

Urbanistická štúdia Nový Záhon

Bratislava - Rača

N Á V R H Z A D A N I A

Marec 2017

Predmet

Urbanistická štúdia Nový Záhon, Bratislava – Rača
Návrh zadania

Obstarávateľ

TLD, s.r.o.
Sídlo: Bajkalská 25 A
825 03 Bratislava

Spracovateľ UŠ

Atelier 008 s.r.o.
Sídlo : Rubínová 48
831 52 Bratislava

Autorský kolektív :

zodpovední riešitelia - Ing. arch. Ján Kukul'a, Ing. arch. Romana Kukul'ová
urbanizmus - Ing. arch. Ján Kukul'a, Ing. arch. Romana Kukul'ová
doprava – Ing. Andrej Vachaja
zásobovanie vodou a plynom – Ing. Ľuboš Kocka
dažďová a splašková kanalizácia – Ing. Ľuboš Kocka
elektroinštalácie – Marián Nagy
zeleň/krajinná ekológia – Ing. Tamara Reháčková PhD.

Dotknuté orgány územného plánovania

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám.č.1
814 99 Bratislava 1

Mestská časť Bratislava – Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava

Potvrdenie súhlasu so zadaním :

Návrh zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie Nový Záhon, Bratislava - Rača je vypracovaný v súlade s ustanoveniami zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §3 ods.1 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Obstarávanie je zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby. O súhlas k návrhu zadania budú v zmysle §4 ods.3 stavebného zákona požiadané príslušné orgány územného plánovania. Na základe ich stanovísk bude vypracovaný čistopis zadania ako podklad pre vypracovanie urbanistickej štúdie.

Obsah zadania:

- a) Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie
- b) Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie
- c) Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie
- d) Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie
- e) Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej štúdie
- f) Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie
- g) Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie
- h) Územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovacie podklady súvisiace s riešeným územím
- i) Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie

Grafické prílohy

Príloha č. 1

Vymedzenie riešeného územia a územia pre širšie vzťahy na podklade katastrálnej mapy

Príloha č.2

Priemet riešenia do regulačného výkresu ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2017 v platnom znení (výrez)

Príloha č.3

Priemet variantného riešenia do regulačného výkresu ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2017 v platnom znení (výrez)

a) Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude v súlade s § 4 ods. 1 stavebného zákona spracovaná pre účely :

- prehodnotenie možnosti nového funkčného využitia územia v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta určeného na „výrobné územie“ (č. funkcie 301)-a po kladnom prerokovaní použitie ako územnoplánovací podklad pre jej zmeny a doplnky - rozvoj obytnej zóny, tvorenej viacpodlažnou bytovou zástavbou (č. funkcie 101).
- riešenie špecifických územno-technických, urbanistických, architektonických a environmentálnych problémov v území v súvislosti s plánovaným využitím územia,
- overenie a zdokumentovanie územno-technických súvislostí a dopadov vyplývajúcich z navrhovanej koncepcie využitia územia na priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia vo väzbe na ÚPN hl. m .SR Bratislavy, 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov
- premietnutie podnetov vlastníka pozemkov nachádzajúcich sa v riešenom území.

b) Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie bude na podklade zhodnotenia územno-technických, hospodárskych, majetkových vzťahov, sociálnych predpokladov a vyhodnotenia limitov využitia územia prehodnotiť funkčné využitie územia, ktorým je v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie „výrobné územie“ na „územie viacpodlažnej bytovej zástavby“. Základným cieľom je vytvorenie komplexného urbanizovaného územia, najmä :

- stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, dopravného a technického vybavenia územia na podklade overenia územného potenciálu pre rozvoj obytnej zóny, tvorenej viacpodlažnou bytovou zástavbou (101).
- stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia a hmotovo - priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, dopravného vybavenia a technického vybavenia územia, životného prostredia, krajiny, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability v nadväznosti na krajinno – ekologické danosti územia
- stanoviť zásady delenia a scelovania pozemkov
- stanoviť zásady a podmienky vecnej a časovej koordinácie výstavby v území
- preveriť a zdokumentovať napojenie zóny na celomestské systémy technickej infraštruktúry ako aj priame väzby a vzťahy s kontaktným územím.

c) Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Rača. Predmetný areál slúžil pôvodne ako výrobný areál spoločnosti AB Kozmetika. V SZ časti areálu sa nachádza objekt výrobných haly, skladových a technických objektov. Predná, JV časť orientovaná do Račianskej ulice pozostáva z 8-podlažnej vežovej časti s kancelárskymi priestormi a z dvojpodlažnej podnože, v ktorej sa nachádzajú vstupné priestory, obchodné prevádzky, sklady, dielne a iné pomocné priestory. Areál pochádza zo 70-tych rokov 20-teho storočia. Po zmene spoločenských pomerov koncom 90-tych rokov došlo k postupnému útlmu až úplnému zrušeniu priemyselnej výroby v areáli. V súčasnosti je areál z väčšej časti nevyužívaný v zlom stavebno-technickom stave.

Riešené územie pozostáva z nasledujúcich parciel: 17400/1, 17400/2, 17400/5, 17400/6, 17400/7, 17400/8, 17400/9, 17400/10, 17400/11, 17400/12, 17400/13, 17400/14. Celková výmera riešeného územia je cca 4,3 ha.

Územie pre riešenie štúdie v M 1: 1000 je vymedzené:

- z juhozápadu parcelami č. 17400/3, 17409, 17410
- z juhovýchodu parcelou č.17400/4
- zo severovýchodu parcelou č.17394
- zo severozápadu parcelou č.7059

Územie pre riešenie širších vzťahov v M 1: 5 000 resp. M 1:10 000 je vymedzené:

- zo severozápadu ulicou Horská
- zo severovýchodu ulice Pekná cesta a Hlinická
- z juhovýchodu Račianska ulica
- z juhozápadu hranicou k.ú. Rača

Grafické vyjadrenie vymedzenia hranice riešeného územia a územia pre riešenie širších vzťahov na podklade katastrálnej mapy je vyjadrené v prílohe č. 1.

d) Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta a požiadavky na jej zmeny a doplnky

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov určuje celému riešenému územiu funkčné využitie územia: "výroba" (č. funkcie 301, stabilizované územie).

Charakteristika územia – výroba:

Zdroj: ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2017, v platnom znení

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ÚZEMIA VÝROBY		301
301	priemyselná výroba	
302	distribučné centrá sklady, stavebníctvo	
303	poľnohospodárska výroba	
304	skleníkové hospodárstvo	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu - areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov - priemyselné a technologické parky 		
pripustné		
V území je pripustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou - dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia 		
pripustné v obmedzenom rozsahu		
V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - skladové areály, distribučné centrá - stavebné dvory a zariadenia - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou - byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty - zeleň líniiovú a plošnú - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému - zariadenia na nakladanie s odpadmi 		
nepripustné		
V území nie je pripustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bývanie okrem pripustného v obmedzenom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie : <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu - základné a vysoké školy - ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu - kongresové a veľtržné areály - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - areálové a kryté zariadenia športu a voľného času - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia pre poľnohospodársku výrobu - skládky odpadov - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

Vzhľadom k tomu, že požiadavky, vyplývajúce zo schváleného ÚPN mesta Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, na riešenom území neumožňujú požadovanú viacpodlažnú bytovú zástavbu (č. funkcie 101) je potrebné schváliť zmeny a doplnky územného plánu mesta Bratislavy.

Územnoplánovacím podkladom pre prípravu ZaD ÚPN hl. m .SR Bratislavy, 2007 bude kladne prerokovaná urbanistická štúdia, ktorá v zmysle požiadaviek obstarávateľa overí možnosť zmeny funkčného využitia plôch z funkcie “výroba“ v zmysle platného územného plánu mesta na funkciu „viacpodlažná bytová zástavba“, č. funkcie 101 , reg. kód G v zmysle tabuľky ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2007, v platnom znení (grafická príloha č.2) :

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	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou riešeného územia . V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta. Podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Charakteristika územia – viacpodlažná bytová zástavba:

Zdroj: ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2017, v platnom znení

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcií územia.</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
pripustné		
V území je pripustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
pripustné v obmedzenom rozsahu		
V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier - zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
nepripustné		
V území nie je pripustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí <ul style="list-style-type: none"> - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem pripustných v obmedzenom rozsahu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

e) Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude vypracovaná v dvoch variantoch, ktoré overia mieru intenzity využitia riešeného územia novou zástavbou bytovými domami, vstavanou občianskou vybavenosťou a plochami verejnej zelene.

Podstatou variantnosti bude hľadať vhodné formy intervencií v území pri definovaní štruktúry zástavby, najmä s aplikáciou voľnejších foriem zástavby. Variantnosťou preveriť primeranú intenzitu a výškovú hladinu navrhovanej zástavby nárazníkového územia urbanizovaného a prírodného prostredia, ktoré riešené územie predstavuje.

V jednom variante UŠ bude preverená možnosť využitia časti riešeného územia (predná časť – dnešný objekt AB Kozmetika) aj pre funkciu „**zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti – zástavba mestského typu**“, č. funkcie 501, reg. kód G v zmysle tabuľky ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2007, v platnom znení (grafická príloha č.3) :

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Zástavba mestského typu	0,30	0,20

Charakteristika územia – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti:

Zdroj: ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2017, v platnom znení

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžiacie 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>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
pripustné		
V území je pripustné 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 		
pripustné v obmedzenom rozsahu		
V území je pripustné 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 domácností 		
nepripustné		
V území nie je pripustné 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 pripustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

f) Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

- zdokumentovať územno-technické súvislosti a dopady navrhovaných funkcií na kontaktné územia vo vzťahu k platnej dokumentácii ÚPN hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, vyjadriť funkčné, hmotovo - priestorové, organizačno-prevádzkové a kompozičné vzťahy urbánnych priestorov, novourbanizovaného prostredia a voľnej krajiny
- celkovým urbanistickým, dopravným a inžiniersko-technickým riešením včleniť zónu do organizmu mesta ako plnohodnotnú rozvojovú plochu funkcie bývania a občianskej vybavenosti
- riešiť verejné dopravné a verejné technické vybavenie tangovaného územia so zohľadnením stabilizovaného riešenia komunikačného systému a vedenia sietí ako aj lokalizácie zariadení technického vybavenia
- vyjadriť priemet prvkov územného systému ekologickej stability a prvkov systému zelene so zameraním na krajinnú – kompozičnú väzbu
- stanoviť limity využitia územia
- definovať problémové otázky a strety záujmov v rámci riešeného územia

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

- využiť špecifiká a krajinné danosti riešeného územia na umiestnenie viacpodlažnej bytovej zástavby, pozostávajúcej zo zástavby bytových domov, doplnených o zariadenia vstavanej občianskej vybavenosti a plochy zelene
- vyjadriť hierarchický priestorovo-prevádzkový a kompozičný systém zástavby s riešením verejných priestorov a trás
- objemovo-priestorové usporiadanie štruktúry riešiť princípom viacpodlažnej bytovej zástavby a vstavanej občianskej vybavenosti
- v návrhu urbanistickej koncepcie a priestorového riešenia územia uplatniť primerane priestoru kompozičné prvky ako sú gradácia priestorov, súborov a objektov, riešenie centrálného verejného a komunikačného priestoru (s umiestnením vstavanej občianskej vybavenosti napr. obchody, služby, verejné stravovanie), navrhnuť park, plochy pre šport a rekreáciu, detské ihriská.
- v rámci územia širších vzťahov vyhodnotiť súčasný stav zariadení základnej občianskej vybavenosti pre funkčné systémy (obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť, šport a rekreácia) z hľadiska dochádzkových vzdialeností a určiť deficity tejto základnej vybavenosti v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre

navrhované obyvateľstvo.

- navrhnuť na základe vypočítaných deficitov základnú občiansku vybavenosť pre funkčné systémy (obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť, šport a rekreácia) v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre navrhované obyvateľstvo v rámci riešeného územia urbanistickej štúdie s využitím parterov
- pri navrhovaní objektivej štruktúry, na základe charakteru a polohy lokality preferovať rozvoľnené formy zástavby
- overiť intenzitu využitia územia vo vzťahu k obytnej funkcii územia a typu zástavby
- overiť výškovú hladinu zástavby vo vzťahu k polohe územia v organizme mesta a k prírodným danostiam.
- navrhnuť spôsob zástavby s ohľadom na zachovanie a rozvoj charakteristických prvkov krajiny, v architektonickej typológii navrhovaných objektov je potrebné rešpektovať exponovanú pozíciu lokality so zachovaním hodnôt prírodného prostredia - najmä panoramatického obrazu územia
- v riešení vychádzať z jestvujúcich komunikácií ako základných kompozično-prevádzkových osí územia
- rešpektovať a podporiť prírodný charakter prostredia

Požiadavky vyplývajúce z demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Z hľadiska využitia územia preveriť jeho výhľadovú optimálnu demografickú veľkosť vo väzbe na únosnosť územia a doplniť ďalšie základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti, ako bilancie podľa veku, ekonomická aktivita a pod., vyplývajúce z rozsahu navrhovaných domov a bytov.

V časti bývanie spracovať podrobnejšiu štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov a štruktúru navrhovaných bytov podľa druhu a foriem zástavby, bývanie členiť na trvalé a prechodné.

Požiadavky z hľadiska stanovenia odporúčaných regulatívov

- stanoviť regulatívy funkčného využitia pozemkov a stavieb v rozsahu základných, doplňujúcich a neprípustných funkcií
- stanoviť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb v riešenej lokalite, s určením zastavovacích podmienok
- stanoviť mieru využitia územia: index podlažných plôch, index zastavaných plôch, koeficient zelene
- stanoviť princípy kompozície a architektonického riešenia stavieb
- stanoviť regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia, trasovanie, úpravu a rozmerové parametre komunikácií vrátane napojenia na pozemok
- stanoviť regulatívy verejného technického vybavenia: trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb a zariadení vrátane napojenia na pozemok, prípustnosť pripojenia s uvedením kapacity
- stanoviť regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia a krajiny včítane prvkov ÚSES
- vyznačiť navrhnuté verejnoprospešné stavby

Hlavným cieľom je: vo väzbe na prijatú koncepciu rozvoja územia, prostredníctvom záväzných a smerných regulatívov funkčného, prevádzkového a priestorového usporia-

dania územia, ako i reguláciou architektonicko-stavebného riešenia dosiahnuť vhodnú zástavbu bývania a občianskej vybavenosti v adekvátnom pomere so zeleňou.

Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia

- stanoviť väzby navrhovaného urbanistického riešenia na existujúce a navrhované dopravné vybavenie s cieľom vytvorenia bezkolízneho prostredia
- riešiť dopravnú organizáciu územia
- zvýšenú pozornosť venovať dopravnej obsluhu územia s prevereními kapacitnej dostatočnosti verejnej dopravnej siete, na ktorú sa bude lokalita napájať s návrhom potrebných úprav dopravných koridorov
- zhodnotiť dopravné zaťaženie komunikácií a uzlov prostredníctvom dopravného – kapacitného posúdenia vplyvov investičných zámerov na cestnú infraštruktúru s použitím Metodiky dopravného – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov, ktorá je zverejnená na internetovej stránke Hl.m.SR Bratislavy (Upozornenie : od 1.11.2011 platí zmena pre výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z1- Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1)
- hlavné dopravné napojenie lokality riešiť z ulice Račianskej
- zabezpečenie dopravnej obsluhy a nárokov na dynamickú a statickú dopravu riešiť s ohľadom na organizáciu územia a navrhované funkčné využitie
- v rozpracovaní variantne preveriť trasovanie komunikácie, resp. komunikácií vo vnútri zóny ako priebežné alebo koncové
- navrhnuť dopravnú obsluhu riešeného územia včítane funkčných tried a kategórií komunikácií, riešiť statickú dopravu (garáže, parkoviská) v zmysle STN 736110 pre stupeň automobilizácie 1:2; v prípade, že je plánované zatriedenie objektov pozemných komunikácií, alebo ich častí v riešenom území v zmysle Cestného zákona do sietí miestnych komunikácií na území Hl.m.SR Bratislavy, musí byť táto požiadavka zahrnutá a náležite zdokumentovaná v požiadavkách verejného dopravného vybavenia ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie
- preveriť potrebu a možnosť napojenia na mestskú hromadnú dopravu
- riešiť systém peších trás a rozptylových priestorov ako aj cyklotrás
- rešpektovať zákon č.135/1961 Zb. O pozemných komunikáciách (cestný zákon)
- rešpektovať diaľničný privádzač mestského okruhu SV od riešeného územia

Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia

- vyjadriť väzby urbanistického riešenia na existujúce a navrhované technické vybavenie
- navrhnuť pokrytie potrieb a zariadení technického vybavenia vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a organizácii územia
- v návrhu riešenia technického vybavenia zohľadniť návrh etapizácie a podmienenosti využitia územia
- riešiť technické vybavenie vo všetkých funkčných systémoch - zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, teplom, elektrickou energiou, telekomunikácie
- rozlíšiť v riešení technického vybavenia verejné a neverejné systémy, vrátane vyznačenia ochranných, bezpečnostných a hygienických pásiem
- zohľadniť existujúce koridory, trasy hlavných vedení a zariadenia technického vybavenia vrátane ochranných pásiem
- venovať pozornosť otázke privalových vôd a spôsobu odvádzania povrchových vôd v súvislosti s ochranou obytnej zóny

- pri návrhu koncepcie riešenia dbať na nutnosť odvádzania splaškových vôd z územia do verejnej kanalizácie

Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny včítane prvkov USES

- rešpektovať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
- rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a nariadenia vlády SR č.491/2002 Z.z., ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových vôd a osobitných vôd
- rešpektovať ustanovenia zákona č.443/2004 Z.z. a č.24/2004 o odpadoch a VZN 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi
- rešpektovať ustanovenia zákona č. 355/ 2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z.z.
- rešpektovať ustanovenia Vyhlášky MZ 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 ďalšom postupe prípravy uplatňovať posudzovanie pripravovaných stavieb, zariadení a iných činností z hľadiska ich vplyvu na životné prostredie v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- rešpektovať VZN hl. m. SR Bratislavy č. 8/93 o starostlivosti o verejnú zeleň a RUSES hl.m.SR Bratislavy
- pri stanovení podielu zelene vychádzať zo záväzných regulatívov ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2007 v znení ZaD ako aj Metodickéj príručky MŽP SR 2002 „Štandardy minimálnej vybavenosti obcí“
- zohľadniť pri navrhovanej koncepcii využitia územia krajinno-ekologické, geomorfologické, hydrologické danosti územia ako aj existujúcu vzrastlú zeleň
- rešpektovať pás izolačnej zelene v JV časti riešeného územia od Račianskej ulice
- rešpektovať ochranné, hygienické a bezpečnostné pásma
- z hľadiska kvality obytného prostredia zabezpečiť elimináciu budúcich obytných plôch od hluku z dopravy, priemyslu, od prašnosti z obrábania poľnohospodárskej pôdy, od ionizujúceho žiarenia z prevádzky vedení vysokého napätia

Požiadavky z hľadiska ochrany pamiatok a archeologického hľadiska

- rešpektovať zákon č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.
- Územie nie je súčasťou pamiatkovej zóny, v riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené ani zapísané v pamiatkových zoznamoch.

Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a LP

- k záberu PP ani LP nedochádza

Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie a ekonomického zhodnotenia

- vyjadriť základné socioekonomické a demografické údaje vyplývajúce z navrhovaného riešenia (obyvateľstvo, pracovné príležitosti...) a uviesť ich vplyv na širšie územie MČ Rača
- uviesť v bilanciách ukazovatele urbanistickej ekonómie (plocha riešeného územia, index zastavaných plôch - IZP, index podlažných plôch - IPP, stavebný objem, min. a max. plocha zelene – KZ, počet parkovacích miest, percentuálne zastúpenie funkcií,...) a zhodnotiť limity využitia pozemkov a stavieb
- vyjadriť technicko-ekonomické zhodnotenie navrhovaného riešenia vo vzťahu k podmieňujúcim investíciám a etapizácii výstavby
- dosiahnuť optimálnu hustotu zástavby ako i primeraný nárast počtu obyvateľov

- zhodnotiť nároky dosiahnutého počtu obyvateľov na saturáciu zariadení občianskej vybavenosti.

Požiadavky z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva

- rešpektovať zákon č.42/1994Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení a dokument „Analýza územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí“
- v oblasti civilnej ochrany vychádzať z požiadaviek uvedených v ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v platnom znení.

g) Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie

Urbanistickú štúdiu spracovať v digitálnej forme na CD nosičoch a vo výťažkoch v členení na textovú časť a grafickú časť v nasledovnom rozsahu

Textová časť / Microsoft Word, Microsoft Excel /

- Základné údaje
Základné údaje o zadaní, podkladoch a hlavných cieľoch riešenia
Vzťah k územnoplánovacej dokumentácii vyššieho stupňa a ostatným podkladom
- Riešenie
Vymedzenie riešeného územia
Charakteristika výstupov z analýz územia, a limity využiteľnosti územia
Popis a zdôvodnenie navrhovanej urbanistickej koncepcie riešenia,
Socioekonómia
Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania pozemkov resp. jednotiek pre reguláciu
Popis návrhu koncepcie dopravy, vrátane bilancí statickej dopravy a kapacitné posúdenie komunikačnej siete
Návrh koncepcie riešenia technickej vybavenosti v členení podľa jej systémov
Zhodnotenie kvality životného prostredia územia
Ekologické hodnotenie, priemet RUSES do návrhu riešenia, návrh ozelenenia územia
Vymedzenie vlastníckych vzťahov k pozemkom
Urbanistická ekonómia a tabuľková časť s bilanciami využitia územia
Vymedzenie ochranných pásiem
Vymedzenie potenciálnych verejnoprospešných stavieb, etapizácia novej výstavby a asanácie jestvujúcich stavieb
Zoznam podmieňujúcich investícií pre celú lokalitu
Problematika CO
Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy
Návrh zmien a doplnkov

Pred spracovaním štúdie budú zhotoviteľom spracované vlastné prieskumy a rozbory pre potreby analýzy územia a ako relevantný podklad pre spracovanie UŠ.

Grafická časť

bude vypracovaná na podklade katastrálnych máp s vyznačením polohopisu, výškopisu a vodných tokov a bude obsahovať nasledovné výkresy :

- výkresy širších vzťahov M 1: 5 000 resp. M 1:10 000 vo vzťahu k platnej dokumentácii ÚPN hl.m. SR Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov
- analýza súčasného stavu s limitmi rozvoja lokality M 1:1000
- výkres komplexného urbanistického návrhu M 1 : 1 000
- výkres širších vzťahov M 1: 5 000 resp. M 1:10 000
- výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1 :1 000
- výkres riešenia vodného hospodárstva (zásob. vodou, odkanalizovanie, vodné toky) M 1 :1 000
- výkres riešenia zásobovania elektrickou energiou a telekomunikácie M 1 :1 000
- výkres riešenia zásobovanie plynom a teplom M 1 :1 000
- výkres ozelenia územia a územného systému ekologickej stability M 1 :1 000
- výkres regulácie územia M 1 :1 000
- priemet navrhovanej koncepcie do ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, ako vyjadrenie zmien a doplnkov platného ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v M 1 : 10 000

Jednotlivé výkresy môžu byť v prípade prehľadnosti podľa potreby zlúčené, mierka výkresov môže byť prispôbena za podmienky zachovania čitateľnosti výkresov.

h) Územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovacie podklady súvisiace s riešeným územím

- ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov
- Strategická hluková mapa bratislavskej aglomerácie, rok 2007
- Územný generel dopravy hl.m.SR Bratislavy (CDV, 2015)
- Územný generel školstva hl.m.SR Bratislavy (MAG, 2014)
- Územný generel zdravotníctva hl.m.SR Bratislavy (2014)
- Územný generel sociálnej starostlivosti hl.m.SR Bratislavy (MAG, 2014)
- Územný generel športu a rekreácie hl.m.SR Bratislavy (Form-Projekt, 2009)
- Územný generel cestovného ruchu hl.m.SR Bratislavy (Jela s.r.o., 2009)
- Územný generel bývania hl.m.SR Bratislavy (AUREX, 2005)
- Územný generel MHD v hl.m.SR Bratislavy (Dopravoprojekt, 1999)
- Územný generel automobilovej dopravy a komunikačnej siete hl.m.SR Bratislavy (DIC, 1997,1998)
- Územný generel zásobovania plynom mesta Bratislavy (Aurex, 1998,2002)
- Územný generel zásobovania elektrickou energiou mesta Bratislavy (Aurex, 1997,2002)
- Územný generel zásobovania teplom mesta Bratislavy (Danko i.p.k,1997)

- Aktualizácia Generálneho dopravného plánu hl. mesta SR Bratislavy (1995)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou mesta Bratislavy (Aquatika,1998, Aurex 2009)
- Aktualizácia územného generelu odkanalizovania mesta Bratislavy (Hydrokonzult, 1998, Aurex 2009)
- Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy (PROTEL,1999)
- Aktualizácia územného generelu kolektorizácie hl.m.SR Bratislavy (DANKO, 1997)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou hl.m.SR Bratislavy(AUREX, 2001)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom hl.m.SR Bratislavy (AUREX, 2002)
- Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch mesta Bratislavy (HYDROMEDIA, 1997)
- Územný generel zelene mesta Bratislavy (Čechová a kol., 1999)
- Projekt RÚSES hl. mesta SR Bratislavy (SAŽP,1994)
- Krajinnoeologické podmienky rozvoja Bratislavy (Hrnčiarová a kol.,2006)
- Stratégia rozvoja hl.m.SR Bratislavy (1999)
- PHSR hl.m.SR Bratislavy na roky 2010-2020 (Academia Istropolitana Nova, 2010)
- DUŠ prepojenia železničných koridorov č.IV a V v projekte TEN-T a napojenie letiska na železničnú sieť v Bratislave (AUREX, Dopravoprojekt, 2008)
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2015)
- Terminály integrovanej a osobnej prepravy – TIOP (2015)

i) Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie :

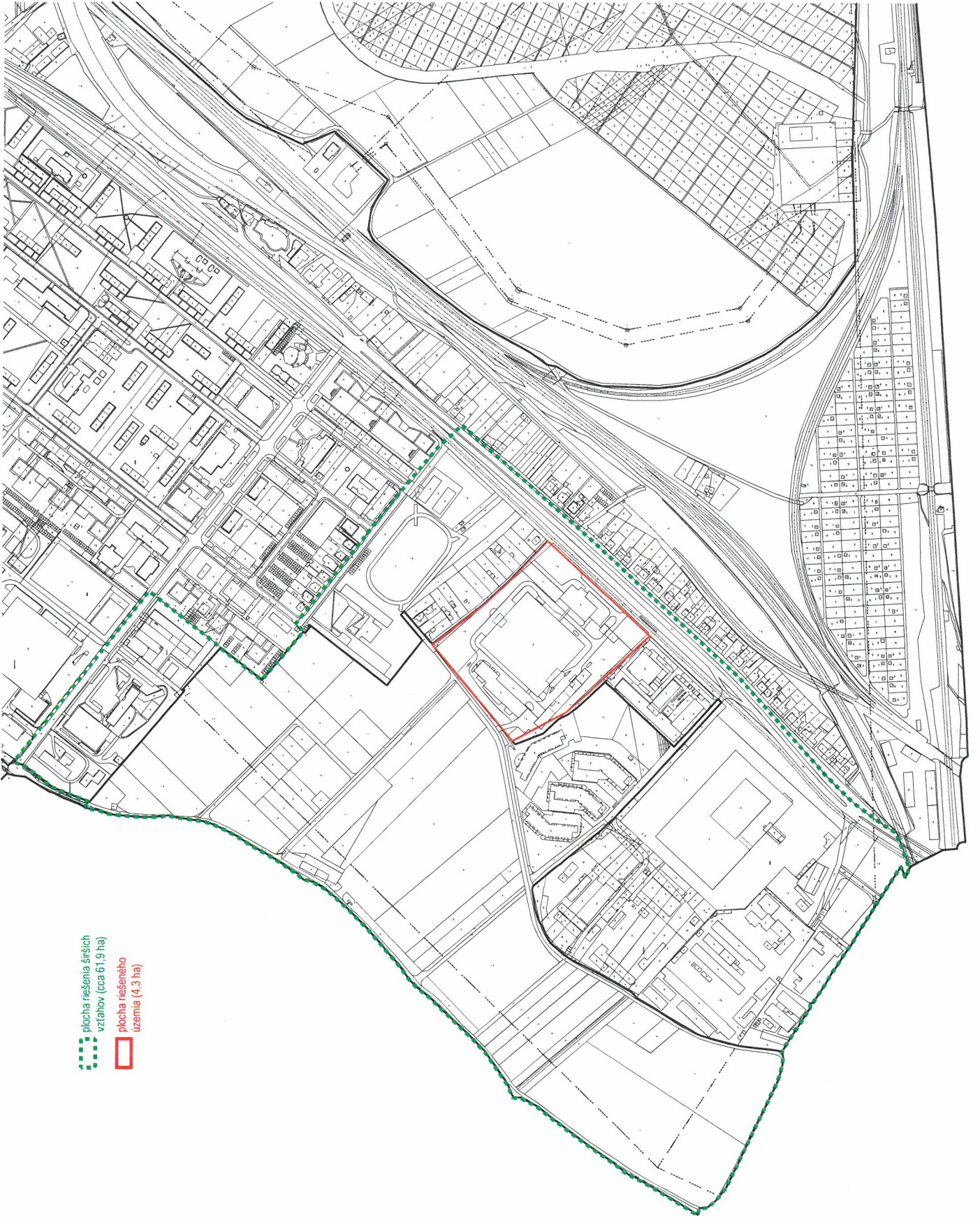
Urbanistická štúdia bude prerokovaná v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/ 2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Zosúladenie zámerov jej obstarávateľa a stanovísk orgánov územného plánovania na úrovni samosprávnych orgánov hl. mesta a mestskej časti , štátnej správy a ostatných dotknutých subjektov v území pri spracovaní a prerokovaní urbanistickej štúdie je nevyhnutnou podmienkou základného cieľa urbanistickej štúdie t.j. jej použitia ako ÚPP v procese obstarania zmien a doplnkov územného plánu mesta Bratislavy.

Prerokovanie urbanistickej štúdie bude verejné a zabezpečené v spolupráci obstarávateľa urbanistickej štúdie s orgánmi územného plánovania na úrovni samosprávnych orgánov hlavného mesta a dotknutej mestskej časti. Určenie rozsahu prerokovania je v kompetencii orgánov územného plánovania s ktorými bude upresnený rozsah prerokovania.

Návrh subjektov prerokovania urbanistickej štúdie :

1. **Hlavné mesto SR Bratislava**, Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1,814 99 Bratislava
2. **Mestská časť Bratislava – Rača**, Kubačova 21, 831 06 Bratislava
3. **Bratislavský samosprávny kraj**, P.O.BOX 106, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
4. **Ministerstvo obrany SR**, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 835 47 Bratislava

5. **Ministerstvo ŽP SR**, Nám. L.Štúra 1, sekcia geológie a prírodných zdrojov, 812 35 Bratislava
6. **Okresný úrad Bratislava**, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. **Okresný úrad Bratislava**, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. **Okresný úrad Bratislava**, odbor pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. **Okresný úrad Bratislava**, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. **Krajský pamiatkový úrad v Bratislave**, Leškova 17, 811 04 Bratislava
11. **Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave**, Krajský dopravný inšpektorát, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
12. **Hasičský a záchranný útvar hl. mesta Bratislavy**, Radlinského 6, 811 01 Bratislava
13. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava**, hl.m.SR so sídlom v Bratislave, P.O. Box 26, Ružinovská ul.č.8, 820 09 Bratislava 29
14. **Regionálna veterinárna a potravinová správa**, Polianky 8, 841 01 Bratislava
15. **Dopravný podnik Bratislava, a.s.**, Olejkárska ulica č.1, 814 52 Bratislava
16. **Slovenský plynárenský priemysel, a.s.**, Mlynské Nivy 44/a č.1, 825 11 Bratislava
17. **Slovenská elektrizačná a prenosová sústava a.s.**, Mlynské Nivy 59/A, 824 84 Bratislava
18. **Západoslovenská energetika, a.s.**, odbor technického rozvoja a normalizácie, Čulenova 6, 816 47 Bratislava
19. **Slovenský vodohospodársky podnik š.p.**, OZ Povodie Dunaja, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
20. **Bratislavská vodárenská spoločnosť**, Prešovská 48, 826 46 Bratislava
21. **Generálny investor Bratislavy**, Záporožská 5, 852 92 Bratislava
22. **Slovak Lines a.s.**, Mlynské Nivy 31, 821 09 Bratislava
23. **Dopravný úrad**, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava
24. **Slovak Telekom, a.s.**, Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
25. **Orange Slovensko, a.s.**, Metodova 8, 821 08 Bratislava
26. **UPC Broadband Slovakia, s.r.o.**, Ševčenkova 36, P.O.BOX 216, 851 01 Bratislava
27. **SITEL s.r.o.**, Kopčianska cesta č.20/c, 851 01 Bratislava
28. **SWAN, a.s.**, Borská 6, 841 04 Bratislava
29. **Železnice SR**, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
30. **Verejnost'**



VINICE (1202)

VIACPODLAŽNÁ ZASTAVBA
OBYTNÉHO ÚZEMIA (101)

MALOPODLAŽNÁ ZASTAVBA
OBYTNÉHO ÚZEMIA (102)

POLNOHOSPODÁRSKA VÝROBA
(302)

DISTRIBUČNÉ CENTRÁ SKLADY
(301)

PLOCHY ZARIADENÍ MHD A
AUTOBUSOVÉ/PHD (701)

OCHRANNA A IZOLAČNÁ
ZELEŇ (1130)

OV CELOMESTSKÉHO A
NADMESTSKÉHO VÝZNAMU (201)

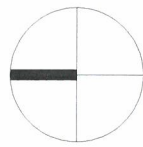
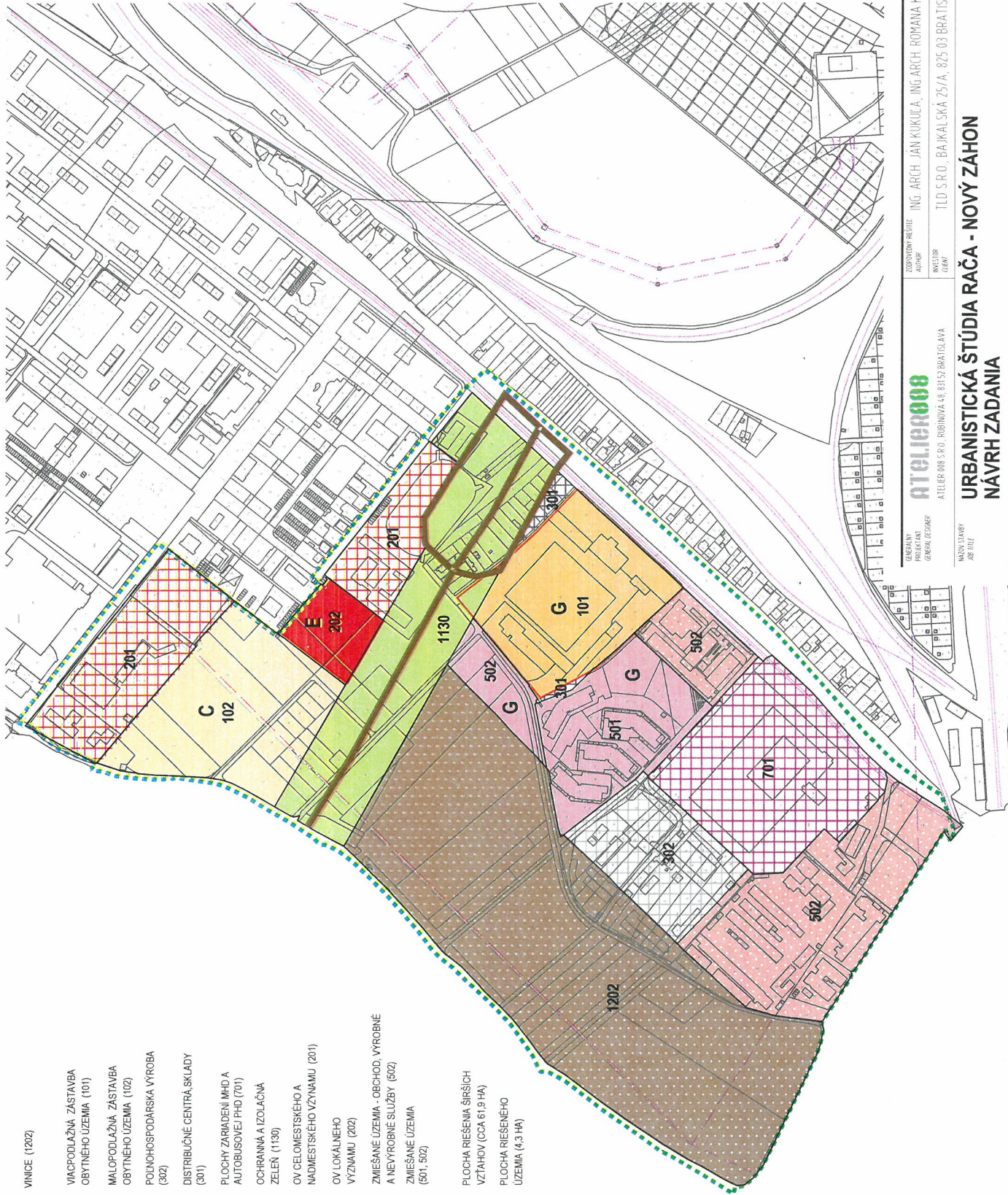
OV LOKÁLNEHO
VÝZNAMU (202)

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - OBCHOD, VÝROBNÉ
A NEVÝROBNÉ SLUŽBY (502)

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA
(501, 502)

PLOCHA RIEŠENIA ŠIRŠÍCH
VZŤAHOV (CCA 61,9 HA)

PLOCHA RIEŠENÉHO
ÚZEMIA (4,3 HA)



ATELIER008
ATELIER 008 S.P.O. ROBINOVA 48, 81132 BRATISLAVA

ZODPOVEDNÝ PRÍJEM: ING. ARCH. JAN KUKULA, ING. ARCH. ROMANA KUKULCOVA
AUTOR: ING. ARCH. JAN KUKULA, ING. ARCH. ROMANA KUKULCOVA
INVESTOR: TLD S.R.O., BAJKALSKÁ ZŠ/VA, 825-03 BRATISLAVA
OBJEKT: (CEN)

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA RAČA - NOVÝ ZÁHON NÁVRH ZADANIA

FUNKČNÉ VYUŽITIE NA PODKLADE ÚPN - NÁVRH

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
MĚRKA: 15000

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3

VEĽKOSŤ
FORMÁT: A3



VINICE (1202)

VIACPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA
OBYTNÉHO ÚZEMIA (101)

MALOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA
OBYTNÉHO ÚZEMIA (102)

POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA
(302)

DISTRIBUČNÉ CENTRÁ-
SKLADY (301)

PLOCHY ZARIADENÍ MHD A
AUTOBUSOVEJ PHD (701)

OCHRANNÁ A IZOLAČNÁ
ZELEŇ (1130)

OV CELOMESTSKÉHO A
NADMESTSKÉHO VÝZNAMU (201)

OV LOKÁLNEHO
VÝZNAMU (202)

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - OBCHOD, VÝROBNÉ
A NEVÝROBNÉ SLUŽBY (502)

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA
(501, 502)

PLOCHA RIEŠENIA ŠIRŠÍCH
VZŤAHOV (cca 61,9 HA)

PLOCHA RIEŠENÉHO
ÚZEMIA (4,3 HA)



GENERÁLNY
PROJEKTANT
GENERAL DESIGNER
ATELIER008
ATELIER 008 S.R.O. RUBINOVIA 48, 811 02 BRATISLAVA

ZHODNENÝ PROJEKT
ARCHITECT
ING. ARCH. JÁN KUKULA, ING. ARCH. ROMANA KUKUČOVA
INVESTOR
CLIENT
TLD S.R.O., BAJKALSKÁ 251A, 825 03 BRATISLAVA

**URBANISTICKÁ ŠTÚDIA RAČA - NOVÝ ZÁHON
NÁVRH ZADANIA**

FUNKČNÉ VYUŽITIE NA PODKLADE ÚPN - VARIANT. RIEŠENIE

NÁSTAVBY
DESIGNER
ATELIER

NÁSTAVBY
DESIGNER
ATELIER

VEĽKOSŤ
SCALE
1:5000

FORMÁT
FORMAT
A3