



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY NESTO – JUH

Návrh ZADANIA

február 2023

Názov dokumentácie

Návrh zadania Urbanistickej štúdie zóny Nesto - juh

Obstarávateľ

Nesto Juh Land Development, s.r.o.
Legionárska 10, 811 07 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 Nesto - juh

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 Nesto - juh (ďalej aj UŠ) sa bude zaoberať riešením rozvojového územia v západnej časti MČ Bratislava – Petržalka, na konci Kopčianskej ulice, v blízkosti štátnej hranice s Rakúskom. Územie zóny je v súčasnosti nevyužívané, s výnimkou jeho južnej časti, kde prebieha výstavba obytného bloku s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou. Prebieha tiež projekčná príprava ďalších objektov, ktoré majú právoplatne vydané územné rozhodnutia, resp. stavebné povolenia.

Urbanistická štúdia zóny Nesto - juh bude v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavenom 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 transformácie územia na plnohodnotnú rezidenčnú štvrť s cieľom reagovať na 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 po kladnom prerokovaní UŠ 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 a preveriť možnosti lokalizácie funkčného využitia viacpodlažná bytová zástavba, kód 101 G na území zóny,
- overiť vhodnosť navrhovaného funkčného využitia územia a miery intenzity využitia územia v kontexte dopadov na širšie územie a na systém verejného dopravného a technického vybavenia mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanou funkciou,
- 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,
- 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. Jeho výmera je cca. 9 ha. Nachádza sa na západnom okraji Petržalky, západne od Kopčianskej ulice, v blízkosti štátnej hranice s Rakúskom. Územie zóny je v súčasnosti nevyužívané, s výnimkou jeho južnej časti, kde prebieha výstavba obytného bloku s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Riešené územie je vymedzené:

- zo severovýchodu a z juhovýchodu Kopčianskou ulicou;
- z juhozápadu hranicou parcely č. 5580 registra „E“ v k. ú. Petržalka;
- zo severozápadu hranicou parcely č. 4848 registra „E“ v k. ú. Petržalka, areálom vojenského cintorína a poľnohospodárskou pôdou.

Územie pre širšie vzťahy je vymedzené:

- zo západu a juhozápadu štátnou hranicou s Rakúskom;
- zo severu napojením Bratskej ulice ponad diaľnicu D2;
- zo severovýchodu diaľnicou D2;
- z juhovýchodu železničnou traťou Bratislava Petržalka – Kittsee - Viedeň.

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

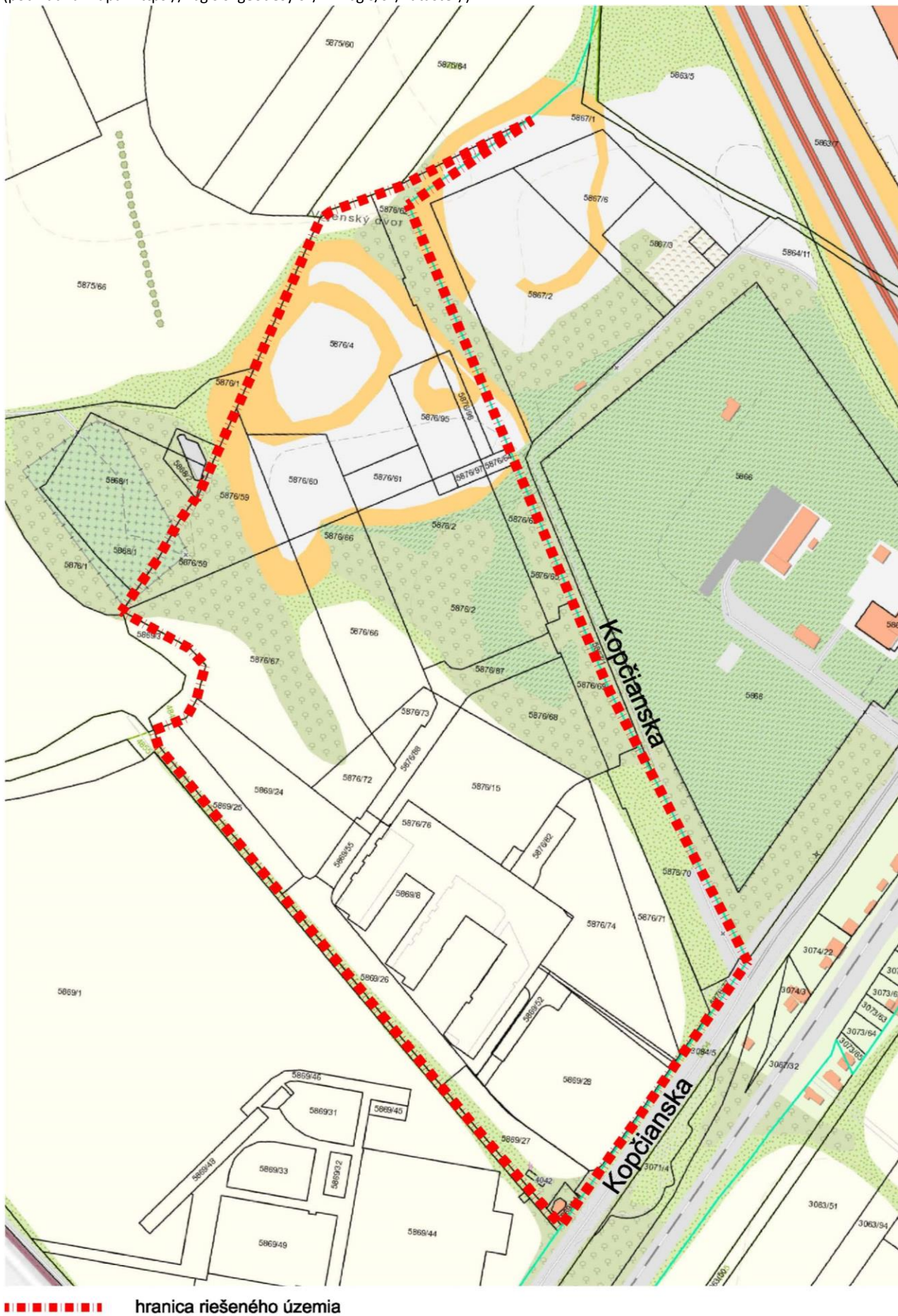
5869/8, 13-14, 24-30, 51-58
5876/2, 4, 15, 59-80, 82, 86-97

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

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

Obrázok 1 Vymedzenie hranice riešeného územia

(podkladná mapa: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/>)



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/>)



■ ■ ■ ■ ■ 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/>)



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

4 ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z PLATNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A ÚZEMOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV

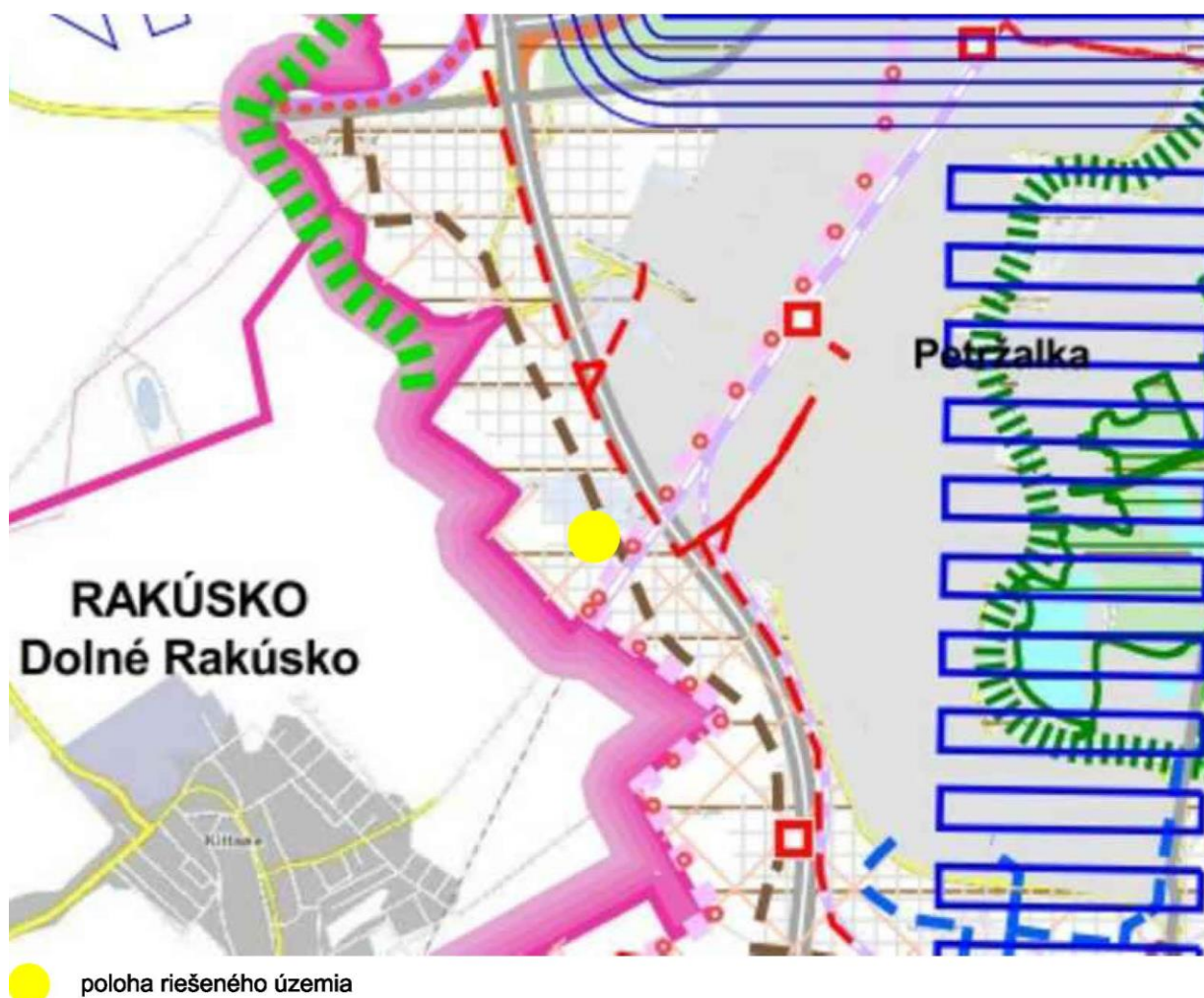
Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj

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 Nesto - juh 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



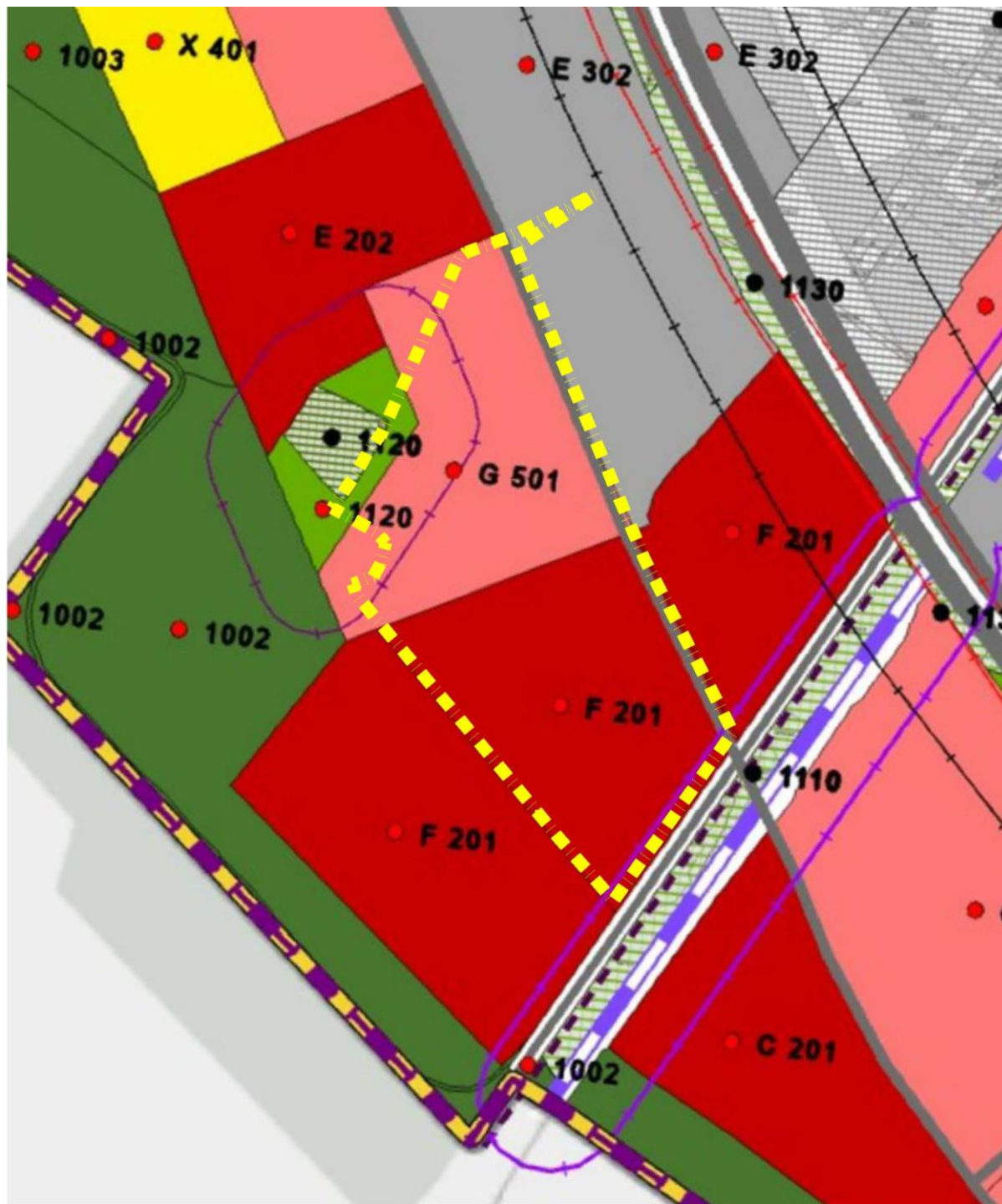
Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov

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 F,
- 501** - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie kód G,
- 1120** – vyhradená zeleň, rozvojové územie.

Obrázok 5 ÚPN BA - grafická časť, výrez z Regulačného výkresu v znení zmien a doplnkov
(<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/>)



■ ■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia

Nižšie sú uvedené príslušné tabuľky **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 prípustné 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		

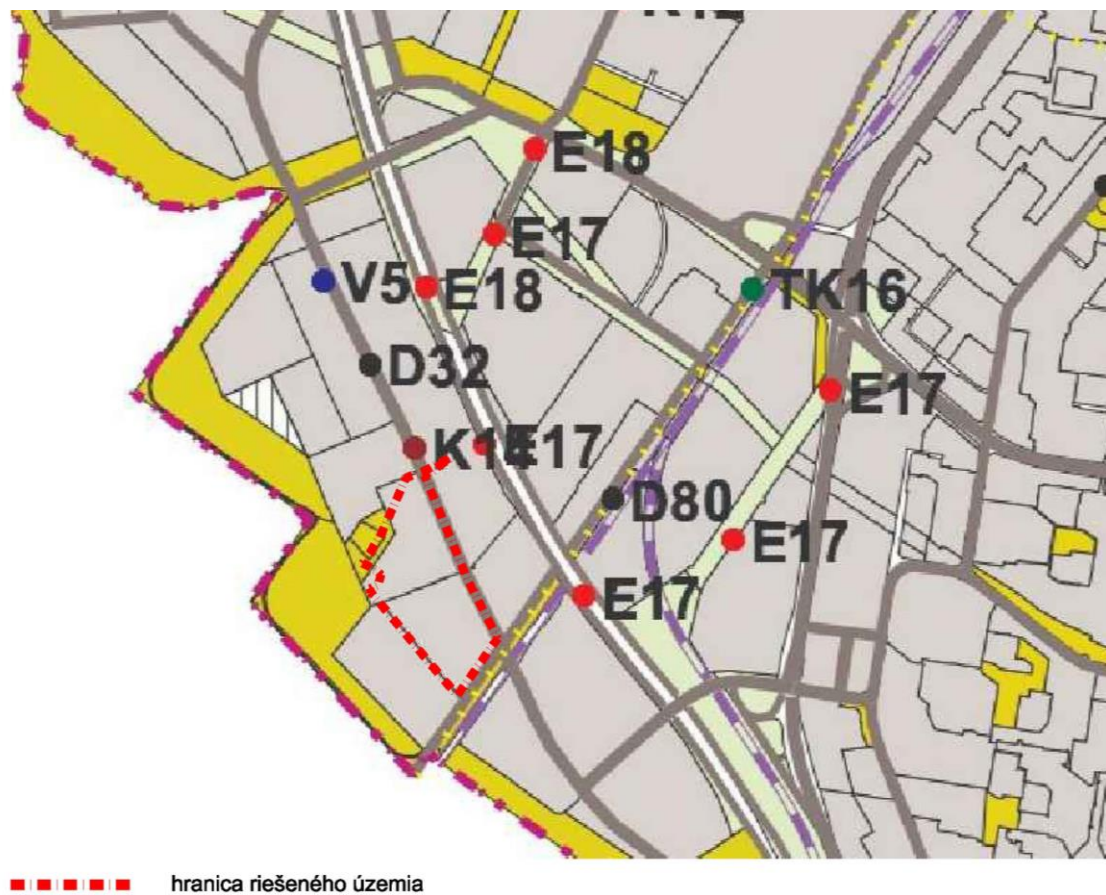
ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. 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. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä : - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: - 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 : - 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: - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia - zariadenia veľkoobchodu - autokempingy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ		1120
1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia zelene botanických a zoologických záhrad, arborét, zelene cintorínov a urnových hájov.		
SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - areálová zeleň - plošná a líniová zeleň - botanické záhrady - arboréta - zoologické záhrady - cintoríny, urnové háje		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : - vodné plochy v plochách zelene - les - zeleň krajinnú a ekostabilizačnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy		
neprípustné - parkinggaráže nad terénom - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

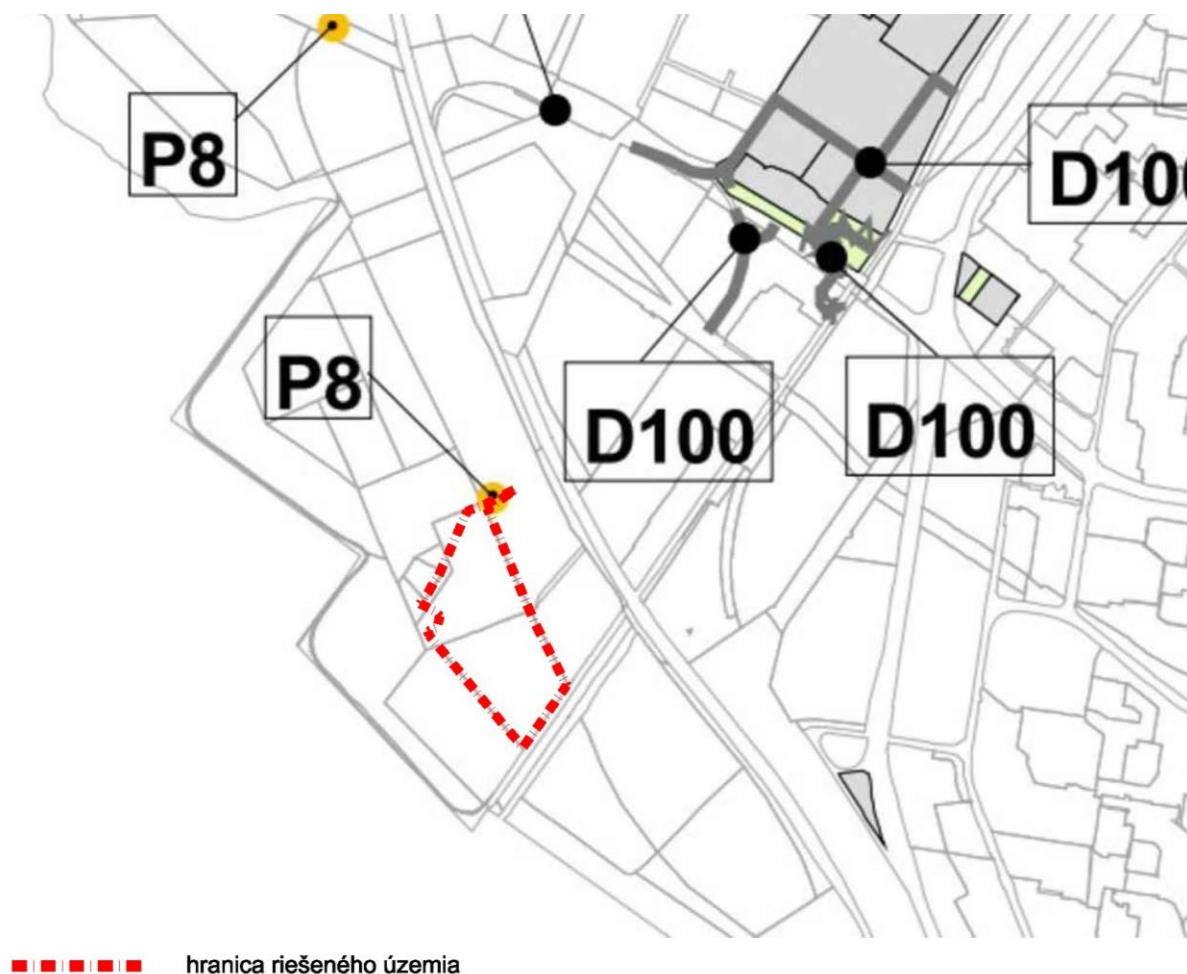
Obrázok 6 ÚPN BA (2007) - grafická časť, výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie



Obrázok 7 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 8 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



ÚPN BA definuje v riešenom území a území širších vzťahov nasledovné verejno-prospešné stavby a stavby vo verejnom záujme:

16.1. Verejné dopravné vybavenie

D32 – zberná komunikácia v území západne od diaľnice D2 (v úseku od Viedenskej ul. po zónu Petržalka – Juh)

D80 – Trasy pre cyklistickú dopravu: hlavné mestské trasy:..., Petržalka – Kopčianska,...

16.2. Verejné technické vybavenie

V5 – výstavby potrubí verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách na území mesta..., Petržalka – juh, západ, centrum,....

K14 – výstavby nového kanalizačného systému zberača D: zberač D, prítoky zberača D Janíkov dvor, zberač DA a jeho prítoky,

E17 – preložka úseku vedenia 2 x 110 kV Petržalka III, TR PGA,

E18 – preložka úseku vedenia 2 x 110 kV TR PGA – Kapitúlske pole,

P8 – nové STL plynovody v lokalitách nového územného rozvoja..., Petržalka – juh, západ, centrum,....

Okrem uvedených verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme definuje ÚPN BA v riešenom území a území širších vzťahov ďalšie limity:

- ochranné pásmo cintorína,
- ochranné pásmo železničnej trate.

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 zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy (1998, aktualizácia 2009)
- Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy (1998, aktualizácia 2009)

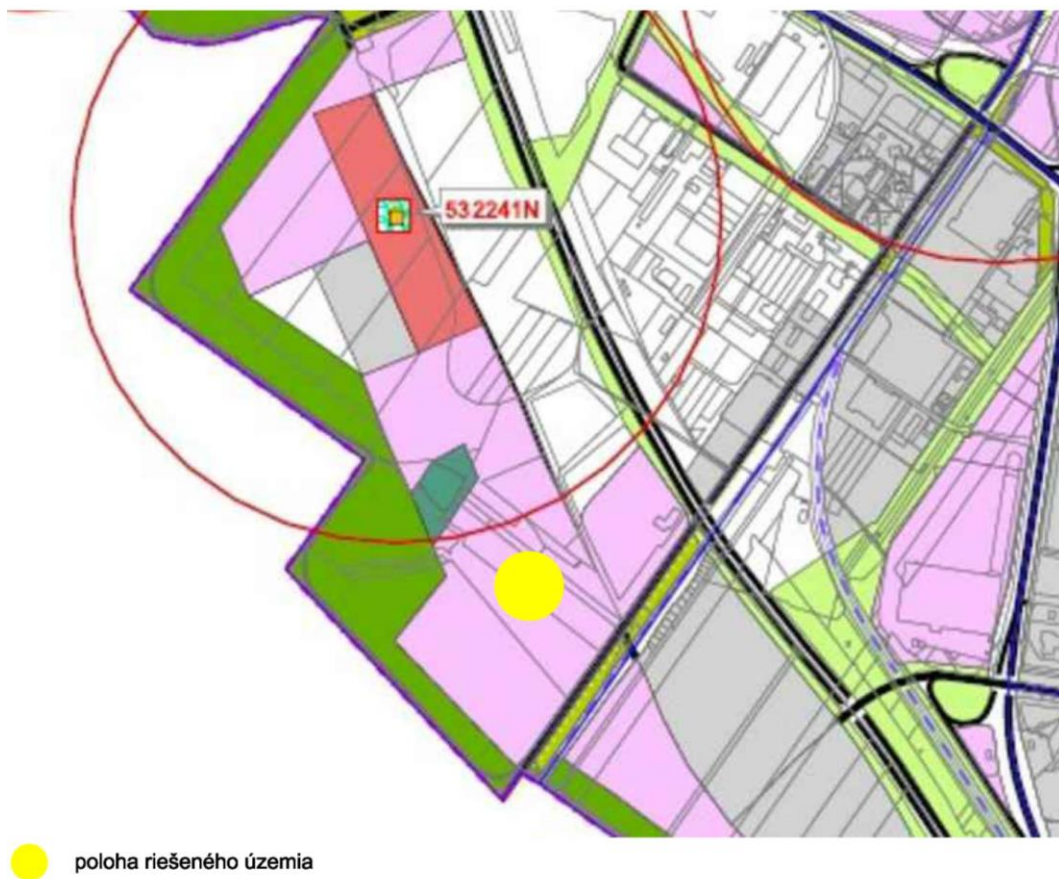
Obrázok 9 Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy (2015)



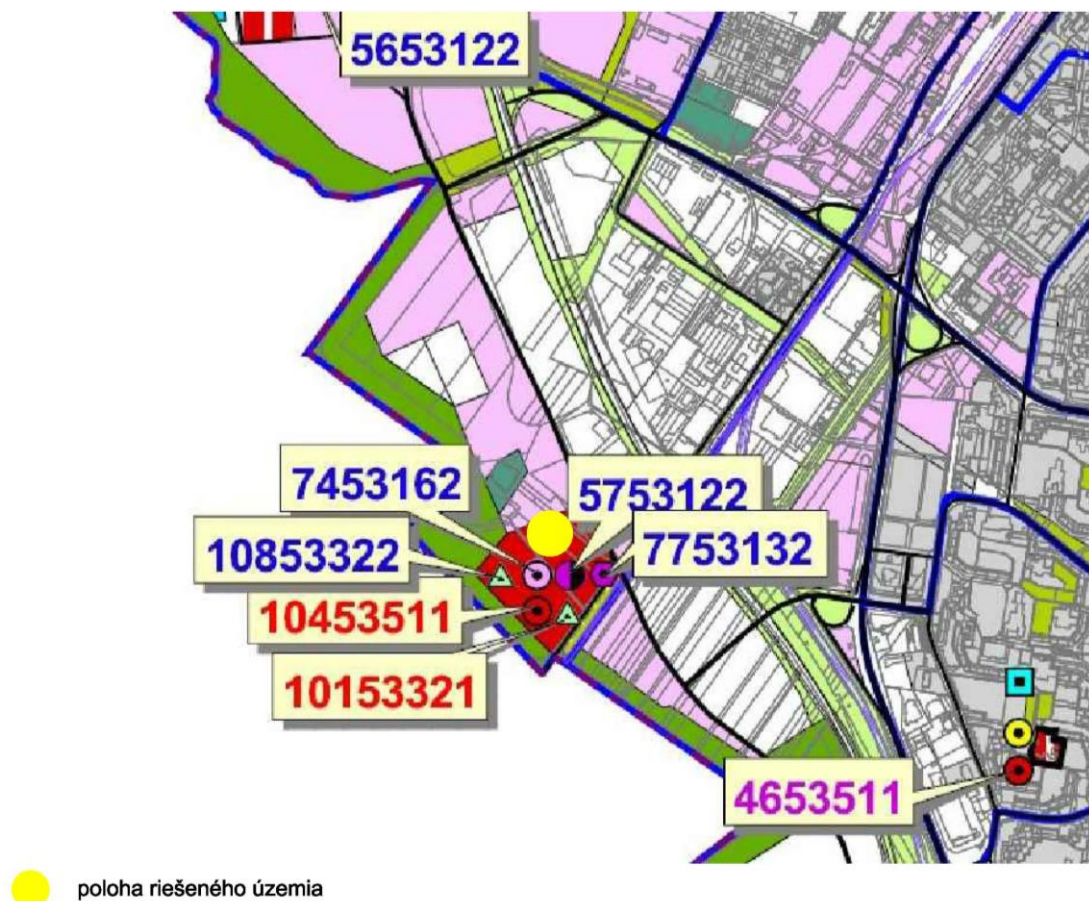
Obrázok 10 Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)



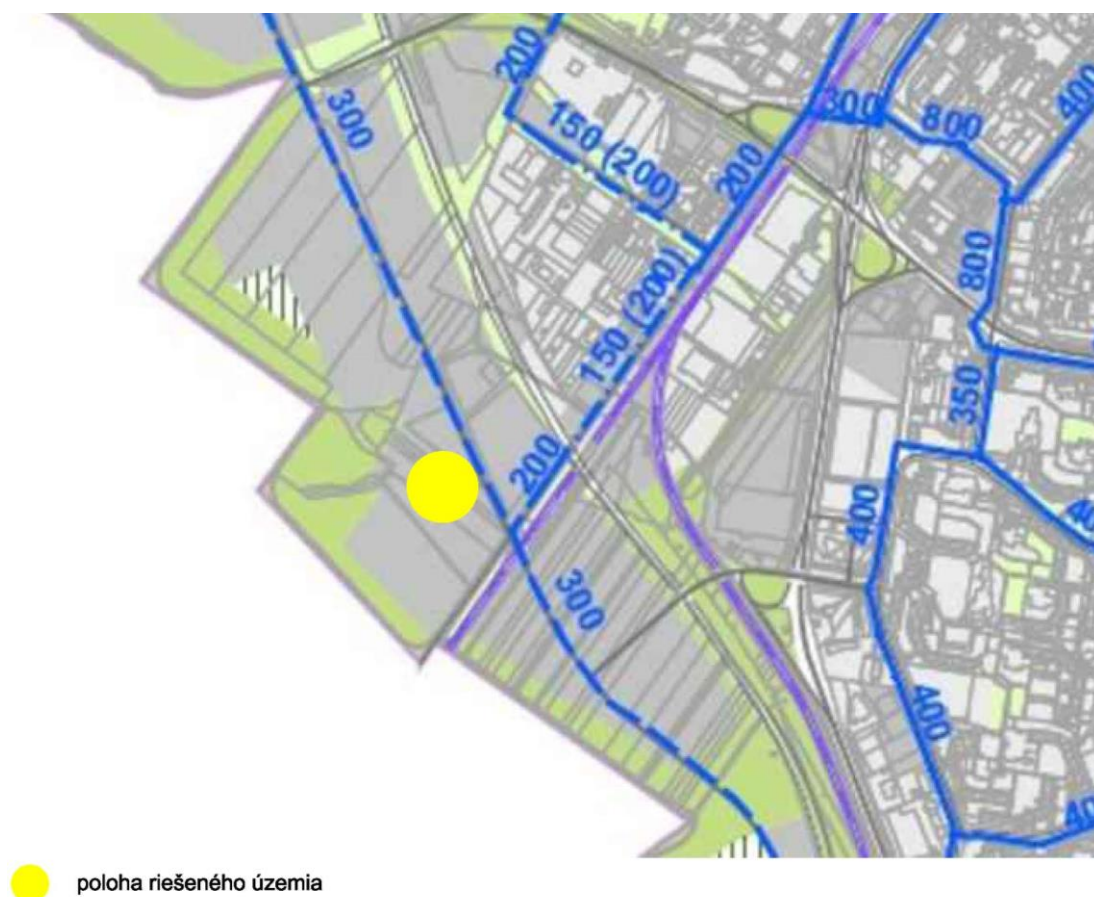
Obrázok 11 Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)



Obrázok 12 Územný generel sociálnej starostlivosti hlavného mesta SR Bratislavy (2014)



Obrázok 13 Územný generel zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy (1998, aktualizácia 2009)



Obrázok 14 Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy (1998, aktualizácia 2009)

5 POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA UŠ

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

- viacpodlažná zástavba obytného územia – 101, rozvojové územie s návrhom regulačného kódu G v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,

pričom v oboch variantoch bude v riešenom území v nezmenenom rozsahu zachované existujúce funkčné využitie 1120 – vyhradená zeleň, rozvojové územie, v zmysle platného ÚPN BA.

Variantnosť riešenia UŠ bude spočívať predovšetkým v návrhu hmotovo-priestorového riešenia, spôsobu zástavby zóny a v urbanistickej štruktúre jednotlivých častí územia.

Variantnosť riešenia UŠ môže tiež spočívať:

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

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,
- zohľadniť a preukázať väzby na funkčné a priestorové usporiadanie širšieho územia, vrátane plánovaných investičných zámerov,
- 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 v juhozápadnom rozvojovom póle mesta v blízkosti štátnej hranice s Rakúskom,
- prioritne kreovať urbanisticko-architektonickú koncepciu územia s cieľom vytvoriť atraktívne a efektívne prostredie pre bývanie a občiansku vybavenosť,
- 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,
- hmotovo-priestorové riešenie vymedziť takým spôsobom, aby bolo možné jednoznačne určiť plochu bloku a jeho hrany s verejným priestorom,
- jednoznačne definovať hranicu medzi zastavaným územím a voľnou krajinou,
- využiť kompozičné akcenty,
- vytvoriť polyfunkčné územie s pracovnými príležitosťami,
- vytvoriť aktívny parter pozdĺž hlavnej komunikačnej osi, resp. v kontakte s najfrekventovanejšími verejnými priestormi,
- 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 zmenšovania dopadov ekologickej záťaže výstavby a prevádzky navrhovanej zóny na zmenu klímy,
- do návrhu zapracovať hmotovo-priestorové riešenia v zmysle vydaných územných rozhodnutí, resp. stavebných povolení,
- rešpektovať ochranné pásmo vojenského cintorína v zmysle VZN hl. m. SR Bratislava č. 6/2021,
- 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 UŠ 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,
- bytový fond (počet, veľkosť, podlažnosť).

Z hľadiska občianskej vybavenosti je v riešení UŠ 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.

Požiadavky z hľadiska regulácie územia

V rámci riešeného územia v súlade s metodikou ÚPN hl. m. SR Bratislavy:

- overiť možnosti situovania funkcie viacpodlažná zástavba obytného územia (101) 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,
- pre navrhovanú zástavbu preukázať primeranosť miery intenzity využívania územia nasledovnými ukazovateľmi v súlade s metodikou ÚPN BA:
 - indexom podlažných plôch (IPP)
 - indexom zastavaných plôch (IZP)
 - koeficientom zelene (KZ).

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 UŠ 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,
- 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 dopravné zaťaženie 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 navrhnúť 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 navrhnúť spôsob nakladania s nimi vo vzťahu k navrhovanej organizácii územia,
- kanalizáciu navrhovať ako delení, 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 navrhnúť v priestoroch súčasných a navrhovaných komunikácií.

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

- V návrhu zachovať v nezmenenom rozsahu existujúce funkčné využitie 1120 – vyhradená zeleň, rozvojové územie, v zmysle platného ÚPN BA,
- 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,
 - zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a vyhlášky č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší,
 - v súvislosti s odvádzaním vôd z povrchového odtoku rešpektovať hydrogeologické pomery riešeného územia, ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach,
 - 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 v platnom znení,

- 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 hl. m. SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy v znení VZN č. 11/2021,
- 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 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 kvalitársky 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. **Ministerstvo životného prostredia SR**, odbor štátnej geologickej správy, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
4. **Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie**, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. **Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. **Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. **Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. **Dopravný úrad**, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
10. **Železnice Slovenskej republiky**, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
11. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto**, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
12. **Hasičský a záchranný útvar hl. mesta Bratislavy**, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
13. **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**, Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
14. **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s.**, Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
15. **Slovenská elektrizačná a prenosová sústava, a.s.**, Mlynské Nivy 59/A, 824 84 Bratislava 26
16. **Západoslovenská distribučná, a. s.**, P.O.BOX 292, 810 00 Bratislava 1
17. **SPP – distribúcia, a. s.**, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
18. **Dopravný podnik Bratislava, a.s.**, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava 1
19. **Slovenský vodohospodársky podnik, š.p.**, OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
20. Dotknuté fyzické a právnické osoby, verejnosť