

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy  
Oddelenie územného plánovania

## **Štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy**

*Urbanistická štúdia – návrh zadania*

*November, 2019*

## IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE:

Názov:	Urbanistická štúdia nájomného bývania na území Bratislavy
Obec:	Bratislava
Obstarávateľ:	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava
Odborný garant:	Mag. rer. nat. Marek Dinka riaditeľ sekcie územného plánovania
Spracovateľský kolektív:	Oddelenie územného plánovania  Ing. arch. Karin Lexmann vedúca oddelenia  Ing. arch. Norbert Dvorčák Ing. arch. Martin Berežný Ing. arch. Dana Kmet'ková Ing. arch. Dana Drobníaková, PhD Ing. arch. Ľudmila Holíková Ing. arch. Eva Kafková Ing. arch. Lucia Trajterová Ing. arch. Tatiana Ďurčanská Ing. Mária Černayová Ing. arch. Monika Šmíralová, PhD Ing. arch. Magda Ďurdíková Ing. Ľubica Bednarovičová Ing. Lucia Babínová Mgr. Marián Rohaľ Ing. Adam Juhás Ing. Peter Hreško Ing. Daniel Pospíšil Ing. Erika Igondová, PhD Ing. Jana Hrabovská Jessica Žovinová
Spolupráca:	Boris Hrbáň
Odborne spôsobilé osoby pre obstaranie v zmysle § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku:	Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov  Ing. arch. Marta Závodná, reg. č. 340 Mgr. art. Katarína Štefancová, reg. č. 373 Ing. arch. Ľubica Fenclová, reg. č. 386
Spolupráca:	Ing. arch. Krisztína Nagy Ing. arch. Zuzana Chovancová Kadášová
Spracovateľ zadania:	Magistrát hlavného mesta SR Bratislava Primaciálne nám. č. 1 814 99 Bratislava

## ÚVOD

Vlastnícka štruktúra bytového fondu sa po roku 1989 značne pretransformovala. Výsledkom je že viac ako 80 % bytového fondu je vo vlastníctve súkromných užívateľov. Počet nájomných obecných bytov v majetku mesta a mestských častí sa značne podhodnotil a ich podiel sa znížil na menej ako 1%. Tento jav znemožňuje mestu a mestským častiam podieľať sa na poskytovaní pomoci svojim občanom pri riešení problémov s bývaním.

Vzhľadom na povinnosť hlavného mesta SR Bratislava vyplývajúcu zo zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov zabezpečiť k 31. decembru 2016 náhradné bývanie pre 532 žiadateľov z reštituovaných bytov alebo zaplatiť každý mesiac prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného až do poskytnutia bytovej náhrady, je nutné hľadať v danej problematike systémové riešenie.

Okrem toho existuje významná, aj keď nie exaktne kvantifikovaná skupina obyvateľov s takými príjmami, ktoré vylučujú možnosť riešenia bývania formou nadobudnutia bytov do vlastníctva. Pre túto skupinu obyvateľov je nevyhnutné vytvoriť sektor nájomných bytov v majetku mesta, ktorý umožní bývanie primerané k príjmovým možnostiam nájomcov a bude riešiť špecifické problémy vybraných cieľových skupín nájomcov (mladé rodiny, rodiny s jedným rodičom, seniori, zdravotne znevýhodnení občania, občania u ktorých pretrváva nepriaznivá sociálna situácia, obyčajne z dôvodu kumulácie viacerých negatívnych javov súčasne, alebo pracovníci tzv. potrebných povolání). Systém sprístupňovania a kategórií bytov by mal byť diferencovaný v závislosti od finančných možností a potrieb nájomcov.

Zadanie pre spracovanie **Urbanistickej štúdie nájomného bývania na území Bratislavy** (ďalej ako „**štúdia**“) je vypracované v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Pokynom na spracovanie štúdie je žiadosť MAGS OUPD 49 684 / 2019 – 395 932 zo dňa 19.7.2019, v prílohe so zoznamom lokalít vytypovaných pracovnou skupinou pre problematiku nájomného bývania. Spracovanie štúdie časovo koreluje s prípravou stratégie nájomného bývania, prostredníctvom ktorej mesto Bratislava definuje svoj zámer rozvíjať túto politiku. Východiskovým podkladom pre spracovanie štúdie bola Vyhľadávacia štúdia umiestnenia nájomného bývania na území hlavného mesta SR Bratislavy, spracovaná OSRMT v roku 2018.

Zoznam lokalít na pozemkoch v majetku mesta vybraných vo vyhľadávacej štúdii:

BAZOVÁ, MČ Bratislava-Ružinov  
PASTIERSKA, MČ Bratislava-Rača  
PEKNÁ CESTA 1, MČ Bratislava-Rača  
NA VRÁTKACH 1, MČ Bratislava-Dúbravka  
BRATSKÁ, MČ Bratislava-Petržalka  
SOSNOVÁ, MČ Bratislava-Petržalka  
ŠUSTEKOVA, MČ Bratislava-Petržalka

Zoznam lokalít vybraných na základe rokovaní s vlastníkmi pozemkov o budúcich plánovacích zmluvách:

MLYNSKÉ NIVY, MČ Bratislava-Ružinov  
PEKNÁ CESTA 2, MČ Bratislava-Rača  
VÝCHODNÁ, MČ Bratislava-Rača  
RAČIANSKA, MČ Bratislava-Rača  
AGÁTOVÁ 1, MČ Bratislava-Dúbravka  
AGÁTOVÁ 2, MČ Bratislava-Dúbravka  
AGÁTOVÁ 3, MČ Bratislava-Dúbravka  
NA VRÁTKACH 2, MČ Bratislava-Dúbravka  
MUCHOVO NÁMESTIE, MČ Bratislava-Petržalka  
VIEDENSKÁ CESTA, MČ Bratislava-Petržalka

Legislatíva nerozdeľuje formy bývania podľa vlastníctva. Stavebný zákon definuje byt všeobecne, ako obytnú miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Právny rámec vlastníctva bytov a nebytových

priestorov predstavuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Pri bývaní v nájomnom byte dáva vlastník (prenajímateľ) nájomcovi za odplatu právo na užívanie bytu na základe nájomnej zmluvy. Podrobnejšie sú práva a povinnosti oboch zmluvných strán pri prenájme bytov definované v Občiansky zákonník 40/1964 Zb. Štvrtom oddieli - Osobitné ustanovenia o nájme bytu.

Vzhľadom na komplexnú problematiku a nejednoznačnú právnu definíciu nájomného bývania treba rešpektovať legislatívny rámec:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej „stavebný zákon“),
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov,
- Občiansky zákonník, zákon č. 40/1964 Zb.,
- Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
- Zákon č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu ,
- Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
- Obchodný zákonník , zákon č. 513/1991 Zb.,
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006
- Zákon č. 260/2011 Z.z. o ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov,
- Zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania,
- Vyhláška č. 326/2015 Z.z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu,
- Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z.,
- Zákon č. 417/2013 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 601/2003 Zb. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 453/2001 Zb. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a menia a dopĺňajú sa niektoré ďalšie zákony,
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
- Zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

## **OBSAH ZADANIA**

### Úvod

- Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie
- Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie
- Východiská a požiadavky vyplývajúce z celoštátnych, regionálnych a mestských koncepcií
- Požiadavky vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie
- Požiadavka na variantné spracovanie
- Vymedzenie riešeného územia
- Požiadavky na obsah spracovania textovej a grafickej časti štúdie
- Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti štúdie
- Požiadavky na prerokovanie
- Prílohy zadania – návrh pasportizačného listu, schémy s vymedzením riešeného územia lokalít nájomného bývania

## URČENIE ÚČELU

Vzhľadom na nedostatok dostupného bývania na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je verejným záujmom koncepcia rozvoja nájomného bývania, ktorá rozvíja politiku nadobúdania bytov viacerými spôsobmi. Jedným z nich je preverenie možnej zmeny Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, schváleného Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 123/2007 dňa 31.5.2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) za účelom zvýšenia podielu dostupných plôch vhodných na budovanie nájomných bytov, tak na vlastných pozemkoch hlavného mesta, ako aj na disponibilných pozemkoch vo vlastníctve tretích strán a spolupráca s potenciálnymi investorom pri výstavbe nájomných bytov.

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 ako rámcový dokument štátu pre oblasť bývania vyjadruje komplexné ciele štátu pre oblasť bytovej politiky, definuje nástroje na ich dosiahnutie, ako aj formuluje zodpovednosť občanov, štátu, obcí, vyšších územných celkov a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývania. Medzi hlavné kompetencie a úlohy samosprávy v oblasti bývania patrí: - obstarávanie, schvaľovanie a aktualizácia územnoplánovacej dokumentácie obce a zóny s osobitým zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, hospodárne a ekonomicky únosné využívanie pozemkov a efektívnosť výstavby, a to prioritne v rámci hraníc zastavaného územia obce, aktívne usmerňovanie a koordinovanie účastníkov procesu rozvoja bývania zabezpečením pozemkov a výstavby technickej infraštruktúry pri výstavbe bytov.

Rovnako ako aktuálna Koncepcia štátnej bytovej politiky, aj pripravovaná Koncepcia mestskej bytovej politiky Hlavného mesta SR Bratislavy vníma bývanie ako jeden zo základných pilierov udržateľného rozvoja mesta. Limitujúcim faktorom rozvoja bývania je nedostatok, resp. dostupnosť rozvojových plôch určených na bývanie. Zároveň je základnou premisou udržateľného rozvoja mesta efektívne využívanie disponibilného územia a jestvujúcej infraštruktúry pri súčasnom zvyšovaní kvality života obyvateľov, pričom je potrebné s pôdou a územím mesta nakladať ako so strategickým a obmedzeným zdrojom.

Vo vzťahu k územnému plánovaniu je preto nevyhnutné preveriť aktuálne možnosti územia pre výstavbu bytov a predovšetkým nájomných bytov tak, aby Hlavné mesto Bratislava vedelo reagovať na znižujúcu sa dostupnosť (množstevnú aj cenovú) bývania. Platný ÚPN ponúka už len obmedzené množstvo plôch určených na bytovú výstavbu, z ktorých veľká časť je vzhľadom na rozdrobenosť vlastníctva a chýbajúcu infraštruktúru v dohľadnej dobe pre tento účel nevyužiteľná. Na druhej strane je na území mesta k dispozícii množstvo nevyužitých plôch určených na iné, zmiešané funkčné využitie, v ktorom má bývanie iba obmedzený podiel. Hlavným cieľom tejto štúdie je preto posúdiť vybrané lokality z hľadiska zmeny ich funkčného využitia s cieľom zvýšenia počtu mestských nájomných bytov.

V schválenom dokumente „Programové vyhlásenie primátora hlavného mesta SR Bratislavy a poslancov Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2019 – 2022“ je v oblasti bytovej politiky cieľom zlepšenie dostupnosti bývania pre všetky skupiny obyvateľstva, a posilnenie jeho environmentálnej, ekonomickej a sociálnej udržateľnosti podporou riešení smerujúcich k zväčšeniu fondu nájomných bytov vo vlastníctve mesta aj kúpou s využitím štátnych dotácií, či vlastnou alebo v partnerstvách realizovanou výstavbou.

Štúdia preverí možnosti umiestnenia nájomného bývania vo vybraných lokalitách na mestských pozemkoch a na pozemkoch súkromných investorov, ktoré si vyžadujú pre potreby umiestňovania bývania zmenu platného ÚPN, navrhne možné zmeny funkčného využitia územia s potrebnou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Štúdia nájomného bývania preverí jednotlivé lokality ako alternatívne riešenia na území mesta a na základe vyhodnotenia bude spracovaný čistopis ako podklad pre zmeny a doplnky ÚPN.

## URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV SPRACOVANIA

Hlavnými cieľmi bude:

- zmapovať súčasný stav a overiť urbanistickú koncepciu vybraných lokalít, z hľadiska umiestňovania bývania, vyhodnotiť ich vhodnosť pre výstavbu bytov najmä vzhľadom na dostupnosť základnej a vyššej občianskej vybavenosti, dopravné pripojenie, dostupnosti verejnej osobnej dopravy, existenciu peších a cyklistických trás, verejného priestoru, technickej vybavenosti,
- určiť nové podmienky funkčného a priestorového usporiadania lokalít, ktoré vyhovujú kritériám pre umiestňovania bývania vo viacpodlažnej, malopodlažnej a polyfunkčnej obytnej zástavbe. Nové funkčno-priestorové usporiadanie bude slúžiť ako podnet pre zmenu,

- Zdokumentovať navrhované funkčné zmeny vo väzbe na širšie vzťahy, napojenie na komunikačnú sieť, technickú infraštruktúru, vo vzťahu základnej OV.

## **VÝCHODISKÁ A POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z CELOŠTÁTNYCH, REGIONÁLNYCH A MESTSKÝCH KONCEPCIÍ**

Východiská z celoštátnej koncepcie rozvoja bývania

- Programové vyhlásenie vlády SR 2016 – 2020
- Aktualizácia Národnej stratégie regionálneho rozvoja SR
- Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020
- Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030

Východiská z regionálnej koncepcie rozvoja bývania

- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Bratislavského kraja na roky 2014 – 2020

Východiská z mestskej koncepcie rozvoja bývania

- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. m. SR Bratislavy na roky 2010 – 2020
- Strategické ciele rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy, 2001
- Koncepcia rozvoja bývania v hlavnom meste SR Bratislave v rokoch 2002 – 2006
- Stratégia rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy, 1998
- Predbežná právna analýza možností implementácie politiky nájomného bývania, 2019
- Programové vyhlásenie primátora hlavného mesta SR Bratislavy a poslancov Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2019 – 2022

Vzťah k programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestských častí Bratislavy

- Štúdiá zohľadní programy hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestských častí Bratislavy.

Ostatné podklady

- Štatistické ročenky hlavného mesta SR Bratislavy, 2011 - 2017
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov, 2011

## **POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE, ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV A SÚVISIACICH DOKUMENTOV**

Regionálna územnoplánovacia dokumentácia:

- Územný plán Regiónu – Bratislavský samosprávny kraj schválený v roku 2013 uznesením č. 60/2013, záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20. 09. 2013 v znení Zmien a doplnkov č.1. ÚPNR-BSK vyhlásených formou VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.9.2017, čiastkovo problematiku v kapitolách:

*Domový a bytový fond*

- 4.1. *Retrospektívny vývoj domového a bytového fondu*
- 4.3. *Bytový fond*

Celomestská územnoplánovacia dokumentácia:

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 123/2007 dňa 31.5.2007, v znení zmien a doplnkov, v kapitolách:

*B.7. Návrh riešenia socioekonomických funkčných systémov*

*B.7.1. Bývanie*

*C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania*

*C.3.1. Základné princípy a kritériá*

*C.3.2. Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby*

*C.3.3. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania*

Miestna územnoplánovacia dokumentácia:

- Platné územné plány zón na území mestských častí Bratislavy

Celomestské územnoplánovacie podklady:

- **Územný generel bývania hl. m. SR Bratislavy, 2005**, uvádza čiastkové zmienky v kapitole
  - 1.1. Stav legislatívy viažucej sa na bývanie a jeho rozvoj,
  - 1.2. Vývoj a štruktúra vlastníckych vzťahov k bytom v období od roku 1991 do roku 2001,
  - 1.3. Stav v oblasti financovania rozvoja bývania,
  - 3.1.4. Základné nástroje populačnej a demografickej politiky mesta, v kapitole
  - 3.3. Potreba bytov pre obdobie po roku 2010, 2020 s výhľadom do roku 2030 – podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy
  - 3.4. Definovanie požiadaviek na druhovosť a formy bývania vo vzťahu k predpokladaným vývojovým trendom
  - 3.5. Definovanie požiadaviek na rezervy pre zabezpečenie minimálneho štandardu občianskej vybavenosti v území,
  - 6.1. Faktory požiadaviek na výstavbu bytov.
- Urbanistická štúdia prihraničného územia Bratislavy a susedných rakúskych obcí – **BAUM**, november 2014
- Územný generel sociálnej starostlivosti hl. m. SR Bratislavy, 2014 - uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014
- Územný generel školstva hl. m. SR Bratislavy, 2014 - uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014
- Územný generel dopravy hl. m. SR Bratislavy, 2015 - schválený uznesením MsZ č. 406/21016 zo dňa 31.03.2016
- Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy, 2009, odsúhlasený uznesením MsZ č. 689/2009 zo dňa 30.4.2009
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy, 2014 - uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014
- Vyhľadávacia štúdia umiestnenia nájomného bývania na území hl. m. SR Bratislavy, 2018

## POŽIADAVKA NA VARIANTNÉ SPRACOVANIE

Funkčné využitie lokalít bude spracované invariantne. Variantne bude spracovaná hmotová a priestorová regulácia lokalít.

## VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Územie je vymedzené administratívno-správnymi hranicami hlavného mesta SR Bratislavy. Výmera územia je 36 751,65 ha. K dátumu posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov vykonaného na celom území Slovenskej republiky k 21. máju 2011 malo hl. m. SR Bratislava 409 763 obyvateľov. Stav trvalo bývajúceho obyvateľstva ku dňu 31.12.2018 je 432 864 obyvateľov, pričom počet prechodne bývajúcich osôb sa štatisticky neeviduje.

## POŽIADAVKY NA OBSAH ŠTÚDIE

Štúdia bude obsahovať:

- textovú časť, tabuľky a grafy,
- grafickú časť, pasporty
- digitálnu geodatabázu riešených lokalít.

Štúdia bude spracovaná v členení na mestské časti v štruktúre zodpovedajúcej navrhutej systematizácii. Požiadavky na vyjadrenie podrobnosti sledovaných údajov sú definované v prílohovej časti.

## **POŽIADAVKY NA SPÔSOB A ROZSAH SPRACOVANIA TEXTOVEJ, TABUĽKOVEJ A GRAFICKEJ ČASTI**

### **Textová časť**

Textová časť bude obsahovať analýzy súčasného stavu, návrhu a tabuľkovú časť obsahujúcu prehľadnú databázu charakterizujúcu súčasný stav a navrhnuté riešenie. Štruktúra textovej časti bude nasledovná:

#### Úvod

- *Základné údaje*
- *Hlavné ciele riešenia*
- *Vymedzenie riešeného územia, riešenie širších vzťahov*

#### Analytická časť

- *Legislatíva viažuca sa k danej problematike*
- *Východiská z celoštátnej koncepcie rozvoja bývania*
- *Východiská z regionálnej koncepcie rozvoja bývania*
- *Východiská z mestskej koncepcie rozvoja bývania*
- *Vzťah k programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestských častí Bratislavy*
- *Všeobecné trendy rozvoja*
- *Metodické východiská*
- *Demografické východiská*
- *Analýza súčasného stavu nájomného bytového fondu v majetku mesta a zhodnotenie súčasných kapacít Predpokladané trendy rozvojového potenciálu nájomného bývania v obecných bytoch v rámci Bratislavy*
- *Odporúčania vyplývajúce z analýz*

#### Návrhová časť

- *Posúdenie disponibility plôch a definovanie požiadaviek pre umiestňovanie bývania:*
  - *vo vzťahu k funkčnému využitiu územia podľa ÚPN*
  - *dopravnému pripojeniu, dostupnosti k verejnej osobnej doprave, možnosti parkovania, existencia peších a cyklistických trás*
  - *verejným priestorom a zeleni*
  - *minimálne štandardy vybavenosti a pod.*
- *Stanovenie princípov regulácie pre jednotlivé územia*
- *Návrh komunikácií, vrátane dopravného pripojenia, riešenie statickej dopravy, návrh peších a cyklistických trás a riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave (VOD), prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú prepravu ŽSSK)*
- *Vyhodnotenie vybraných lokalít podľa stanovených kritérií tabuľkovou formou*

#### Grafická časť

Grafická časť bude obsahovať výkresy zodpovedajúce textovej časti v nasledovnom členení:

- *Analytický výkres mesta s rozmiestnením a identifikáciou lokalít*
- *Pasportizačný list lokality*
- *Analýza súčasného stavu – vyhodnotenie lokalít podľa stanovených kritérií – vzťahu k funkčnému využitiu územia podľa ÚPN, dostupnej základnej občianskej vybavenosti, dopravnému napojeniu, dostupnosti k verejnej osobnej doprave (MHD, linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú prepravu ŽSSK), možnosti parkovania, existencia peších a cyklistických trás, technickej vybavenosti,*
- *Návrhový výkres - stanovenie regulácie a funkčného využitia pre zmeny a doplnky ÚPN,*
- *Objemové overovacie štúdie pre jednotlivé lokality, predpokladaná mierka 1:1000, návrh komunikácií, vrátane dopravného pripojenia, riešenie statickej dopravy, návrh peších a cyklistických trás a riešenie dostupnosti verejnej osobnej dopravy.*



## SPÔSOB SPRACOVANIA

Spracovaná UŠ bude zodpovedať výnosom MF SR číslo 55/2014 Z.z. o štandardoch pre informačné systémy verejnej správy a zákonom číslo 3/2010 Z.z. o národnej infraštruktúre pre priestorové informácie s využitím číselníkov a kódovníkov ŠÚ SR.

Štúdia nájomného bývania bude spracovaná v digitálnej forme, kompatibilnou s informačnými technológiami používanými hlavným mestom SR Bratislava. Obstarávateľ vo svojom informačnom systéme prevádzkuje textové údaje vo formáte Microsoft Word, tabuľkové údaje vo formáte Microsoft Excel a databázové údaje vo formáte Microsoft Access a Microsoft SQL Server. Geografické t. j. grafické údaje sú prevádzkované v geografickom informačnom systéme (GIS) ArcGIS for Desktop.

To v praxi znamená navrhnúť štruktúru geografickej databázy vo formáte súborovej / personálnej geodatabázy (prípadne vo formáte ESRI shapefile) kompatibilnej so systémom ArcGIS for Desktop, verzia 10.0 a vyššia. Do tejto geodatabázy je potrebné zozbierať, spracovať a uložiť všetky relevantné grafické a popisné údaje, ktoré sú potrebné pre vytvorenie všetkých požadovaných bilančných, tabuľkových a mapových výstupov. Mapové výstupy z predmetnej geodatabázy budú spracované vo formáte .MXD, aj .PDF. Súčasťou spracovania bude taktiež užívateľská príručka (správa) s popisom jednotlivých vrstiev ich atribútov (ich významom a číslovaním resp. kódovaním). Všetky popisné informácie (vlastnosti jednotlivých prvkov) budú uložené v slovenskej národnej kódovacej stránke DOS alebo Windows East and Central Europe (852, 1250) prípadne Unicode (UTF-8).

Návrh geodatabázy, jej formát a štruktúra, ako aj požadované bilančné, tabuľkové a mapové výstupy budú definitívne dohodnuté na úvodnom pracovnom rokovaní medzi obstarávateľom a spracovateľom, ktoré sa uskutoční najmenej jeden týždeň pred oficiálnym začiatkom prác.

Geografická databáza bude spracovaná na podkladoch, ktoré má objednávateľ aktuálne k dispozícii vo formáte ArcGIS for Desktop:

1. Aktuálna tematická katastrálna mapa hlavného mesta SR Bratislava (stav k 1. dňu polroka začiatku úlohy),
2. Ortofotomapa hlavného mesta SR Bratislava – rok 2017 (30 x 30 cm),
3. Model budov 3D hlavného mesta SR Bratislava – rok 2017,
4. Základná báza údajov pre geografický informačný systém (ZB GIS®) v rozsahu riešeného územia hlavného mesta SR Bratislava stav k 1.1.2015).

Vlastné geografické údaje/vrstvy budú georeferencované do súradnicového systému S-JTSK Křovák East North (USGS, 5514 resp. 102067) v pracovných jednotkách metre s nominálnou presnosťou na dve desatinné miesta (3. trieda presnosti).

Mapové výstupy budú spracované v mierke 1 : 1000, 1 : 10 000 (ÚPN).

Geografická databáza bude s vyznačenými polygónmi, ktoré ohraničujú hranice pozemkov lokalít identifikovaných ako lokality nájomného bývania. Identifikované lokality nájomného bývania budú vytvorené ako polygóny s priradenými atribútmi v rozsahu min. povinných údajov pre GIS.

Identifikované vstupy podľa registra vstupov, resp. zistené prieskumom budú identifikované ako bodová vrstva s pridanými základnými atribútmi, aby sa dali jednoznačne spárovať s polygónmi podľa identifikačného / evidenčného čísla.

Štúdia bude dodaná na digitálnych nosičoch (CD / DVD / BlueRay – ROM) v rozsahu textovej (Microsoft Word – .DOC, .DOCX), tabuľkovej (Microsoft Excel – .XLS, .XLSX) a mapovej časti (ArcGIS for Desktop – .MXD, .PMF) ako aj formáte .PDF pre Acrobat Reader DC. Prípadná fotodokumentácia existujúceho stavu bude dodaná vo formáte .JPG resp. PNG a bude pripojená k relevantnej geografickej vrstve.

Výsledný dokument musí byť spracovaný tak, aby bol v plnom rozsahu publikovateľný na web stránke / GIS portáli hl. mesta SR Bratislavy.

## POŽIADAVKY NA PREROKOVANIE ŠTÚDIE

Účastníkmi prerokovania budú subjekty:

Bratislavský samosprávny kraj  
Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, Sekcia výstavby, Odbor územného plánovania  
Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, Odbor štátnej geologickej správy  
Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Úrad správy majetku  
Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky  
Okresný úrad Bratislava, Odbor školstva  
Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky  
Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja  
Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií  
Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia  
Štátny geologický ústav Dionýza Štúra, Odbor Geofondu  
Slovenský pozemkový fond  
Krajský pamiatkový úrad Bratislava  
Regionálny úrad verejného zdravotníctva hl. m. Bratislava  
Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, odbor dopravného inžinierstva  
Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave  
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s.  
Bratislavská teplárenská, a.s.  
Západoslovenská distribučná a. s.  
Slovenské elektrárne, a.s.  
Slovenská elektrizačná a prenosová sústava a.s.  
Slovenský plynárenský priemysel - distribúcia a. s.  
Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., OZ Bratislava  
Slovak Telekom, a.s.  
Orange Slovensko a.s.  
Telefónica Slovakia, s.r.o.  
UPC Broadband Slovakia s.r.o.  
SWAN, a.s.  
SITEL spol. s r.o.  
Dopravný úrad, divízia dráh a dopravy na dráhach, divízia civilného letectva, divízia vnútrozemskej plavby  
Železnice Slovenskej republiky  
Slovenská správa ciest  
Dopravný podnik Bratislava  
Národná diaľničná spoločnosť, a. s.  
Cyklokoalícia  
Generálny investor Bratislavy  
Hlavné mesto SR Bratislava, Hlavný architekt  
Magistrát hl. m. SR Bratislava, Oddelenie dopravného inžinierstva  
Magistrát hl. m. SR Bratislava, Oddelenie životného prostredia  
Magistrát hl. m. SR Bratislava, Oddelenie nájomného bývania, správy a inventarizácie majetku,  
Magistrát hl. m. SR Bratislava, Oddelenie sociálnych vecí  
Magistrát hl. m. SR Bratislava, oddelenie stratégie a projektov  
Magistrát hl. m. SR Bratislava, sekcia správy nehnuteľností  
MČ Bratislava – Staré Mesto  
MČ Bratislava – Ružinov  
MČ Bratislava – Rača  
MČ Bratislava – Dúbravka  
MČ Bratislava – Petržalka

## PRÍLOHA ZADANIA:

Návrh pasportizačného listu / karta lokalít nájomného bývania

Identifikačné atribúty:

- špecifické číslo GIS
- názov lokality
- evidenčné číslo lokality
- mestská časť
- katastrálne územie
- urbanistický obvod
- parcelné číslo

Nehnutelnostné atribúty:

- celková plocha lokality v ha
- kategória podielu využitia lokality na bývanie
- kategória podielu zastavanosti lokality
- druh vlastníctva

Hodnotiace atribúty / kritériá:

- súčasné využitie lokality
- existencia platnej územnoplánovacej dokumentácie a kladne prerokovaných územnoplánovacích podkladov
- dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia na nadradenú komunikačnú sieť (ZÁKOS, VYKOS), vrátane peších a cyklistických trás
- dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu (MHD a ostatnú linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú prepravu ŽSSK)
- pešia dostupnosť materských škôl
- pešia dostupnosť základných škôl
- dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene
- dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb
- možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody
- možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV
- možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť
- možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť
- možnosť napojenia lokality na zdroje tepla
- možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť
- vyhodnotenie polohy lokality k ochrane prírody a ÚSES
- vyhodnotenie záberov Poľnohospodárskeho pôdneho fondu (PPF)
- vyhodnotenie polohy lokality k pásmam hygienickej ochrany, ochrany vodných zdrojov a chráneným vtáčím územiám
- vyhodnotenie polohy lokality k ochranným pásmam technických zariadení a ČOV
- vyhodnotenie polohy lokality k hlukovým podmienkam z cestnej, železničnej a leteckej dopravy

Ostatné atribúty:

- stručná charakteristika
- poznámka
- mapa lokality
- situácia / ortofotomapa

Regulatívny zástavby platné / navrhované:

- minimálna a maximálna výška zástavby / počet nadzemných a podzemných podlaží
- kapacita a štruktúra bytov / počet obyvateľov
- nároky na priestorové využitie pozemku - IPP, IZP, KZ
- funkčné využitie územia
- špecifické požiadavky

Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

Okres:

Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 502 rozvojové územie, regulačný kód G

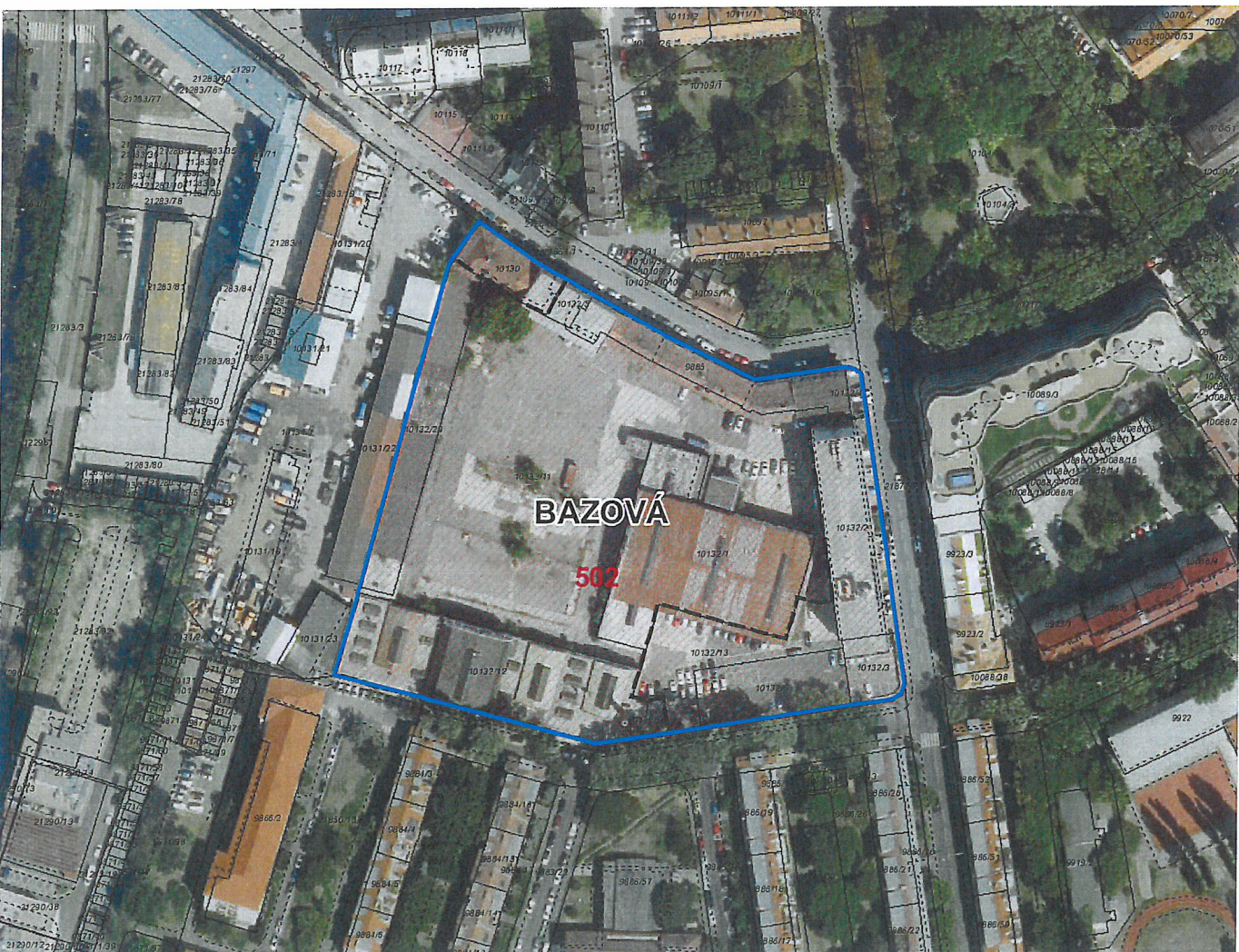
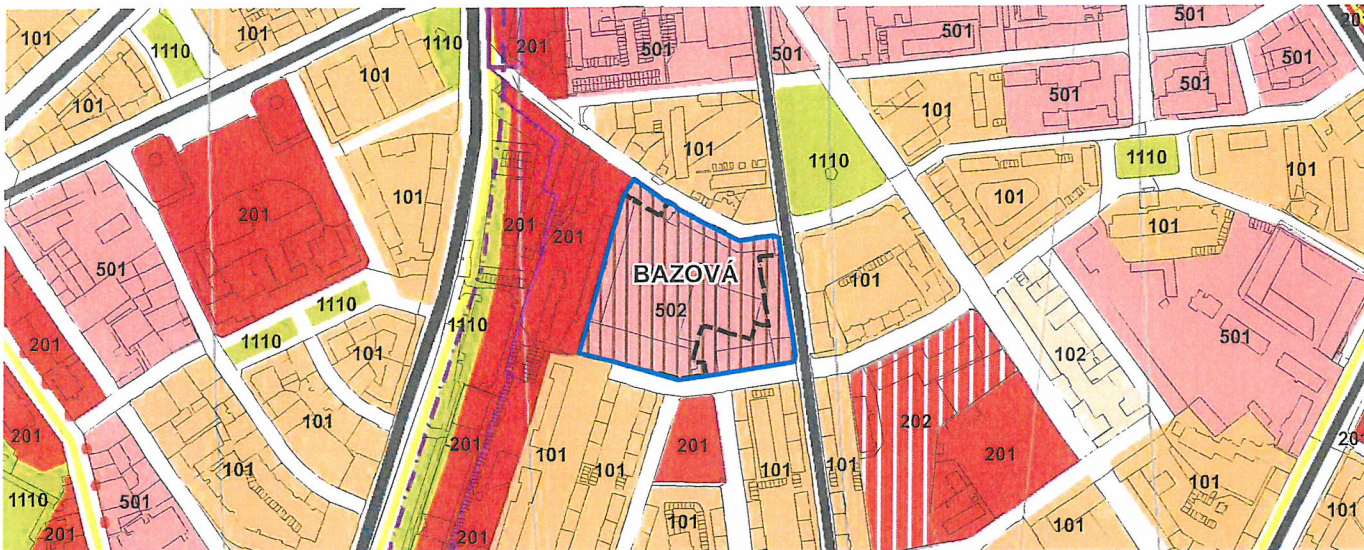
Návrh zmeny funkčného využitia: 501 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne Súčasťou lokality budú vstavané zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň a športoviská.




# BAZOVÁ

Bratislava-Ružinov

Bratislava II

1,86 ha



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 2 000

Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

Okres:

Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 301 stabilizované územie

Návrh zmeny funkčného využitia: 501 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne

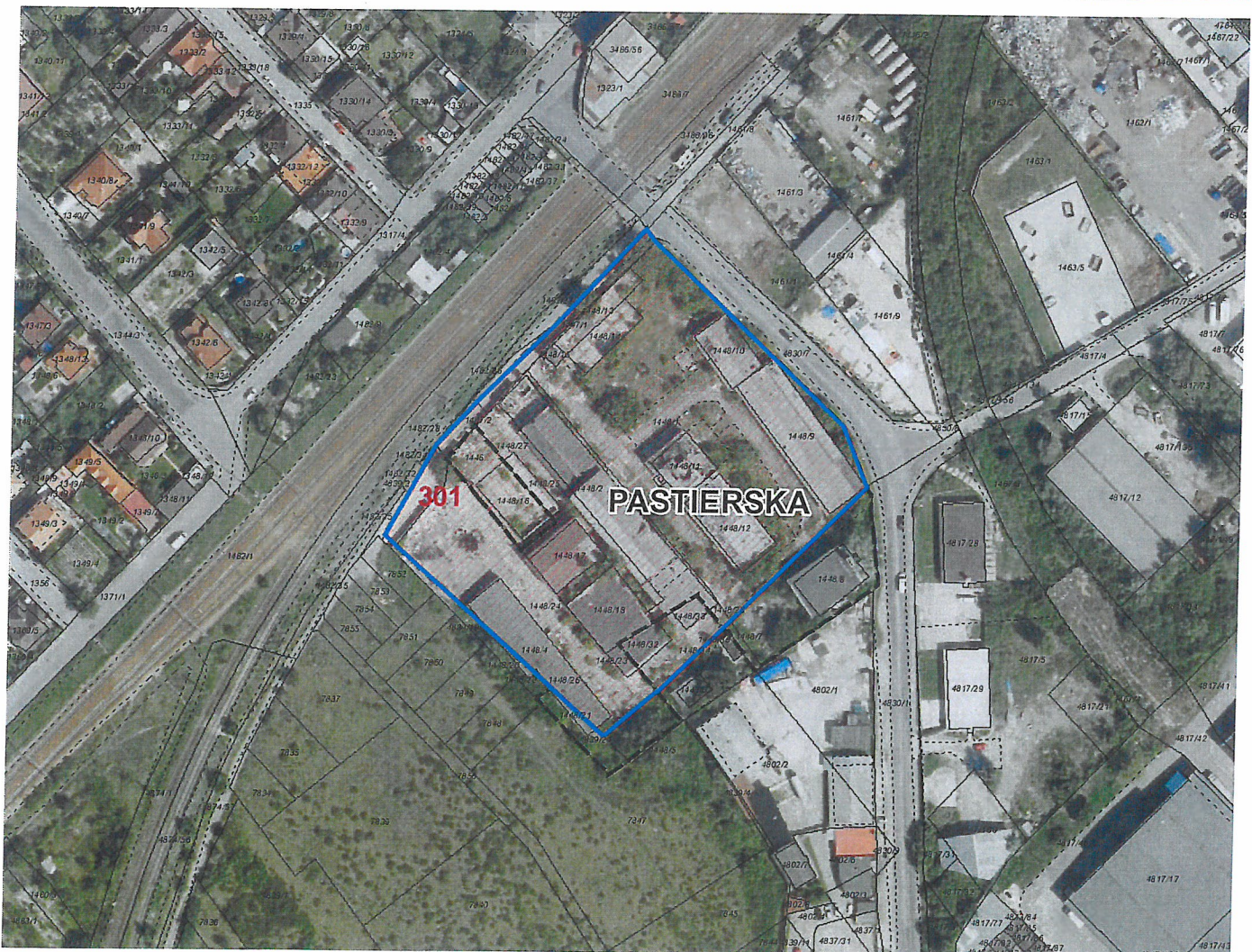
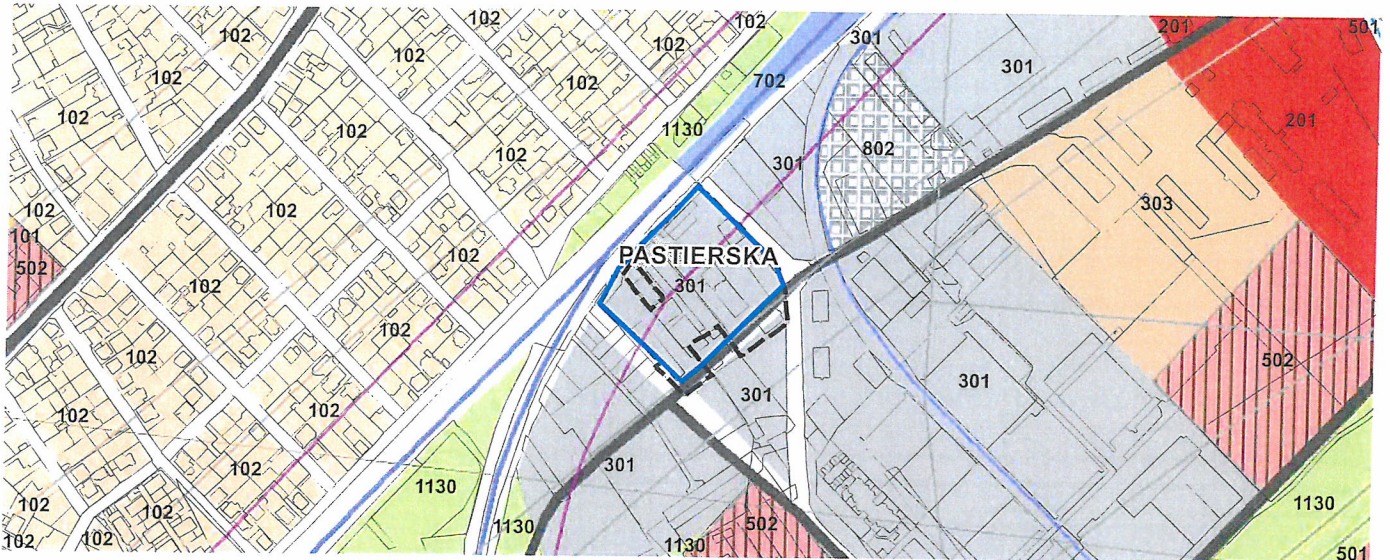
Súčasťou lokality budú vstavané zariadenia občianskej vybavenosti, prevádzky služieb, zeleň a športoviská.




# PASTIERSKA

Bratislava-Rača

Bratislava III

1,23 ha



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 2 000

Názov riešeného územia lokality:

# PEKNÁ CESTA

Mestská časť:

Bratislava-Rača

Okres:

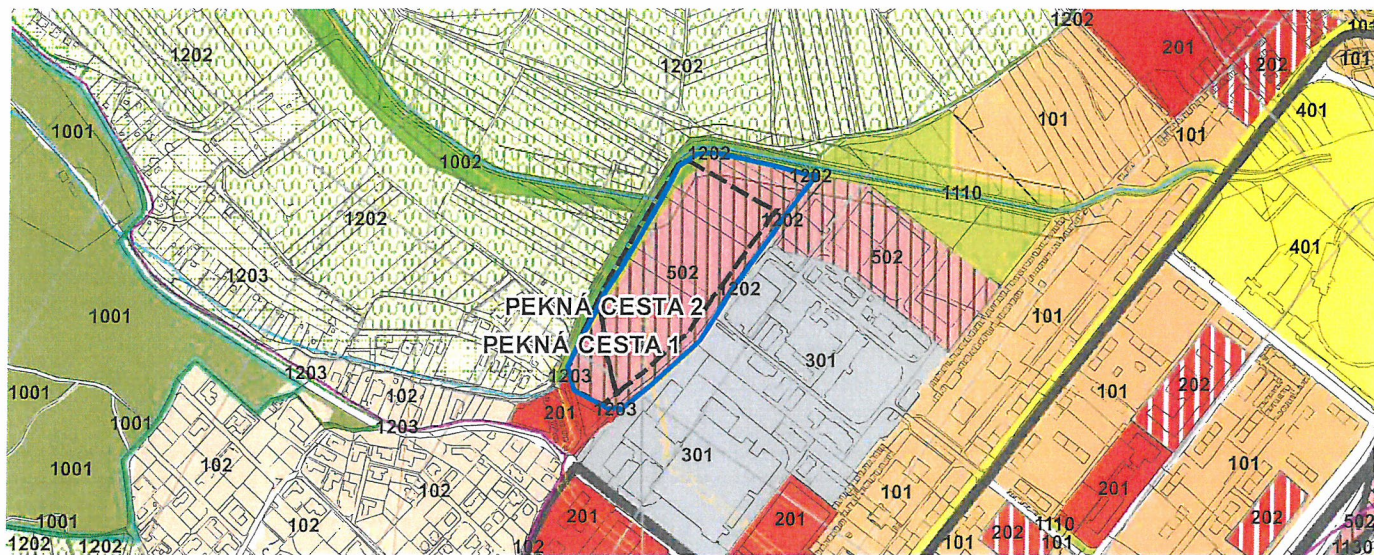
Bratislava III




Výmera lokality:

4,15 ha

Funkčné využitie podľa platného UPN: 502 rozvojové územie, regulačný kód G

Návrh zmeny funkčného využitia: 102 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne  
Súčasťou lokality budú funkcie 202 a 1110, ktoré vyplnú z územných požiadaviek na riešenie územia.



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 3 000

Názov riešeného územia lokality:

# NA VRÁTKACH

Mestská časť:

Bratislava-Dúbravka

Okres:

Bratislava IV

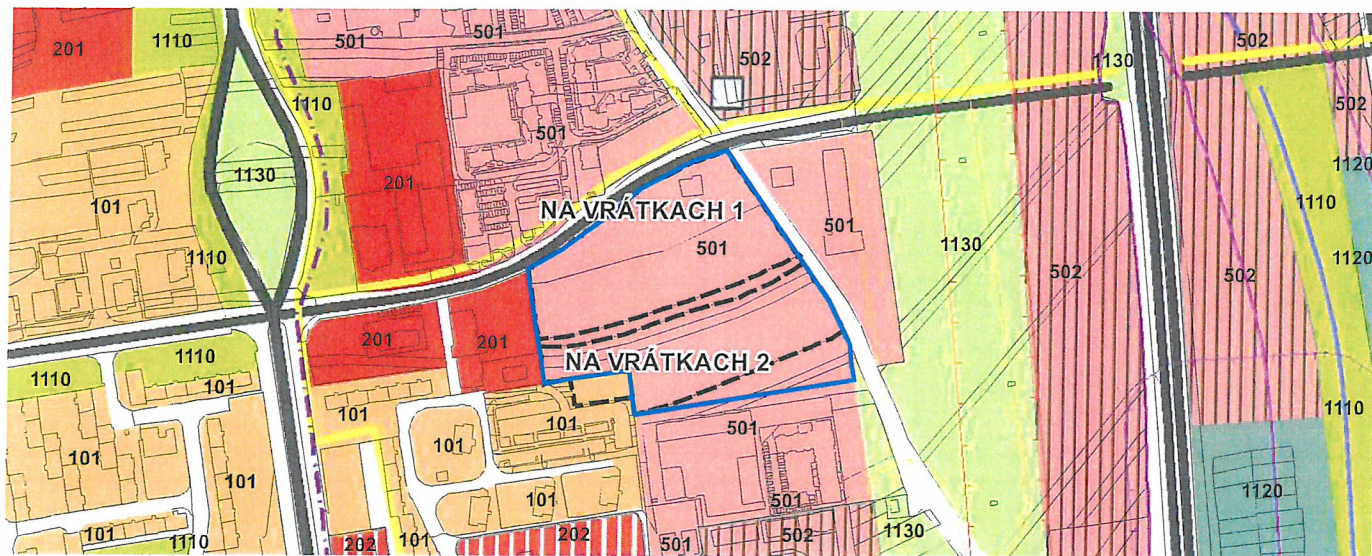
Výmera lokality:




3,51 ha

Funkčné využitie podľa platného UPN: 501 rozvojové územie, regulačný kód G

Návrh zmeny funkčného využitia: 101 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne

Súčasťou lokality budú vstavané zariadenia občianskej vybavenosti, park a športoviská.



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 2 000

Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

Okres:

Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 201 rozvojové územie, regulačný kód F

Návrh zmeny funkčného využitia: 101 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne

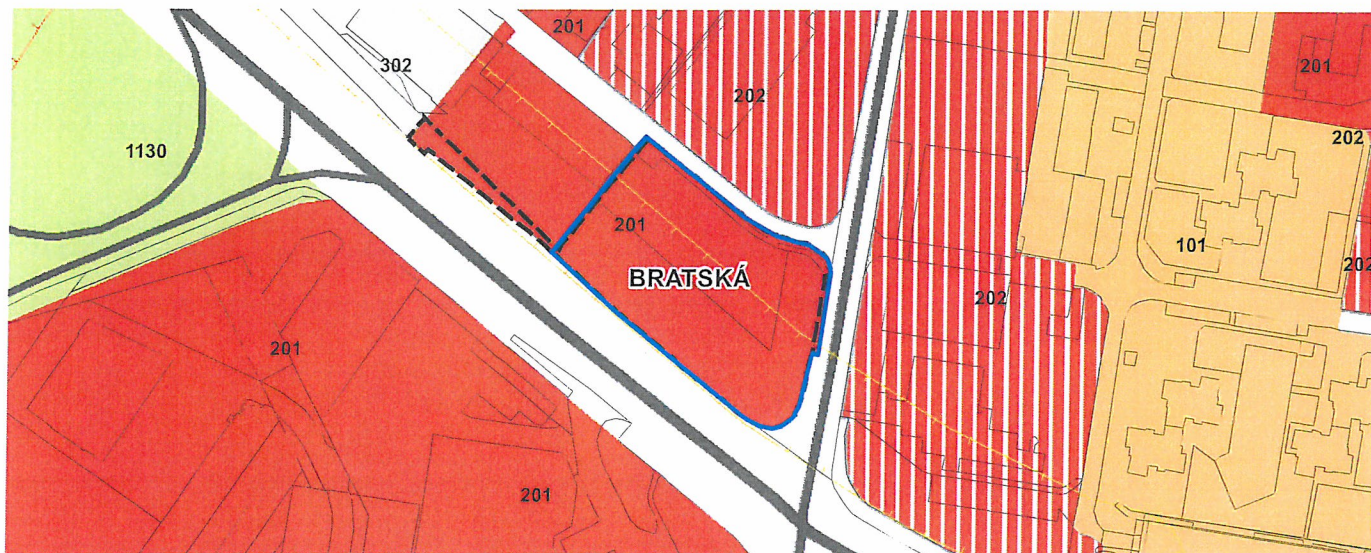
Súčasťou lokality budú vstavané prevádzky služieb, zeleň a športoviská.




# BRATSKÁ

Bratislava-Petržalka

Bratislava V

0,69 ha



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 1 000



Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

Okres:

Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 201 rozvojové územie, regulačný kód G; 1110 stabilizované územie

Návrh zmeny funkčného využitia: 101 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne

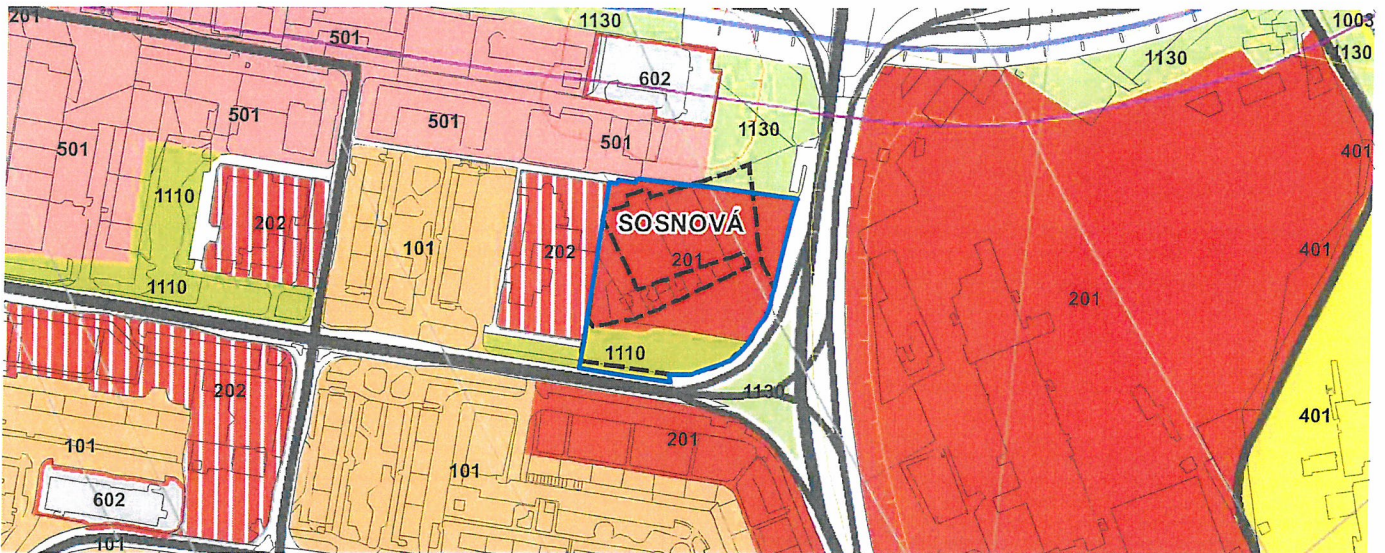
Výmera funkčnej plochy 1110 bude zachvaná a jej nová poloha bude preriešená v návrhu.




# SOSNOVÁ

Bratislava-Petržalka

Bratislava V

2,11 ha



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 2 000

Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

Okres:

Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 501 rozvojové územie, regulačný kód I; 501 stabilizované územie

Návrh zmeny funkčného využitia: 101 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne

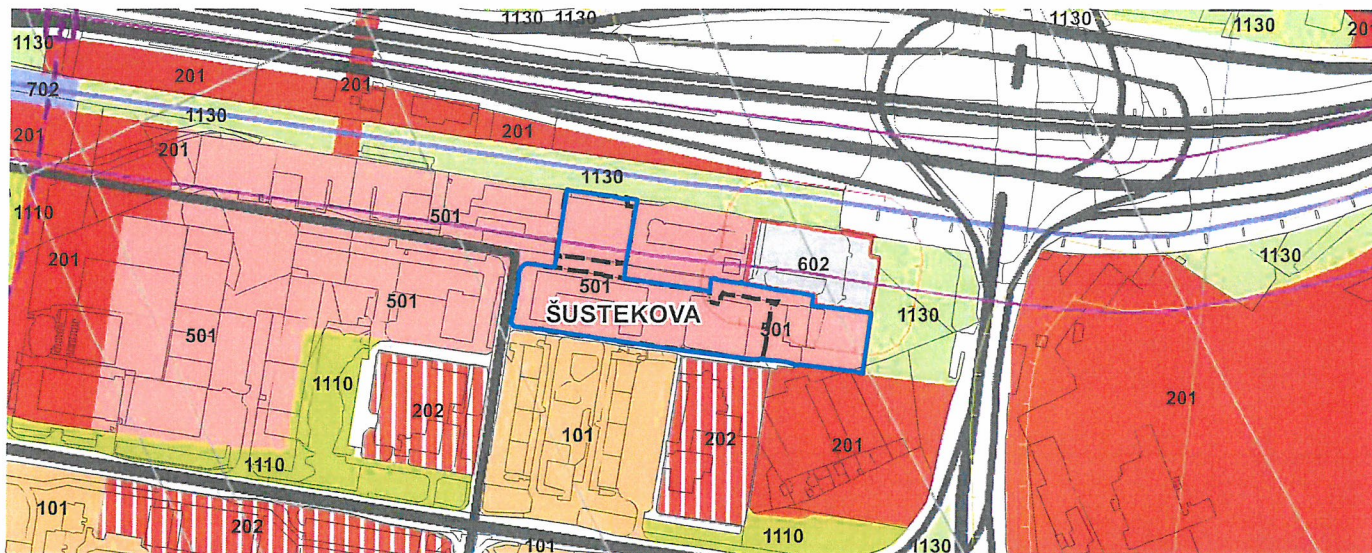
Súčasťou lokality budú vstavané zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň a športoviská.




# ŠUSTEKOVA

Bratislava-Petržalka

Bratislava V

1,84 ha



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 2 000

Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

Okres:

Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 501rozvojové územie, regulačný kód H

Návrh zmeny funkčného využitia: 101 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne

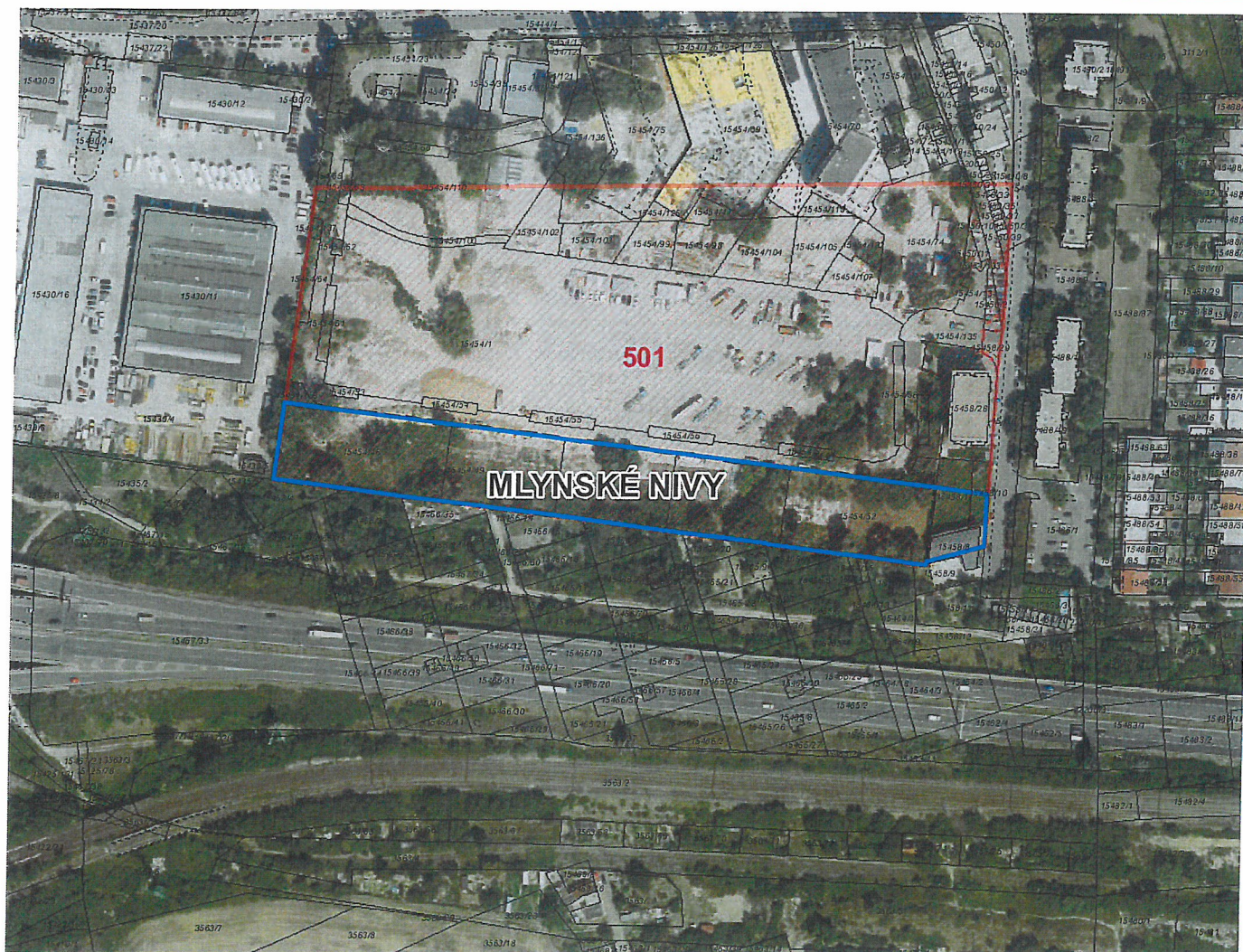
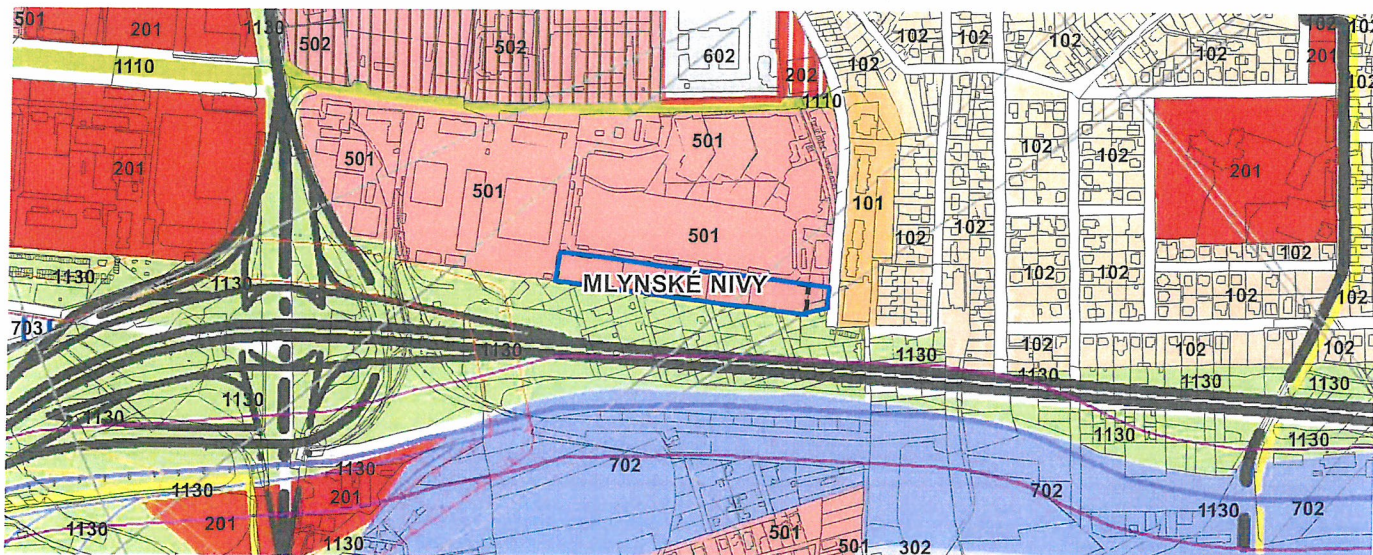
Súčasťou lokality budú vstavané zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň a športoviská.




# MLYNSKÉ NIVY

Bratislava-Ružinov

Bratislava II

1,16 ha



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 3 000

Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

Okres:

Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 502 stabilizované územie

Návrh zmeny funkčného využitia: 501 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne

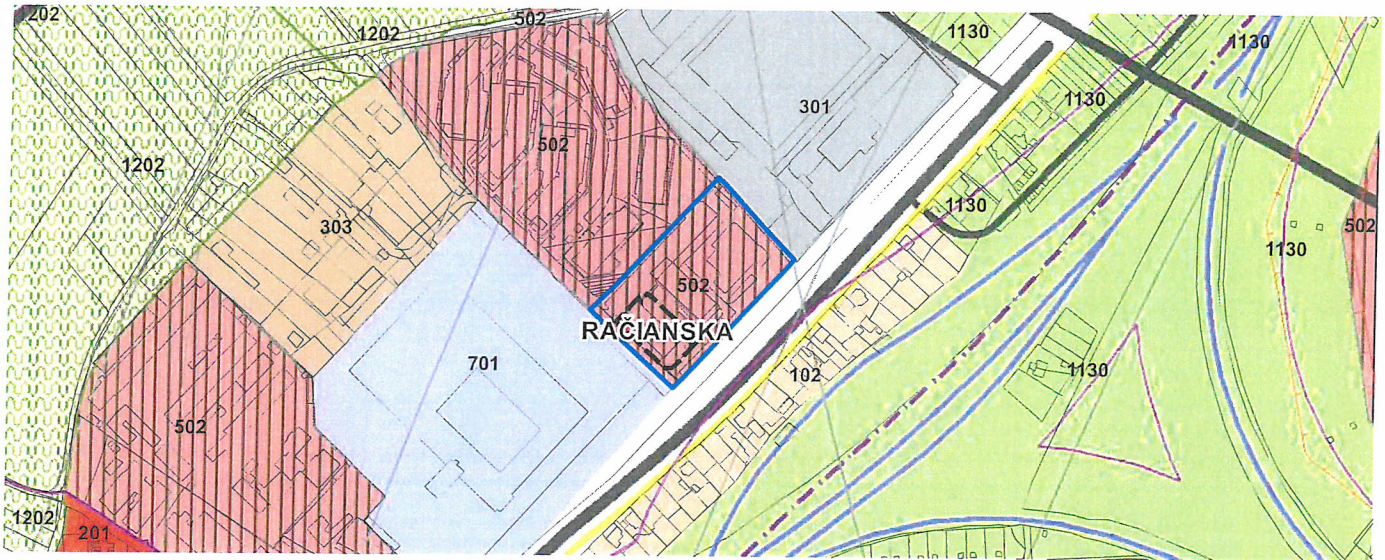
Súčasťou lokality budú vstavané zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň a športoviská.




# RAČIANSKA

Bratislava-Rača

Bratislava III

1,29 ha



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 2 000

Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

Okres:

Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 201 rozvojové územie, regulačný kód G

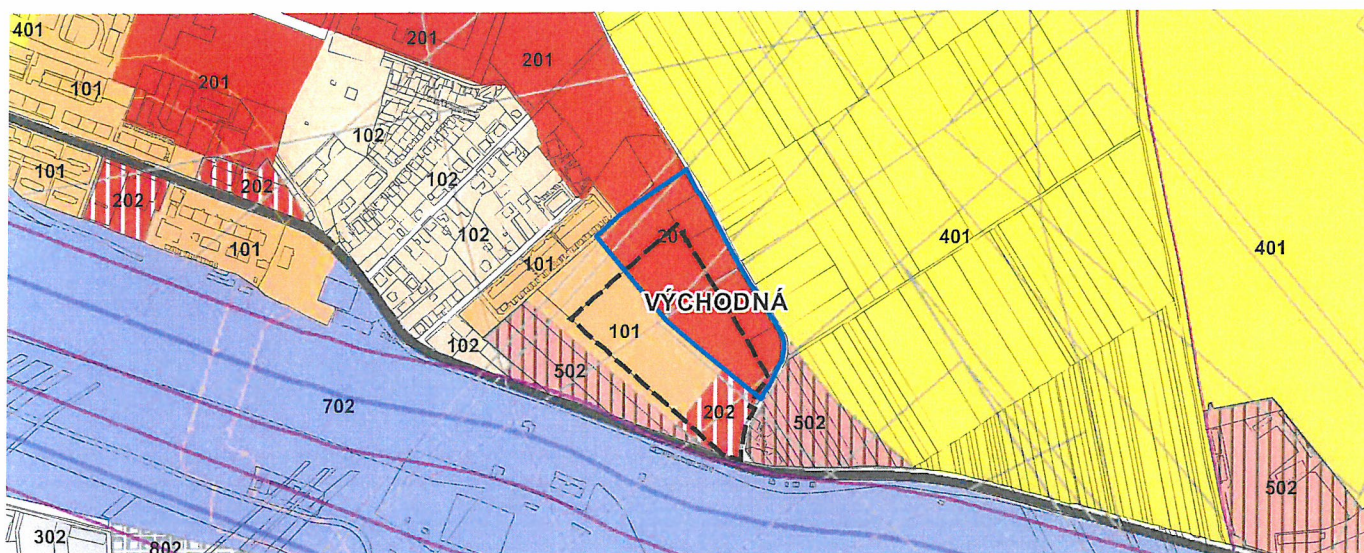
Návrh zmeny funkčného využitia: 101 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne  
Súčasťou lokality bude zeleň a športoviská.




# VÝCHODNÁ

Bratislava-Rača

Bratislava III

2,79 ha



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 3 000

Názov riešeného územia lokality:

# AGÁTOVÁ

Mestská časť:

Bratislava-Dúbravka

Okres:

Bratislava IV

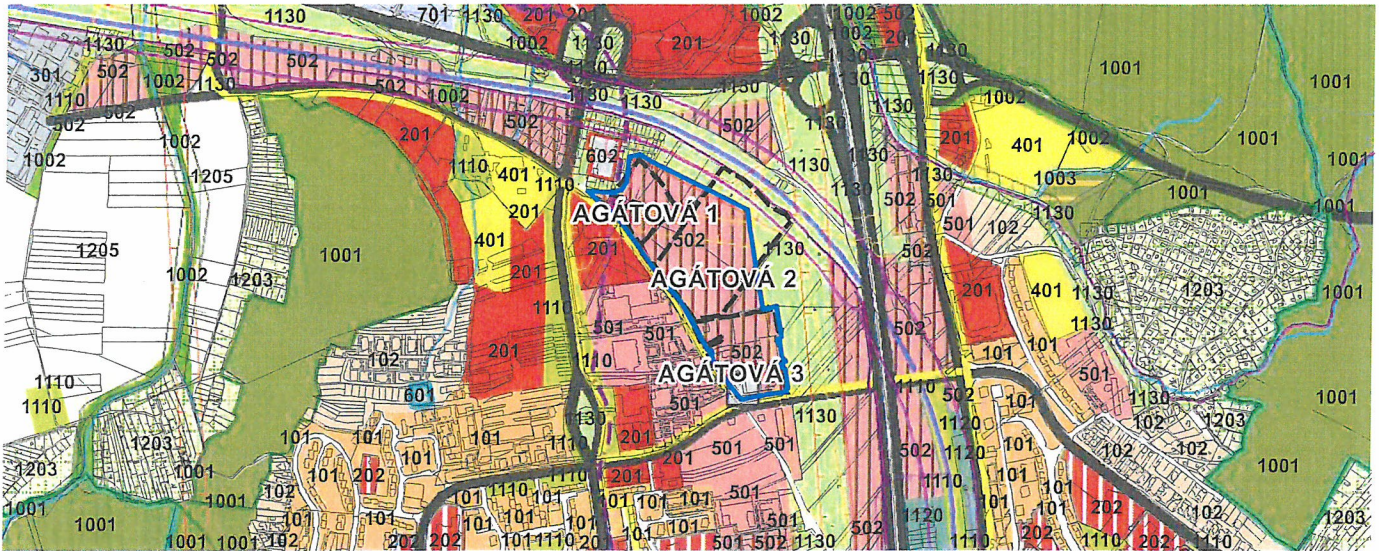
Výmera lokality:




12,20 ha

Funkčné využitie podľa platného UPN: 502 rozvojové územie, regulačný kód E; 502 stabilizované územie

Návrh zmeny funkčného využitia: 101 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne

Súčasťou lokality budú funkcie 202, 401 a 1110, ktoré vyplynú z územných požiadaviek na riešenie územia.



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 6 000

Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

Okres:

Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 501 rozvojové územie, regulačný kód I

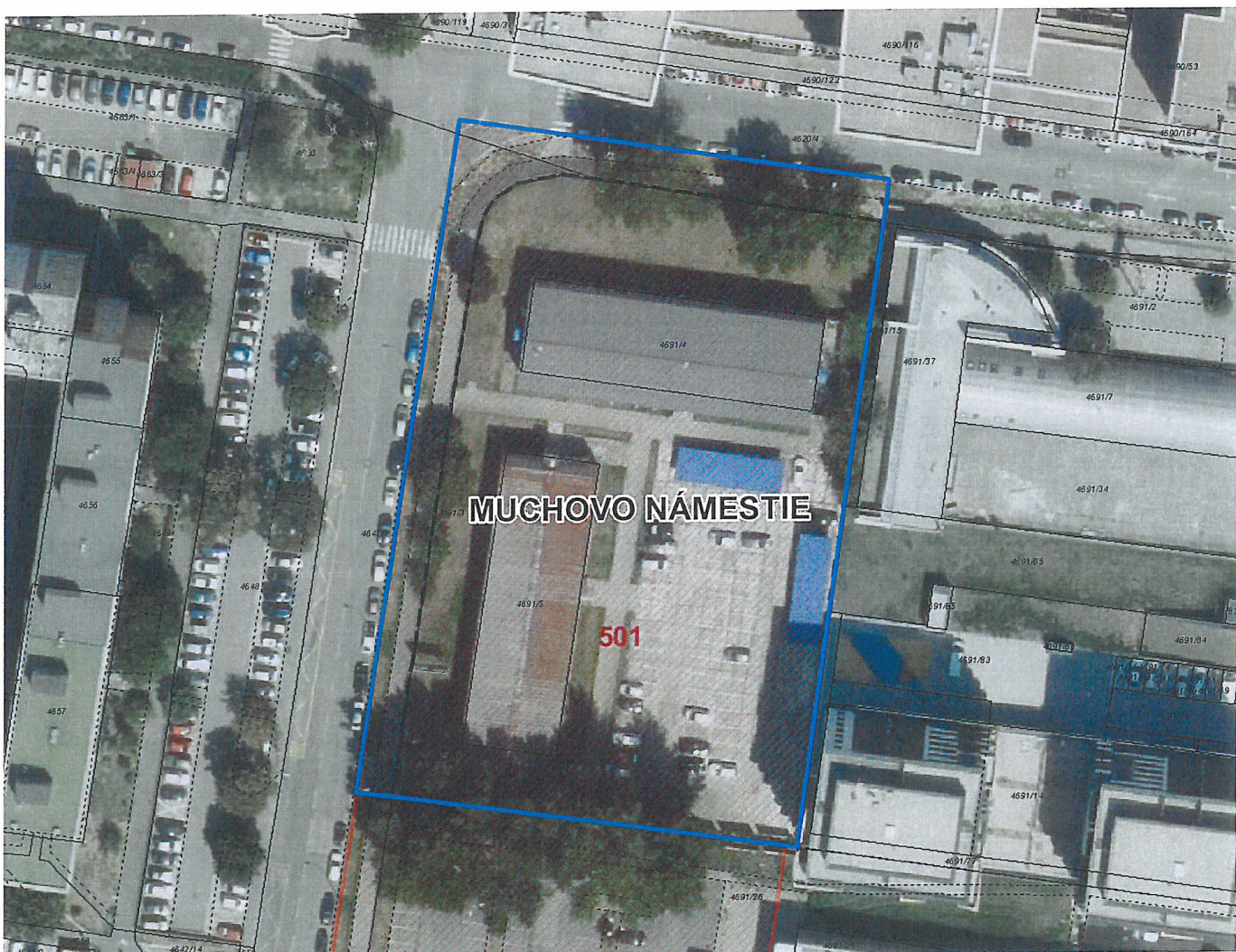
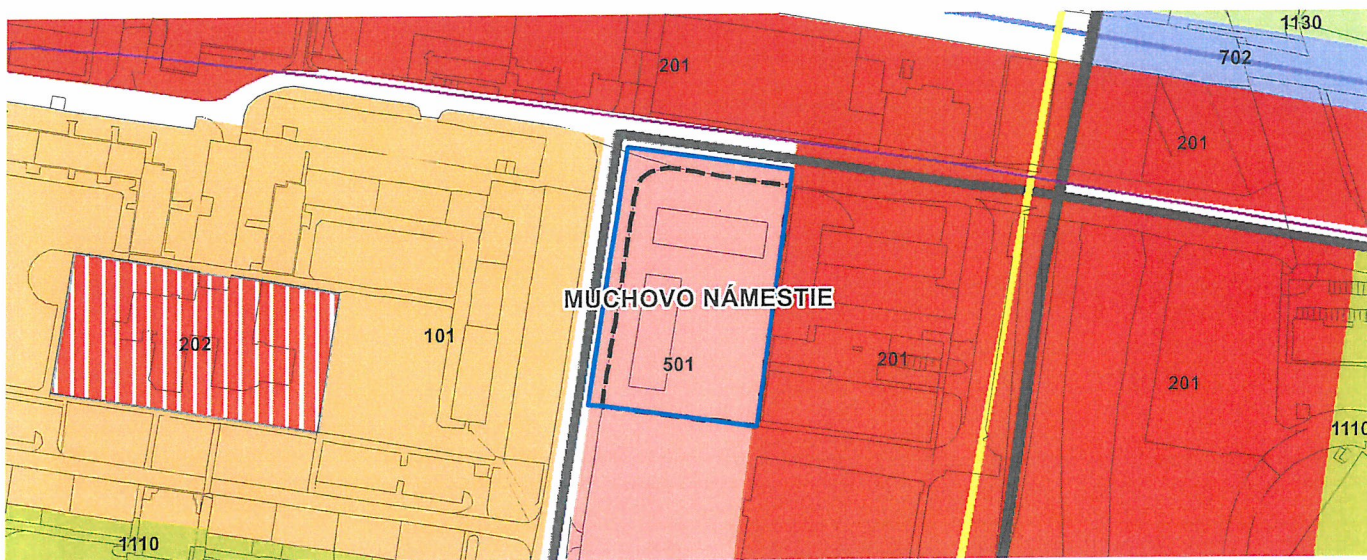
Návrh zmeny funkčného využitia: 101 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne  
Súčasťou lokality budú vstavané zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň a športoviská.




# MUCHOVO NÁMESTIE

Bratislava-Petržalka

Bratislava V

0,70 ha



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 1 000

# VIEDENSKÁ CESTA

Bratislava-Petržalka

Bratislava V

3,43 ha

Názov riešeného územia lokality:

Mestská časť:

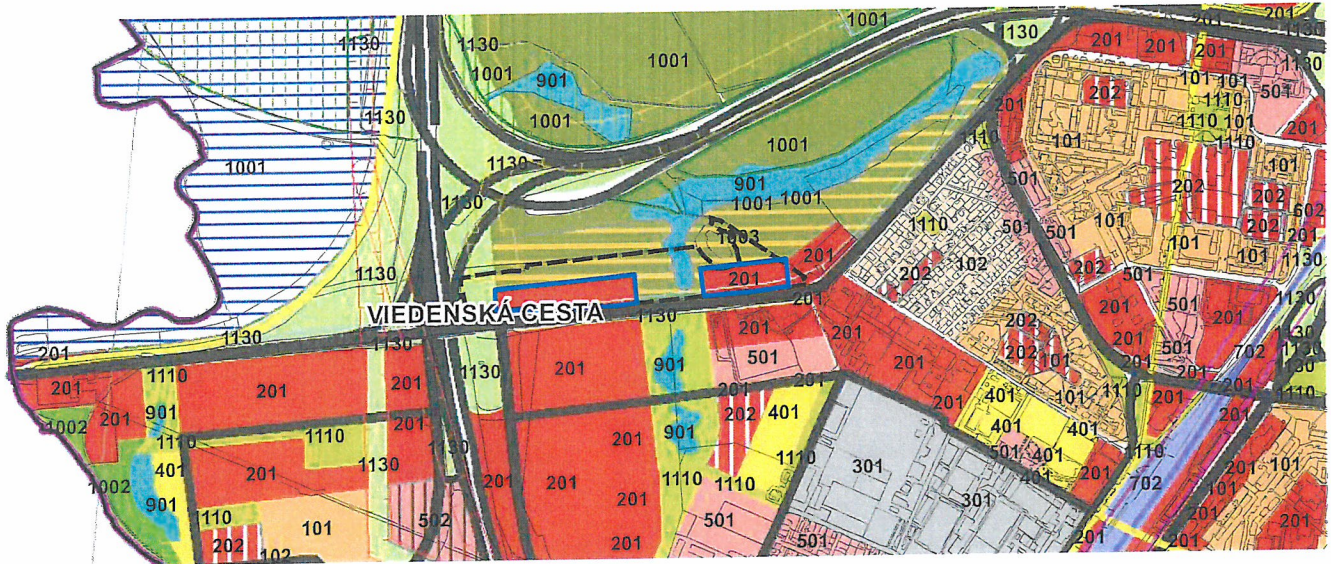
Okres:




Výmera lokality:

Funkčné využitie podľa platného UPN: 201 rozvojové územie, regulačný kód F

Návrh zmeny funkčného využitia: 101 rozvojové územie, regulácia intenzity využitia lokality bude spracovaná variantne

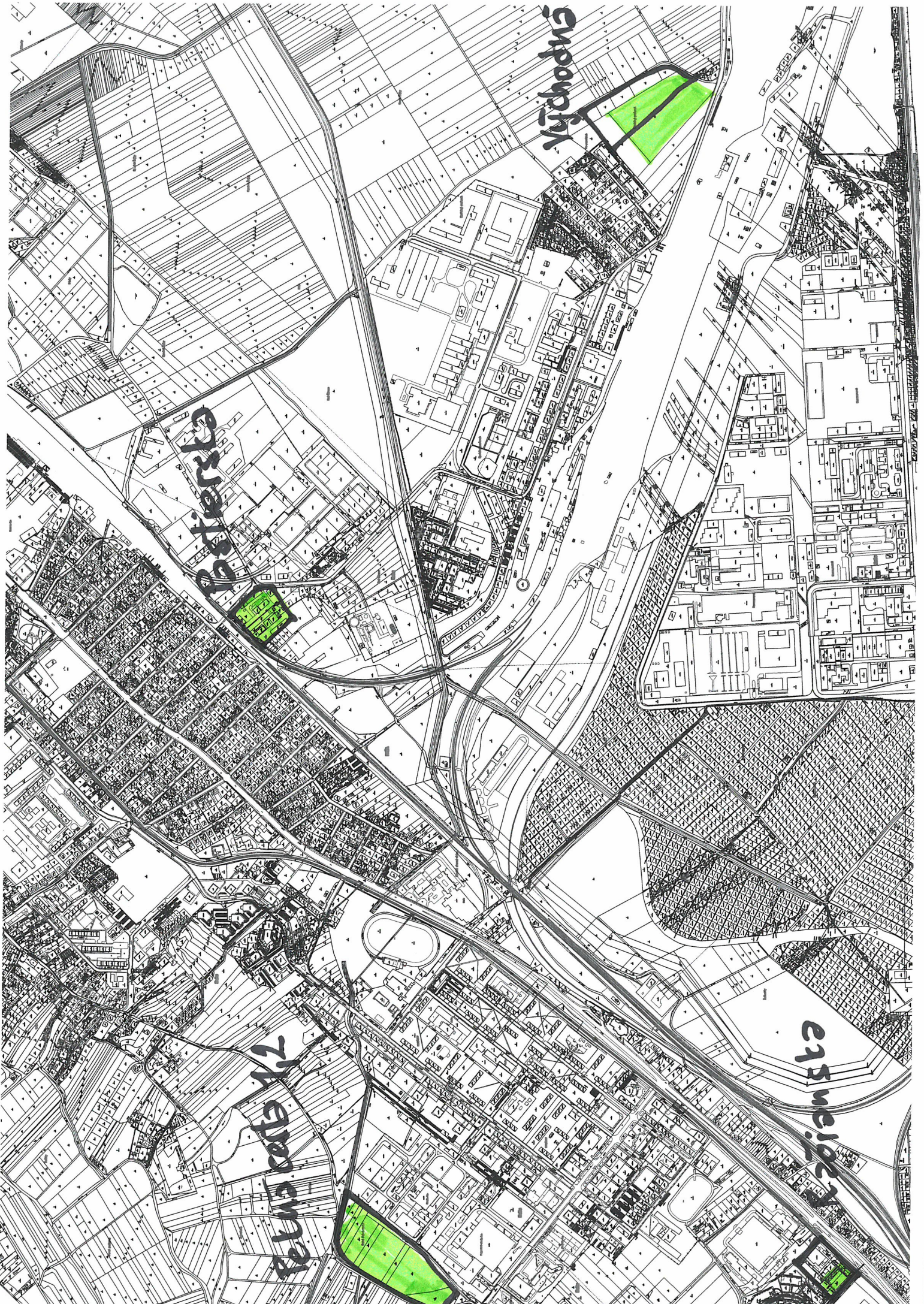
Súčasťou lokality budú vstavané zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň a športoviská.



-  Hranica riešeného územia
-  Hranica lokality nájomného bývania
-  Funkčná plocha na preverenie

1 : 6 000



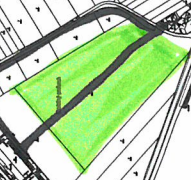


Сухомлинский

Спасская

Тверская

Свицкая





**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA  
MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Primaciálne námestie 1, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava 1

**O Z N A M**

**PREROKOVANIE ÚZEMNOPLÁNOVACIEHO PODKLADU**

Podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, oznamuje Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Sekcia územného plánovania, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov prerokovanie územnoplánovacieho podkladu

**ŠTÚDIA UMIESTNENIA NÁJOMNÉHO BÝVANIA NA ÚZEMÍ BRATISLAVY  
NÁVRH ZADANIA**

Účelom urbanistickej štúdie je preveriť možnosti umiestnenia nájomného bývania vo vybraných lokalitách na mestských pozemkoch a na pozemkoch súkromných investorov, ktoré si vyžadujú pre potreby umiestňovania bývania zmenu platného územného plánu mesta. Urbanistická štúdia navrhne možné zmeny funkčného využitia územia s potrebnou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou. Preverí jednotlivé lokality ako alternatívne riešenia na území mesta a na základe vyhodnotenia bude spracovaný čistopis ako podklad pre zmenu a doplnky územného plánu mesta.

Návrh zadania urbanistickej štúdie je vystavený/zverejnený od **20. 12. 2019 do 31. 01. 2020** na miestach:

1. Internetová stránka hlavného mesta [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)
2. Kancelária prvého kontaktu, Primaciálne námestie 1, Bratislava, na prízemí budovy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy denne počas pracovnej doby t. j. v pondelok od 8 – 17 hod., utorok – štvrtok od 8 – 16 hod. a v piatok od 8 – 15 hod.

Pripomienky je možné uplatniť **v termíne do 31. 01. 2020** vrátane písomnou formou na adresu:

**Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov, Primaciálne nám. 1, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava 1, alebo elektronickou poštou na adresu: [uzemnedokumenty@bratislava.sk](mailto:uzemnedokumenty@bratislava.sk).**

Na pripomienky podané po uvedenom termíne sa nebude prihliadať (pri doručovaní poštou je rozhodujúci dátum na poštovej pečiatke). Vyhodnotenú budú len tie pripomienky, ktoré sa budú vzťahovať k predmetnej územnoplánovacej dokumentácii.

Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor hlavného mesta SR Bratislavy