

NÁVRH ZADANIA

UŠ HROZNOVÝ SAD A RINZLE

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA HROZNOVÝ SAD A RINZLE - RAČA
BRATISLAVA, MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - RAČA

Žiadatelia: Rinzle, s. r.o. Česká 7, Bratislava 831 03

Bývanie pod lesom, s .r.o., Hraničná 24A, Bratislava 821 05

Spracovávateľ: VI GROUP s. r.o., Rolnícka 157, 831 07 Bratislava 36

Štatutárny zástupca: Ing. arch. Juraj Duška, autorizovaný architekt,

Číslo oprávnenia: 1820 AA, Dorastenecká 46, 831 07 Bratislava

Obstarávateľ: Ing. arch. Alexander Hollý

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, číslo preukazu: 348

Dotknuté orgány územného plánovania:

Hlavné mesto SR Bratislava Mestská časť Bratislava – Rača

Úvod

Riešené územie lokality **Urbanistickej štúdie** (ďalej len „UŠ“) **„Hroznový sad a Rinzle“** sa nachádza v Bratislavskom samosprávnom kraji, okrese Bratislava III, k. ú. Rača. Vstup na pozemky určené na zmenu územného plánu mesta Bratislava (ďalej len „ÚPN“) je z križovatky Kadnárová-Hečkova. V susedstve, v dolnej časti sa nachádza zástavba bytových 4-8 podlažných bytových domov. V území sa nachádza neudržiavaná náletová zeleň. Výmera riešeného územia určeného na zmenu ÚPN je **17 253 m²**.

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie **„Hroznový sad a Rinzle“** vznikne ako reakcia na Výzvu Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorej cieľom je zvýšiť dostupnosť bývania v hl. meste Bratislave. Rámcové riešenie tejto témy a dlhodobá vízia pre smerovanie rozvoja bývania boli schválené mestským zastupiteľstvom formou uznesenia č. 743/2021 a zakotvené v strategickom dokumente *„Koncepciaestskej bytovej politiky pre roky 2020-2030“*. Cieľom koncepcie bolo vytvorenie základného rámca a načrtnutie dlhodobého smerovania – vízie v oblastiestskej bytovej politiky, vrátane opatrení v oblastiach budovania, správy, údržby a obnovy mestského bytového fondu. Zámerom je taktiež rapídne zvýšenie počtu mestských nájomných bytov, ako jeden zo spôsobov riešenia problému dostupnosti bývania, a to tak výstavbou bytových domov na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta ako aj prostredníctvom spolupráce so súkromným sektorom. Hlavné mesto pre dané účely vypracovalo dokument pod názvom *„Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania“* na zasadnutie mestského zastupiteľstva dňa 24.06.2021 a uznesením č. 917/2021 bol zobrať na vedomie.

Hlavné mesto podporí zvyšovanie dostupnosti bývania primárne prostredníctvom budovania nových bytových domov s primeranou proporciou nájomného bývania tam, kde to bude urbanistickou štúdiou preverené a z jej verejného prerokovania preukázané, že lokalita, ktorá je navrhnutá na výstavbu nájomných bytov, spĺňa základné predpoklady pre budúcu možnú zmenu funkčného využitia na obytné územie. Vybrané lokality, ktoré urbanistickou štúdiou preukážu, že navrhovaná výstavba spĺňa základné predpoklady pre budúcu možnú zmenu funkčného využitia, sa stanú podkladom pre novelizáciu Územného plánu mesta Bratislava.

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy listom zo dňa **15.12.2022** súhlasil so zahrnutím danej lokality do výzvy na zmenu územného plánu v zmysle *„Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania“* pod evidenčný číslom **MAG 240756/2022** a **MAG 240758/2022**.

Na základe vyššie uvedeného sa spoločnosti **Rinzle, spol. s r.o.** a **Hroznový sad, spol. s r.o.** ako žiadatelia, rozhodli aktualizovať rozvojové zámery s cieľom vytvoriť polyfunkčné mestské prostredie návrhom obytnej funkcie a OV v kontexte na aktuálne rozvojové aktivity v riešenom území. Nakoľko návrh riešenia si vyžaduje zmenu Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v platnom znení, obstarávateľ vybraný žiadateľom pristúpi k obstaraniu územnoplánovacieho podkladu: Urbanistická štúdia **„Hroznový sad a Rinzle“, Bratislava – MČ Rača**.

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie bude vypracované v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhl. MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Návrh zadania bude prerokovaný s orgánmi územného plánovania, s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, so správcami verejného dopravného a verejného technického vybavenia. Na základe komplexného vyhodnotenia uplatnených stanovísk a pripomienok oslovených subjektov je vypracovaný čistopis zadania, ktorý sa stane podkladom na vypracovanie územnoplánovacieho podkladu.

Obsah

1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie
2. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie
3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie
4. Vymedzenie riešeného územia

5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia
6. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie
7. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie
8. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie a subjekty prerokovania

1. URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Žiadatelia urbanistickej štúdie sú spoločnosti:

Rinzle s. r.o., Česká 7, Bratislava 831 03

Bývanie pod lesom, s. r.o., Hraničná 24A, Bratislava 821 05

Spracovateľom urbanistickej štúdie je spoločnosť VI GROUP spol. s r. o., Rolnícka 157, 831 07 Bratislava.

Dohľad nad spracovaním zadania a urbanistickej štúdie je obstaraný Ing. arch. Alexandrom Hollým (preukaz s reg. č. 348) ako odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Obsah urbanistickej štúdie bude stanovený v zadaní, vypracovanom v zmysle § 3 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

Účelom riešenia Urbanistickej štúdie „Hroznový sad a Rinzle“, Bratislava - MČ Rača je v súlade s § 4 stavebného zákona:

- overenie návrhu urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia riešeného územia v kontexte celomestských väzieb,
- overenie investičných zámerov investora, ktorý má záujem o zmenu využitia územia,
- doriešenie urbanistických, dopravných a krajinno-ekologických problémov v území, zdokumentovanie územno-technických väzieb a zhodnotenie únosnosti zaťaženia využitia daného územia,
- overenie urbanistickej koncepcie v území,
- následne podľa výsledkov prerokovania bude podkladom pre návrh zmien a doplnkov pre Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 09).

2. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Urbanistická štúdia bude komplexným urbanistickým riešením územia slúžiť na overenie zmeny funkčného využitia stanoveného súčasným územným plánom, pričom zohľadní rozvojové trendy návrhu nového územného plánu najmä v širších väzbách územia. Bude spracovaný návrh nového funkčného a hmotového využitia riešeného územia.

Veľkosť a charakter predloženej zmeny územného plánu vychádza zo schválenej „Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania“ a rovnako je určený a definovaný majetkovo-právnym vzťahom vlastníka pozemkov v predmetnej lokalite.

Plochy preverované na zmenu regulácie funkčného využitia sa vzťahujú na územie týchto parciel:

parc. č. reg. C: 1683/170, 1683/171, 1683/24, 1683/25, 1683/346, 1683/706, 1683/707, 1683/806,

parc. č. reg. E: 1687, 1689, 1686, 1688, , 1726/2, 1724/2, 1723/1, 1721/2, 1676/2, 1676/1, 1678

Súčasná regulácia územia určeného na zmenu funkčného využitia, podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, stanovuje funkcie nasledovne:

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (E501), rozvojové územie
- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (F501), rozvojové územie

Urbanistická štúdia overí zmeny územia určeného na zmenu funkčného využitia, ktoré je v súčasnosti stanovená aktuálnym územným plánom nasledovne:

- viacpodlažná bytová zástavba (F101), rozvojové územie

Medzi ďalšie ciele patrí:

- na základe analýzy aktuálneho stavu urbanistického riešenia aktualizovať spôsob využitia územia
- zdokumentovať a preveriť riešenie územia vo väzbe na širšie územie a možný rozvoj funkčno-priestorových a prevádzkových väzieb, napojenia na dopravnú-komunikačnú sieť mesta a nadradenú sieť technickej infraštruktúry v kontaktných polohách
- overiť územný potenciál pre rozvoj polyfunkčného mestského prostredia občianskej vybavenosti a bývania s rešpektovaním determinujúcich limitov rozvoja
- stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia a hmotovo - priestorového usporiadania pozemkov a stavieb
- stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov
- zhodnotiť kvalitu životného prostredia, navrhnúť systém ozelenenia a prvky ekologickej stability, vrátane zakomponovania prírodného prostredia

3. ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLYVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A Z „METODIKY ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA“ VYPRACOVANEJ MAGISTRÁTOM HL. MESTA BRATISLAVA

3. 1. V zmysle metodiky a usmernenia zo strany Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy sa pre spracovanie urbanistickej štúdie na záujmové územie vzťahujú nasledujúce požiadavky na:

A/ funkčné a hmotovo – priestorové riešenie:

- navrhovaná zástavba bude kompozične dotvárať jestvujúce okolité územie vhodnou štruktúrou, mierkou a hustotou
- vytvárať nadväznosť verejných priestorov s preferenciou peších a cyklotrás
- sledovať vyváženosť ekologického, sociálneho a ekonomického piliera udržateľného rozvoja
- dodržať zásady a regulatívy novej bytovej výstavby (Kapitola 3.2. Závaznej časti ÚPN)
- dodržiavať zásady a regulatívy priestorového usporiadania (Kapitola 3.3. Závaznej časti ÚPN)

B/ urbanistické riešenie:

- vytvoriť priechodnú, efektívnu, priestorovo zrozumiteľnú a kompaktnú urbánnu štruktúru s ohľadom na polohu v rámci mesta
- preferovať formu blokovej zástavby / hmotovo-priestorové riešenie vymedziť takým spôsobom, aby bolo možné jednoznačne určiť plochu bloku a jeho hrany s verejným priestranstvom
- vytvárať hierarchiu a kvalitu verejných a poloverejných priestorov
- jednoznačne definovať hranicu medzi zastavaným územím a voľnou krajinou
- rešpektovať priehľady v území
- využiť v území kompozičné akcenty
- vytvoriť pobytové verejné priestory
- reagovať na deficit občianskej vybavenosti generovaný nárastom počtu obyvateľov zmenou ÚPN
- navrhovaným riešením definovať uličnú čiaru s ohľadom na uličný profil

3. 2. V zmysle schváleného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, ktorý je schválený uznesením MsZ č.123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení zmien a doplnkov (01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 09) sa pre záujmové územie podľa záväznej časti C vzťahujú tieto body:

Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni MČ Bratislava – Karlova Ves sú stanovené o.i.:

Rešpektovať:

- severovýchodnú rozvojovú radiálu Bratislavy, sceliť jej stavebnú štruktúru, dobudovaním uzlových mestotvorných priestorov a centier občianskej vybavenosti hlavne v priestoroch kríženia Račianskej ul. s Peknou cestou a Detvianskou ulicou,
- športové a telovýchovné zariadenia na Hečkovej ulici, doplniť ich o prislúchajúcu občiansku vybavenosť viažucu sa k funkcii športu,
- jestvujúce areály občianskej vybavenosti odborných učilíšť a ubytovní na Ulici Na pántoch s možnosťou dostavby so zásadami rozvoja pre stabilizované územia.

Rozvíjať:

- v priestore krížovania Detvianskej ulice s Rustaveliho ulicou lokálne centrum mestskej časti s rozvojom mestotvorných funkcií,
- v lokalite Úžiny - Rinzle identifikačný uzlový priestor s ťažiskom funkčného využitia občianska vybavenosť celomestského a lokálneho charakteru, viacpodlažná a málopodlažná bytová zástavba s návrhom zelene pozdĺž toku Račianskeho potoka,
- nové zóny bývania s vlastnými centrami občianskej vybavenosti lokálneho charakteru v lokalite Huštekl na hranici s MČ Vajnory (v krížovaní cesty II/502 s Rybníchnou ulicou) cintorín a urnový háj s prislúchajúcou občianskou vybavenosťou,
- v nadväznosti na biocentrum jazera na Šprinclovom majeri v lokalite Spodné Šajby v blízkosti Kozlín centrum športu a rekreácie.

Z hľadiska funkčného určenia sú pre územie širších vzťahov stanovené tieto funkcie:

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (E501), rozvojové územie
- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (F501), rozvojové územie
- málopodlažná zástavba obytného územia (C102), rozvojové územie
- málopodlažná zástavba obytného územia (E102), rozvojové územie
- viacpodlažná zástavba obytného územia (F101), rozvojové územie

4. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie lokality **Urbanistickej štúdie „Hroznový sad a Rinzle“** sa nachádza v Bratislavskom samosprávnom kraji, okrese Bratislava III, k. ú. Rača. Vstup na pozemky určené na zmenu územného plánu mesta Bratislava je z križovatky Kadnárová-Hečkova. Hranice územia určeného na zmenu Územného plánu hl. mesta SR BA, hranice dotknutého územia a hranice územia širších vzťahov podľa 4.1. sú vyznačené na grafickej prílohe tohto zadania.

4. 1. Hranice územia určeného na zmenu ÚPN

Vstup na pozemky určené na zmenu územného plánu mesta Bratislava je z križovatky Kadnárová-Hečkova. V susedstve, v dolnej časti sa nachádza zástavba bytových 4-8 podlažných bytových domov. V území sa nachádza neudržiavaná náletová zeleň. Výmera riešeného územia určeného na zmenu ÚPN je **17 253 m²**.

4. 2. Hranice dotknutého územia

Dotknuté územie je definované skupinou parciel, ktoré zdieľajú spoločnú hranicu s územím určeným na zmenu ÚPN. Zo severozápadnej strany je to hranica s funkčným využitím územia s kódom C102, zo severovýchodnej strany je to plocha s kódom E102, z juhozápadnej časti sú to kódy C102, F101 a 101. Z juhovýchodnej strany tvorí hranicu územia komunikácia – Kadnárová ulica.

4. 3. Hranice územia širších vzťahov

Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené zo severnej a južnej strany komunikáciami, pričom hranice širších vzťahov sú vyznačené na grafickej prílohe tohto zadania.

5. POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA

Riešené územie lokality UŠ „**Hroznový sad a Rinzle**“, Bratislava – MČ Rača bude overovať urbanistickú koncepciu pre stanovenie rozsahu zmien a doplnkov Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Štúdiou bude preverená koncepcia hmotovo - priestorového usporiadania zástavby, druh a intenzita zástavby. UŠ bude vyhotovená invariantne.

6. POŽIADAVKY NA OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné postupovať v zmysle platných zákonov, viažucich sa k predmetu obstarania, a to zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhl. MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

6. 1. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov:

- v rámci širších vzťahov zdokumentovať napojenie riešeného územia z hľadiska rozvoja územnotechnických a funkčno-priestorových väzieb na úrovni grafickej mierky $M = 1:5\ 000$
- vyjadriť prevádzkové a kompozičné vzťahy na susediace lokality a priestory
- vyjadriť riešenie verejného dopravného napojenia územia na jestvujúce nadradené verejné dopravné vybavenie so zohľadnením koncepcne stabilizovaného riešenia komunikačného systému a systému MHD
- vyjadriť riešenie technického vybavenia územia napájaním jednotlivých systémov na nadradené technické vybavenie územia
- rešpektovať návrh urbanistickej koncepcie s koridormi nadradeného dopravného a technického vybavenia
- rešpektovať limity využitia územia (ochranné pásma dopravného a technického vybavenia, zelene ako aj hlukové pomery
- návrh hmotovo - priestorovej štruktúry zdokumentovať 3D vizualizáciou

6. 2. Požiadavky na riešenie urbanistickej koncepcie, funkčno-prevádzkového využitia, priestorového usporiadania územia

- návrhom urbanistickej koncepcie overiť rozvoj územia v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja
- stanoviť funkčné využitie a hmotovo – priestorové usporiadanie územia
- akceptovať v rámci vymedzeného riešeného územia stavby, ktoré majú vydané právoplatné územné rozhodnutie
- rešpektovať objekty dopravnej a technickej vybavenosti pre susedné územia
- v návrhu funkčného využitia územia zohľadniť limity územia, komunikačných koridorov a ostatných koridorov technickej infraštruktúry
- v rámci jednotlivých funkčných plôch je potrebné diferencovať celky, v ktorých bude stanovená regulácia funkčného využitia plôch a zásahov v území
- priestorové usporiadanie celkov bude stanovené spôsobom zástavby a intenzity využitia územia

6. 3. Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia

- v riešení dopravného napojenia územia zohľadniť nadradené komunikačné siete v zmysle schváleného ÚPN hl. m. Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 09)
- navrhnuť komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia s ohľadom na navrhované funkčné využitie a organizáciu riešeného územia
- v riešení zohľadniť existujúce dopravné napojenia a zatriediť komunikácie v riešenom území v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení
- Riešiť statickú dopravu v zmysle STN 736110/ Z2 s použitím koeficientov k_{mp} a $k_d = 1$
- Rešpektovať Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)
- navrhnuť spôsob obsluhy územia mestskou hromadnou dopravou a zástavky MHD riešiť s osobitným dôrazom na zabezpečenie optimálnej obslužnosti územia v nadväznosti na nadradené systémy hromadnej dopravy
- Rešpektovať strategický dokument Koncepcia rozvoja MHD v Bratislave na roky 2013-2025 (aktualizácia 2016)
- riešiť systém cyklistických trás vo väzbe na hlavné cyklistické trasy v zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, rešpektovať Zásady rozvoja cyklistickej pešej dopravy (2014)
- navrhnuť systém peších trás a rozptylových priestorov
- rezervovať koridory pre výstavbu vedenia VVN VW Slovakia - Krčace

6. 4. Požiadavky z hľadiska systémov technického vybavenia územia

- riešiť technickú vybavenosť vo všetkých funkčných systémoch (zásobovanie vodou, elektrickou energiou, plynom, zásobovanie teplom, odkanalizovanie)
- zdokumentovať v riešenom území a aj v širších súvislostiach existujúce trasy v nadradených dokumentáciách navrhované línie TI a ich ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma; a rešpektovať ich ako limity
- v návrhu technickej obsluhy a vybavenosti vychádzať z celomestských koncepcií podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy, r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a územnoplánovacích podkladov
- vyjadriť všetky návrhy na preložky, prípadne návrhy na zrušenie existujúcich vedení a zariadení technickej vybavenosti
- trasy nových vedení TI umiestňovať do verejného priestranstva a verejné vodovodné potrubia v max. miere zokruhovať
- zohľadniť existujúce koridory, trasy hlavných vedení a zariadenia technického vybavenia vrátane ochranných pásiem

Zásobovanie vodou

- potrubia verejného vodovodu navrhovať v profiloch, ktoré budú adekvátnym výpočtom preukázané ako potrebné na pokrytie potrieb riešeného územia. Vodovodná sieť bude v maximálnej miere zokruhovaná.
- nadštandardnú potrebu úžitkovej a požiarnej vody riešiť na báze vlastných vodných zdrojov, akumulačných nádrží a pod.

Odkanalizovanie

- odkanalizovanie územia riešiť návrhom kanalizácie delenej sústavy
- odvádzanie dažďových vôd riešiť za dodržania zásady maximálneho zadržiavania vody v území ich zaústňovaním do vsakovacích zariadení a dodržania aktualizovaných návrhových intenzít dažďa pre Bratislavu vypracovaných SHMÚ 08/2021
- návrh splaškovej kanalizácie riešiť vo väzbe na vybudovanú jednotnú kanalizáciu profilov DN 300- 1200 mm. V súčasnosti je do nej možné odvádzať prakticky iba splaškové vody.

Zásobovanie plynom

- zásobovanie plynom riešiť obvyklým spôsobom prostredníctvom STL plynovodnej siete.

Zásobovanie elektrickou energiou

- zásobovanie el. energiou riešiť obvyklým spôsobom prostredníctvom VN-22 kV siete s príslušným počtom TS VN/NN
- rešpektovať existujúce a navrhované vedenia prenosovej a distribučnej sústavy VVN
- Na úrovni sústavy VN-22 kV je územie zásobované elektrickou energiou prostredníctvom káblových vedení a elektrických staníc situovaných v kontakte s predmetným územím.
- Zásobovanie jednotlivých odberateľov je prostredníctvom NN rozvodnej siete v káblovom prevedení.

Zásobovanie teplom

- zásobovanie teplom riešiť decentralizovaným spôsobom prostredníctvom kotolní na báze zemného plynu

Telekomunikácie

- napojenie na telekomunikačnú sieť riešiť s orientáciou na stavebne zrealizovaný uzol telekomunikačných služieb

6. 5. Požiadavky z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny, ochrany a starostlivosti o životné prostredie

- z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny ochraňovať existujúce krajinnotvorné prvky v území a rešpektovať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov

- rešpektovať RÚSES mesta Bratislava premietnutý v ÚPN hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov
- na základe vyhodnotenie stavu existujúcej zelene v riešenom území spracovať návrh zelene v súlade s urbanistickým riešením pri zohľadnení kvality jestvujúcej zelene v proporciách odvodených z regulácie uplatnenej v ÚPN hl.m. SR Bratislavy, 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov vyjadrených koeficientom zelene KZ min.
- z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie rešpektovať nasledujúce právne predpisy a dokumenty:
 - zákon č. 17/2002 Zb. o životnom prostredí
 - VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín
 - Manuál verejných priestorov
 - Manuál Princípy a štandardy zelene v meste (MIB, 2021),
 - Manuál Princípy a štandardy starostlivosti o zeleň (MIB,2021),
 - STN 83 7010 pre ošetrovanie, udržiavanie a ochranu stromovej vegetácie,
 - Arboristický štandard „Ochrana stromov pre stavebnej činnosti“ (2018)
 - VZN hl. m. SR Bratislavy č.6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta SR Bratislavy
 - zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov
 - zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami
 - zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší
 - vyhláška č. 410/2012 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ust. zákona o ovzduší
 - vyhláška č. 244/2016 o kvalite ovzdušia
 - zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch
 - zákon 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 znení neskorších predpisov
 - zákon č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - hluková mapa a akčný plán ochrany pred hlukom aglomerácie Bratislavy vypracovaná v zmysle zákona č. 2/2005 Z.z. o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí
 - vyhláška MZ SR č.87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení zákonov
 - nariadenie vlády č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd
 - rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem

6. 6. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesného pozemku

Poľnohospodárska pôda a lesné pozemky sa v riešenom území nenachádzajú.

6. 7. Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov

- posúdiť navrhovanú zmenu z hľadiska efektívnosti využitia rozvojového potenciálu územia
- vyjadriť základné demografické ukazovatele a socioekonomické údaje z hľadiska zaťaženia územia vo väzbe na existujúcu vybavenosť

6. 8. Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie

- vyjadriť plošné ukazovatele a kapacitné údaje navrhnutého riešenia v rozsahu plôch riešeného územia, indexu podlažnej plochy (IPP), zastavanej plochy (IZP) a percentuálny pomer občianskej vybavenosti a bývania, koeficientu zelene (KZ ako pomer zelene na rastlom teréne a zelene nad podzemnými konštrukciami a celkovou výmerou vymedzeného územia)
- vyjadriť počet obyvateľov, počet bytov, počet pracovných príležitostí, kapacity vybavenosti, počet parkovacích miest

- uviesť bilancie plošného zastúpenia zelene v území vyplývajúce z navrhovaného riešenia a toto vyhodnotiť a porovnať s požiadavkami v zmysle regulatívov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, a pri stanovení podielu zelene vychádzať aj z aktuálnych odporúčaných plošných štandardov podľa Metodologickej príručky MŽP SR, rok 2002 „Štandardy minimálnej vybavenosti obcí“.

6. 9. Požiadavky z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva

- v oblasti civilnej ochrany vychádzať z požiadaviek uvedených v ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení Z a D 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 09
- rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a dokument „Analýza územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí“

6. 10. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- rešpektovať vyhlášku Ministerstva životného prostredia SR č. 532 z 19. septembra 2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

6. 11. Požiadavky z hľadiska environmentálnej záťaže

Dané územie je bez environmentálnej záťaže a nenachádza sa v Informačnom systéme Environmentálnych záťaží.

7. POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Urbanistická štúdia bude obsahovať textovú a grafickú časť, spracovanú v digitálnej forme na CD nosičoch a vo vyhotoveniach výtlačkov v požadovanej mierke a pre účely prerokovania v zmenšeninách do formátov A3.

7.1. Textová časť

- *základné údaje*
 - hlavné ciele riešenia
 - údaje o súlade riešenia so zadaním
- *riešenie urbanistickej štúdie*
 - vymedzenie hraníc riešeného územia a jeho charakteristika
 - opis riešeného územia
 - väzby vyplývajúce z riešenia širších vzťahov a zo záväzných častí Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 09
 - analýza územia, vyhodnotenie potenciálov a limitov územia
 - návrh urbanistickej koncepcie funkčného využitia územia, kompozičného riešenia, návrh hmotovo-priestorového usporiadania územia
 - urbanistické riešenie, riešenie hmotovo-priestorového usporiadania pozemkov a stavieb,
 - návrh zastavovacích podmienok s určením účelu využitia a intenzity zástavby, vyjadrené prípuštným druhom stavieb, koeficientom zastavanosti, indexom podlažných plôch, limitom výšky zástavby, podielom zelene
 - návrh koncepcie riešenia verejného dopravného vybavenia územia
 - návrh koncepcie riešenia verejného technického vybavenia územia
 - zhodnotenie kvality životného prostredia
 - zhodnotenie krajinnoeekologickej vhodnosti využitia územia, návrh ozelenenia a prvkov ekologickej stability
 - interpretácia stavu životného prostredia riešeného územia
 - tabulková časť: bilancie funkčného využitia plôch
 - vizualizácia začlenenia zástavby do územia
 - návrh zmien a doplnkov ÚPN HMBA, r. 2007 v platnom znení

7.2. Grafická časť

- výkres širších vzťahov na podklade orto foto mapy M 1:5 000
- ÚPN HMBA, r. 2007 v platnom znení M 1:10 000
- Návrh zmien v ÚPN HMBA, r. 2007 M 1:10 000
- návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (komplexný urbanistický návrh) M 1:2 000
- regulačný výkres M 1:1 000
- výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:1 000
- výkres vodného hospodárstva (zásobovanie vodou, odkanalizovanie,) M 1:2 000
- výkres energetiky (zásobovania plynom a teplom) M 1:2 000
- výkres zásobovania el. energiou M 1:2 000
- výkres zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES M 1:2 000

Poznámka:

Profesie technickej infraštruktúry nemusia mať samostatné výkresy, ale môžu byť podľa potreby zlúčené.

8. POŽIADAVKY NA PREROKOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE A SUBJEKTY PREROKOVANIA

Urbanistická štúdia bude prerokovaná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhl. č.55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Dotknuté subjekty prerokovania:

1. Magistrát hl. m. SR Bratislavy, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

2. Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Rača
Kubačova 7483/21, 831 06 Bratislava

3. Okresný úrad Bratislava
Odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

4. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

5. Ministerstvo ŽP SR, sekcia geológie a prírodných zdrojov (orgán štátnej správy lesného hospodárstva)
Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava

6. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry
Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava

7. Slovenský pozemkový fond
Búdková 36, 817 15 Bratislava

8. Okresný úrad Bratislava
Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m. SR
Ružinovská 8, P.O. Box 26, 820 09 Bratislava

10. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s. Bratislava
Prešovská 48, 826 46 Bratislava

11. Západoslovenská distribučná a. s.
Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1

12. Slovenská elektrizačná a prenosová sústava a.s.,
Mlynské Nivy 59/A, 824 84 Bratislava

13. SPP - distribúcia a. s.,
Mlynské Nivy 44/b., 825 17 Bratislava

14. Dopravný podnik Bratislava a. s.,
Olejkárska ul. č. 1, 814 52 Bratislava