – schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva



ÚPN BA definuje v riešenom území a jeho okolí nasledovné verejno-prospešné stavby:

16.1. Verejné dopravné vybavenie

- D2 - MÚK na diaľnici D2 v Petržalke (Vyšehradská), s prepojavacím úsekom na Panónsku cestu, vrátane MÚK na Panónskej ceste,
- D30 – komunikácia Jantárová v MČ Petržalka od Bosákovej po žel. trať do Maďarska, vrátane dobudovania uzla s Panónskou ul.,

- D34 – predĺženie Jantárovej od žel. trate do zóny Petržalka – Juh,
- D53 – obslužné komunikácie v lokalite Janíkov dvor – Južné mesto,
- D54 – nosný systém MHD, trasa B so stanicou NS MHD Janíkov dvor,
- D55 – výstavba električkových tratí Jantárova cesta – Štúrova ul.,
- D63 – depo nosného systému MHD v Petržalke (Janíkov dvor).

16.2. Verejné technické vybavenie

- K14 – výstavby nového kanalizačného zberača D: zberač D, prítoky zberača D Janíkov dvor, zberač DA a jeho prítoky,
- E10 – transformovňa TR 110/22kV Petržalka – západ a vedenie 2 x 110 kV na pripojenie do sústavy VVN,
- P8 – nové STL plynovodov lokalitách nového územného rozvoja, Petržalka – juh.

16.4. Odpadové hospodárstvo

- OH5 – zariadenie na nakladanie so starými vozidlami, lokalita Janíkovské pole v MČ Petržalka, medzi železnicou a diaľnicou.

Územnoplánovacie podklady vzťahujúce sa na riešené územie

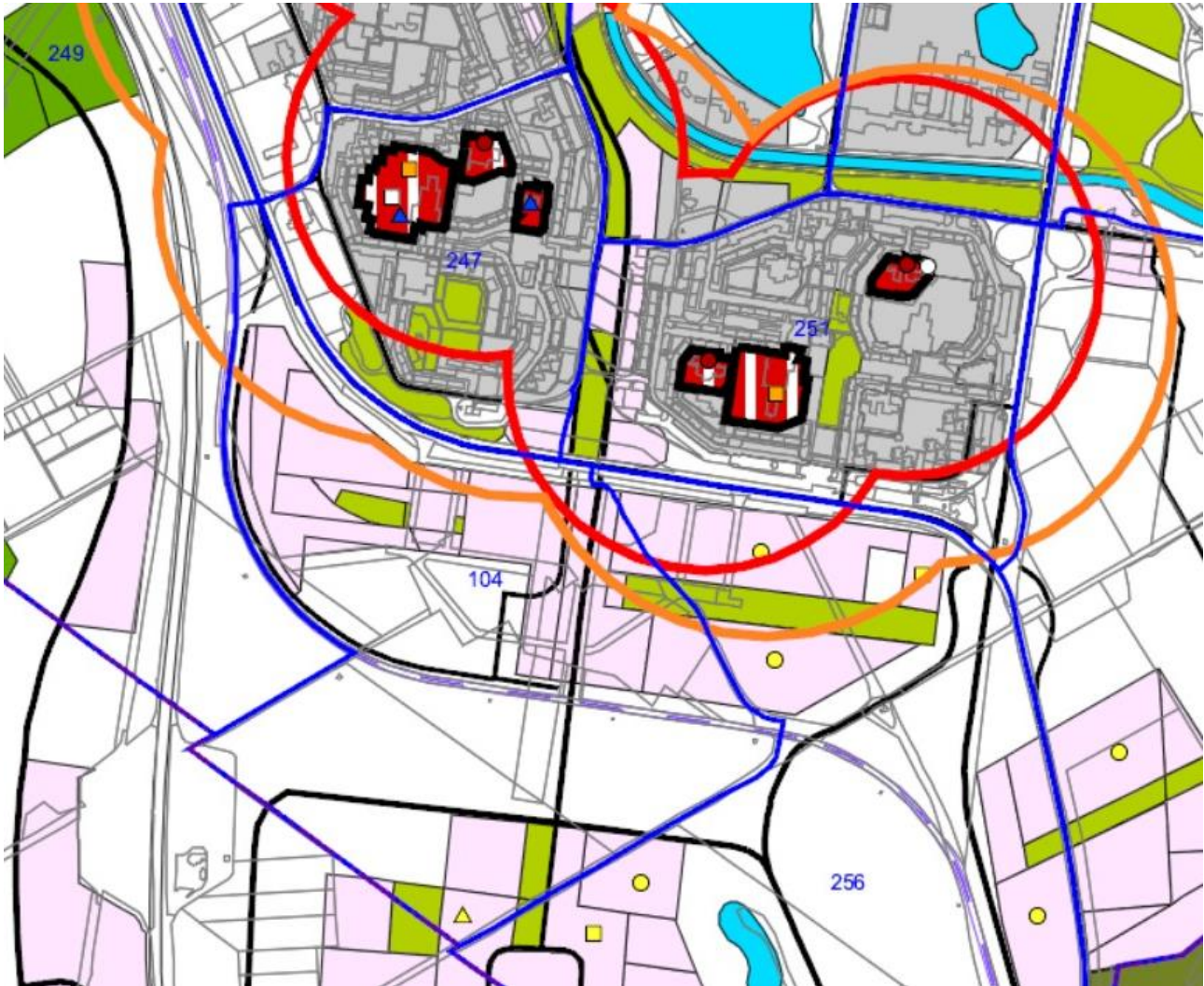
Na riešené územie sa vzťahuje niekoľko vypracovaných a odsúhlasených územnoplánovacích podkladov mesta Bratislavy, ktoré sú relevantné k danej problematike, ide o nasledovné materiály:

- Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy (2015)
- Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel sociálnej starostlivosti hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (2009)
- Územný generel zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy (1998, aktualizácia 2009)
- Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy (1998, aktualizácia 2009)
- Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava (2015)

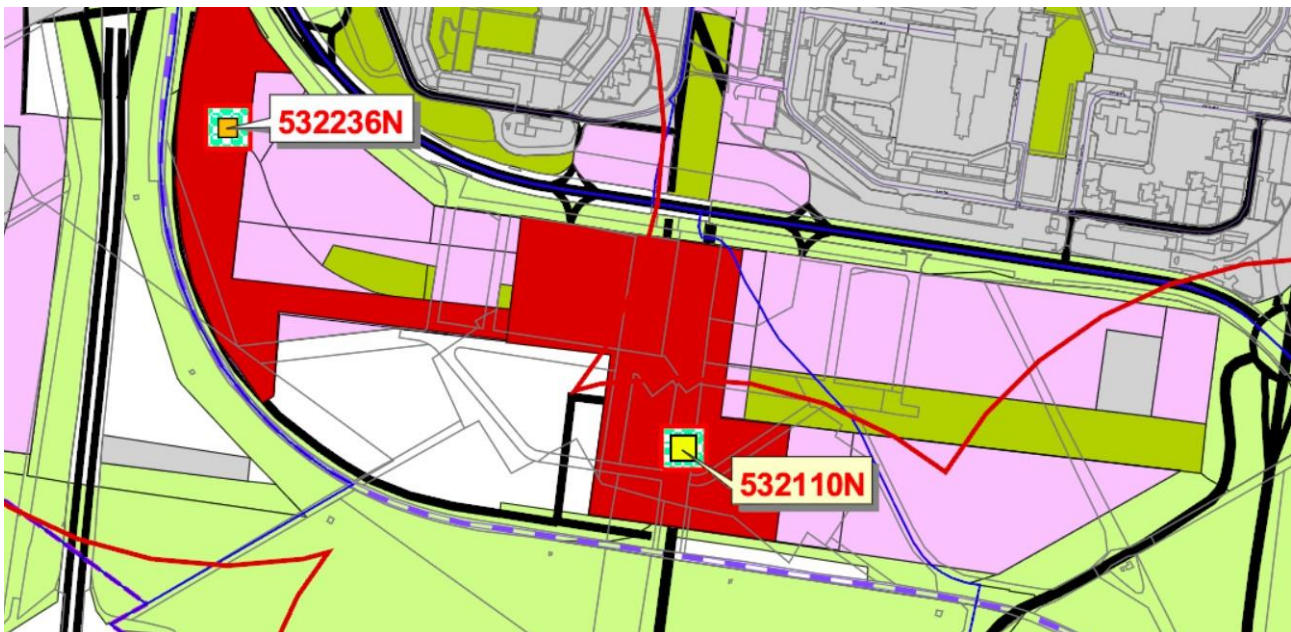
Obrázok 12 Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy (2015)



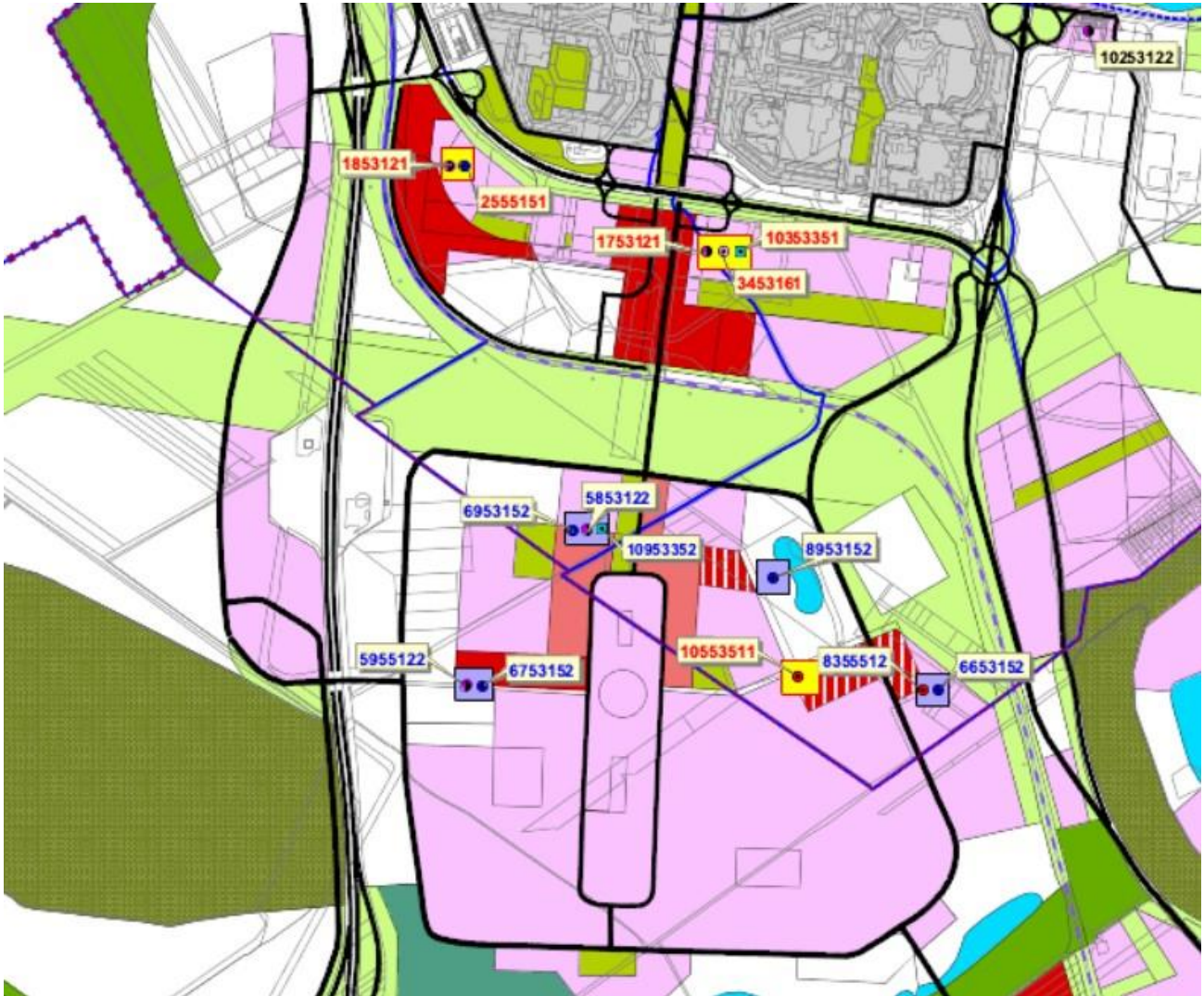
Obrázok 13 Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)



Obrázok 14 Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)



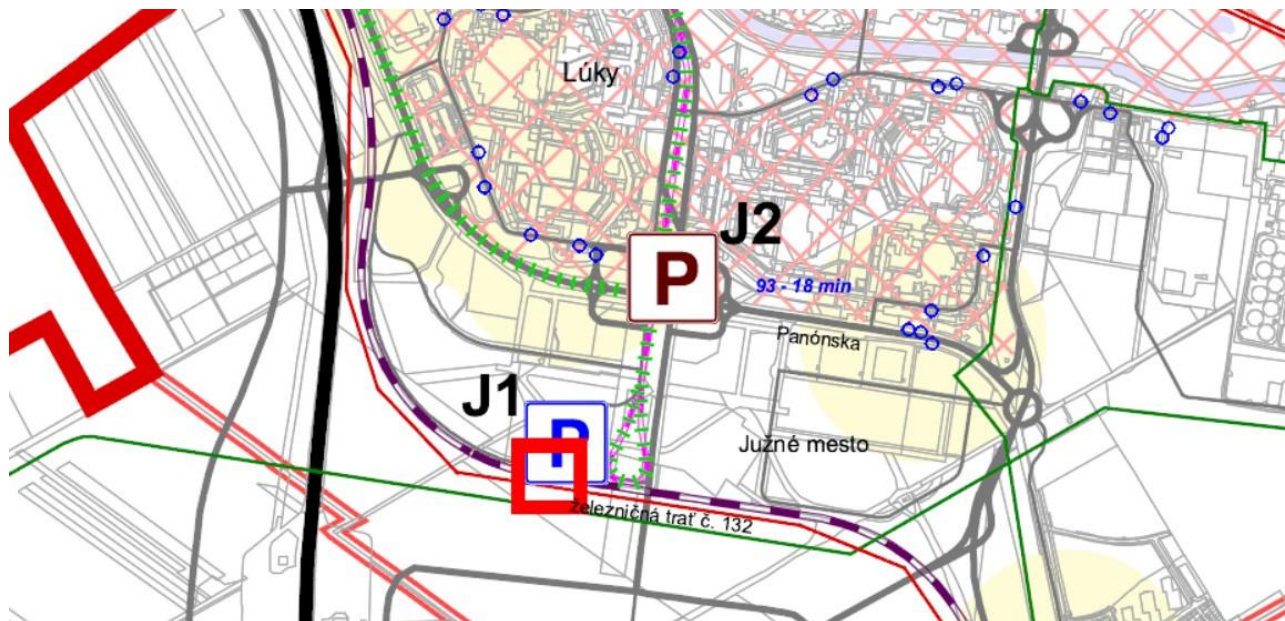
Obrázok 15 Územný generel sociálnej starostlivosti hlavného mesta SR Bratislavy (2014)



Obrázok 16 Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (2009)



Obrázok 19 Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava (2015)



5 POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA UŠ

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch, ktoré preveria možnosti lokalizácie nasledovného funkčného využitia jednotlivých častí územia:

Variant 1:

- v západnej časti riešeného územia:
 - viacpodlažná zástavba obytného územia – 101, rozvojové územie s návrhom regulačného kódu H v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,
- vo východnej časti riešeného územia:
 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti - 501, rozvojové územie s návrhom regulačného kódu I v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,

Variant 2:

- v západnej časti riešeného územia:
 - viacpodlažná zástavba obytného územia – 101, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov G a I v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,
- vo východnej časti riešeného územia:
 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti - 501, rozvojové územie s návrhom regulačného kódu I v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta.

Variantnosť riešenia UŠ bude tiež spočívať:

- v návrhu hmotovo-priestorového riešenia, spôsobu zástavby zóny a v urbanistickej štruktúre jednotlivých častí územia,
- v návrhu architektonicko-urbanistickej kompozície novej štruktúry vo vzťahu k existujúcemu okolitému územiu,
- v návrhu riešenia verejného dopravného vybavenia územia,
- v návrhu organizácie verejných a poloverejných priestorov,
- v návrhu riešenia verejného technického vybavenia územia,
- v návrhu riešenia zelene.

Obidva varianty návrhu využitia a organizácie 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.

Tabuľka 2 - výrez z tabuľky Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka zo záväznej textovej časti ÚPN BA

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	centrovatvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,28	0,25
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30

6 POŽIADAVKY NA OBSAH UŠ

Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

- Vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia na okolité urbánne priestory a voľnú krajinu,
- koordinovať návrh s investičnými zámermi mesta v kontaktnom území,
- zohľadniť a preukázať väzby na funkčné a priestorové usporiadanie širšieho územia,
- zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia, riešiť cyklotrasy a chodníky prepájajúce riešené územie s okolitým územím,
- zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované technické vybavenie územia,
- jednoznačne definovať hranicu medzi zastavaným územím a voľnou krajinou.

Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie a kompozície, funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

Urbanistická štúdia bude riešiť územno-technické súvislosti rozvoja riešeného územia, organizáciu, jeho funkčno-prevádzkové využitie a hmotovo-priestorové usporiadanie. Urbanistická štúdia overí reálnu využiteľnosť záujmového územia pre navrhované funkčné využitie a intenzitu výstavby. Na spracovanie UŠ sú z hľadiska urbanistickej koncepcie a kompozície, funkčného využitia a priestorového usporiadania územia kladené nasledovné požiadavky:

- zohľadniť polohový potenciál územia na južnom rozvojovom póle mesta,
- prioritne kreovať urbanisticko-architektonickú koncepciu územia s cieľom vytvoriť atraktívne a efektívne prostredie pre bývanie a občiansku vybavenosť v nadväznosti na celomestsky plánovanú investíciu výstavby nosného systému MHD v lokalite Janíkov dvor,
- zástavbu v zóne navrhovať tak, aby jestvujúce okolité územie dopĺňala vhodnou štruktúrou, mierkou a hustotou,
- vytvoriť priechodnú, efektívnu, priestorovo zrozumiteľnú a kompaktnú urbánnu štruktúru s ohľadom na polohu v rámci mesta,
- naplno využiť potenciál územia vyplývajúci z maximálnej výšky stanovenej Urbanistickou štúdiou výškového zónovania hl. m. SR Bratislavy (2022),
- jednoznačne definovať hranicu medzi zastavaným územím a voľnou krajinou,
- rešpektovať priehľady v území,
- využiť kompozičné prvky akými sú gradácia hmôt a priestorov, stanovenie kompozičných osí s napojením na okolité územie a kompozičné akcenty v území,
- vytvárať kvalitné a hierarchizované verejné a poloverejné priestory,
- vytvárať nadväznosť verejných priestorov s preferenciou pohybu peších a cyklistov,
- vytvoriť pobytové verejné priestory,
- sledovať vyváženosť ekologického, sociálneho a ekonomického piliera udržateľného rozvoja,
- dodržiavať základné kritériá umiestňovania bývania v zmysle Kapitoly 3.1.2. Závaznej časti ÚPN BA,
- dodržiavať zásady a regulatívy novej bytovej výstavby v zmysle Kapitoly 3.2. Závaznej časti ÚPN BA,
- dodržiavať zásady a regulatívy priestorového usporiadania v zmysle Kapitoly 3.3. Závaznej časti ÚPN BA,
- urbanistický koncept navrhnuť s cieľom znižovania dopadov ekologickej záťaže výstavby a prevádzky navrhovanej zóny na zmenu klímy,
- zohľadniť limity územia.

Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov a distribúcie zariadení občianskej vybavenosti

Z hľadiska obyvateľstva a bytového fondu je v riešení ÚŠ potrebné v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:

- počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
- počet prechodne bývajúcich obyvateľov,
- približnú odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku.

Z hľadiska občianskej vybavenosti je v riešení ÚŠ potrebné v súlade s navrhovaným počtom obyvateľov a ich odhadovanou štruktúrou:

- stanoviť potrebu nekomerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva,
- stanoviť potrebu minimálneho štandardu komerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – obchod, služby.

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dokladovať saturovanie touto občianskou vybavenosťou v účelových jednotkách. Potrebu občianskej vybavenosti pre celé územie zóny Slnčnice je žiaduce saturovať predovšetkým v jeho centrálnej časti.

Požiadavky z hľadiska stanovenia odporúčanej regulácie územia

Pri regulácii územia navrhnuť regulačné prvky v súlade s metodikou UPN hl. m. SR Bratislavy:

- overiť možnosti situovania funkcií viacpodlažná zástavba obytného územia (101) a zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (501) s primeranou intenzitou využitia územia,
- výškovú hladinu budúcej navrhovanej zástavby odvodiť od polohového potenciálu územia, zapracovať do riešenia ochranné pásma letiska Bratislava a akceptovať z nich vyplývajúce obmedzenia,
- neprekračovať intenzitu využitia územia danú v ÚPN mesta pre vnútorné mesto,
- stanoviť primeranú mieru intenzity využívania územia pre jednotlivé funkčné plochy nasledovnými ukazovateľmi v súlade s metodikou ÚPN BA:
 - indexom podlažných plôch (IPP)
 - indexom zastavaných plôch (IZP)
 - koeficientom zelene (KZ).
- vyjadriť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb s určením zastavovacích podmienok pomocou uličných a stavebných čiar, ktoré zároveň vymedzia zastavateľné a nezastavateľné plochy,
- preveriť únosnosť zaťaženia územia jednotlivými funkciami,
- stanoviť základné regulatívy umiestnenia všetkých systémov verejného dopravného vybavenia (trasovanie a parametre),
- stanoviť základné regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia, vrátane napojenia riešeného územia a bilancii nárokov na jednotlivé siete technickej infraštruktúry.

Požiadavky na verejné dopravné vybavenie

- Navrhnuť komplexný systém dopravnej obsluhy územia, zabezpečiť pokrytie nárokov dynamickej a statickej dopravy,
- zvážiť priestorovú organizáciu dopravy na všetkých komunikáciách v zóne a navrhnuť ich funkčné triedy v zmysle STN 73 6110,
- v riešení ÚŠ preukázať pokrytie nárokov na statickú dopravu, s ohľadom na intenzitu zástavby preferovať formu hromadných parkovacích garáží, pri výpočte kapacít vychádzať z STN 73 6110/Z2.
- zaoberať sa obsluhou územia systémom MHD, preukázať väzby na celomestsky plánovanú investíciu výstavby nosného systému MHD v území,

- hlavné pešie a cyklistické trasy navrhnuť tak, aby najkratšou vzdialenosťou spájali najfrekventovanejšie verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k zastávkam MHD,
- rešpektovať ochranné pásma Letiska M. R Štefánika,
- zhodnotiť dopravného zaťaženia komunikácií a uzlov prostredníctvom dopravno – kapacitného posúdenia v zmysle Metodiky dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (05/2014) formou samostatnej prílohy UŠ.

Požiadavky na verejné technické vybavenie

- 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 elektrickou energiou, telekomunikácie, atď.,
- vybilancovať nároky na dodávku pitnej vody a médií pre jednotlivé funkčné celky v riešenom území a navrhnuť pokrytie týchto potrieb vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a organizácii územia,
- vybilancovať množstvo odvádzaných splaškových a dažďových vôd pre jednotlivé funkčné celky v riešenom území a navrhnuť spôsob nakladania s nimi vo vzťahu k navrhovanej organizácii územia,
- kanalizáciu navrhovať ako delenú, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním, resp. vsakovaním v rámci vlastného územia v reakcii na prebiehajúce klimatické zmeny; do verejnej kanalizácie odvádzajú iba splaškové odpadové vody a vody z povrchového odtoku z verejných komunikácií,
- v riešení vychádzať z prijatých celomestských koncepcií v územnoplánovacej dokumentácii mesta a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia,
- 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.

Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ÚSES

- Analyzovať existujúcu zeleň v území a v riešení zachovať hlavne domáce druhy drevín,
- V riešení UŠ navrhovať zeleň ako súčasť súkromných, poloverejných a verejných priestorov, ako aj sprievodnú zeleň komunikácií.
- stanoviť optimálnu proporciu zelene na rastlom 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,
- plochy zelene bilancovať v zmysle záväznej časti ÚPN BA,
- riešiť problémy jednotlivých zložiek životného prostredia (ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/imisie, odpady, radónové riziká, hlukovú situáciu, ...),
- pri vypracovaní UŠ je potrebné zohľadniť a implementovať adaptačné opatrenia nevyhnutné k zvýšeniu odolnosti voči dopadom zmeny klímy v zmysle záväznej textovej časti ÚPN BA, kap. 12.7.1. Adaptačné zásady a opatrenia,
- v riešení zohľadniť a rešpektovať:
 - VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín,
 - Územný generel zelene hl. m. SR Bratislavy (1999),
 - RÚSES hl. m. SR Bratislavy,
 - platné znenie ÚPN BA, v oblasti ochrany prírody a krajiny,
 - požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
 - vodohospodárske záujmy v zmysle zákona č.364/2004 Z.z. o vodách, v znení neskorších predpisov,

- zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vyhlášku Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,
- zákon č.2/2005 Z.z., o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí a o zmene zákona NRSR č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov,
- VZN o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- VZN o dodržiavaní čistoty a poriadku na území MČ Bratislava - Petržalka.

Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie

K návrhu urbanistickej štúdie určiť nasledovné bilancie:

- plocha riešeného územia, výmery jednotlivých funkčných plôch,
- zastavaná plocha, index zastavaných plôch, podlažná plocha nadzemná, index podlažných plôch,
- percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií pre jednotlivé funkčné plochy,
- počet podzemných a nadzemných podlaží,
- počet bytov a ubytovacích jednotiek pre prechodné ubytovanie v členení podľa izbovosti,
- navrhovaný predpokladaný počet obyvateľov,
- počet návštevníkov,
- počet a štruktúra parkovacích miest,
- podiel občianskej vybavenosti v účelových jednotkách, počet pracovných príležitostí,
- započítateľné plochy zelene, koeficient zelene.

Bilancie budú podkladom pre návrh regulácie v zóne pre návrh zmien a doplnkov Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, ako aj návrh kapacít verejného dopravného a technického vybavenia územia.

7 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA UŠ

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

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

Návrh riešenia UŠ bude spracovaný v členení na textovú a grafickú časť v nasledovnom rozsahu:

Grafická časť:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Návrh širších územných vzťahov | 1 : 10 000 |
| • Komplexný urbanistický návrh | 1 : 1 000 (1 : 2 000) |
| • Návrh verejného dopravného vybavenia | 1 : 1 000 (1 : 2 000) |
| • Návrh verejného technického vybavenia | 1 : 1 000 (1 : 2 000) |
| • Návrh regulácie územia | 1 : 1 000 (1 : 2 000) |
| • Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) | 1 : 10 000 |

Výkresy budú spracované pre obidva varianty. Mierka výkresov môže byť prispôbena formátu za podmienky zachovania ich čitateľnosti.

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)

Na základe výsledkov prerokovania dvoch variantov riešenia urbanistickej štúdie bude výsledné riešenie dopracované do podoby invariantného čistopisu UŠ, ktorého súčasťou bude aj čistopis návrhu zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

8 POŽIADAVKY NA SPÔSOB PREROKOVANIA UŠ

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 po jeho prerokovaní a komplexnom vyhodnotení pripomienok dopracovaný do čistopisu, ktorý bude v súlade s vyššie citovaným ustanovením stavebného zákona predložený Hlavnému mestu SR Bratislave na odsúhlasenie.

Návrh zadania UŠ bude prerokovaný s dotknutými subjektmi uvedenými v rozdeľovníku nižšie.

Urbanistická štúdia

Na základe odsúhlaseného čistopisu zadania UŠ bude spracovaná samotná UŠ. Počas jej spracovania bude uskutočnený minimálne jeden kvalitatívny výbor za účasti MČ Bratislava - Petržalka a Hlavného mesta SR Bratislavy.

Prerokovanie UŠ 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 orgánmi územného plánovania, Hlavným mestom SR Bratislava a Mestskou časťou Bratislava – Petržalka. Verejnosti bude oznámené prerokovanie UŠ spôsobom v mieste obvyklým.

Dosiahnutie súladu zámerov obstarávateľa UŠ, orgánov územného plánovania, dotknutých orgánov štátnej správy a ostatných dotknutých subjektov v území je podmienkou možnosti naplnenia hlavného cieľa UŠ, čiže jej využitia ako územnoplánovacieho podkladu v procese obstarania zmien a doplnkov ÚPN BA.

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s nasledovným okruhom dotknutých subjektov:

1. **Hlavné mesto SR Bratislava**, Oddelenie obstarávania ÚPD, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
2. **Mestská časť Bratislava - Petržalka**, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
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. **Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. **Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. **Dopravný úrad**, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava 21
9. **Železnice Slovenskej republiky**, Klemensova 8, 813 61 Bratislava 1
10. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto**, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
11. **Hasičský a záchranný útvar hl. mesta Bratislavy**, Radlinského 6, 811 01 Bratislava
12. **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s.**, Prešovská ul. č. 48, 826 46 Bratislava 29
13. **Slovenská elektrizačná a prenosová sústava ,a.s.**, Mlynské Nivy 59/a, 824 84 Bratislava 26
14. **Západoslovenská distribučná, a. s.**, Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
15. **Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia, a. s.**, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
16. **Dopravný podnik Bratislava, a.s.**, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava 1
17. **Slovenský vodohospodársky podnik, š.p.**, OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
18. Dotknuté fyzické a právnické osoby, verejnosť