



Urbanistická štúdia Obytný súbor Spodný Slanec - Hlinická, MČ Bratislava Rača

Návrh Zadania

12 / 2022

Predmet riešenia

Zadanie pre vypracovanie územnoplánovacieho podkladu –
Urbanistická štúdiá „Obytný súbor Spodný Slanec , MČ Bratislava – Rača“ (ďalej len „UŠ“)

Obstarávateľ

GRUNT, a.s.
Horská 11/C
831 52 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Jana Zlámalová
preukaz OSO , vydaný MDV SR , registračné číslo 396
adresa: Novackého 6, 841 04 Bratislava
mail : upd.zlamalova1@gmail.com

Spracovateľ zadania „UŠ“

A.R.CH. s.r.o.
Novackého 6
841 04 Bratislava

Spracovateľ grafických častí Zadania „UŠ“

JELA s.r.o.
Brnianska 25, 811 04 Bratislava

Riešené územie

Lokalita Spodný Slanec – Hlinická, MČ Bratislava - Rača, parcelné čísla :

7029/1, 7029/2, 7030/1, 7030/2, 7031/3, 7031/4, 7031/5, 7032/1, 7032/2, 7032/3, 7033,
7034/3, 7034/4, 17557/6, 17557/7, 17557/8.

Orientačná výmera riešeného územia

26 409 m² = 2,64 Ha

Dotknuté orgány územného plánovania

- Hlavné mesto SR Bratislava
- Bratislava – MČ Rača

Súhlas so zadáním :

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie je vypracované 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.

Hlavné mesto SR Bratislava, ako príslušný orgán územného plánovania podľa ustanovenia § 16 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, **v zmysle ustanovení § 4 ods. 3 stavebného zákona musí vydať súhlas s obsahom a rozsahom urbanistickej štúdie v zmysle predloženého zadania Urbanistickej štúdie „Obytný súbor Spodný Slanec - Hlinická , MČ Bratislava – Rača“.**

Obsah zadania:

a) Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie	4
b) Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie	4
c) Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie	4
d) Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z platnej územnoplánovacej dokumentácie	7
e) Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej štúdie	12
f) Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie	12
g) Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania a prerokovania urbanistickej štúdie	17
h) Územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovacie podklady súvisiace s riešeným územím	18
i) Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie :	19

a) Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

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

- zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov
- riešenia špecifických územno-technických, urbanistických, architektonických a environmentálnych problémov v území v súvislosti s plánovaným využitím územia v zmysle návrhu jeho zmien a doplnkov,
- overenie a zdokumentovanie územno-technických súvislostí a dopadov vyplývajúcich z navrhovaných zmien a doplnkov na priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia vo väzbe na ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov

b) Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

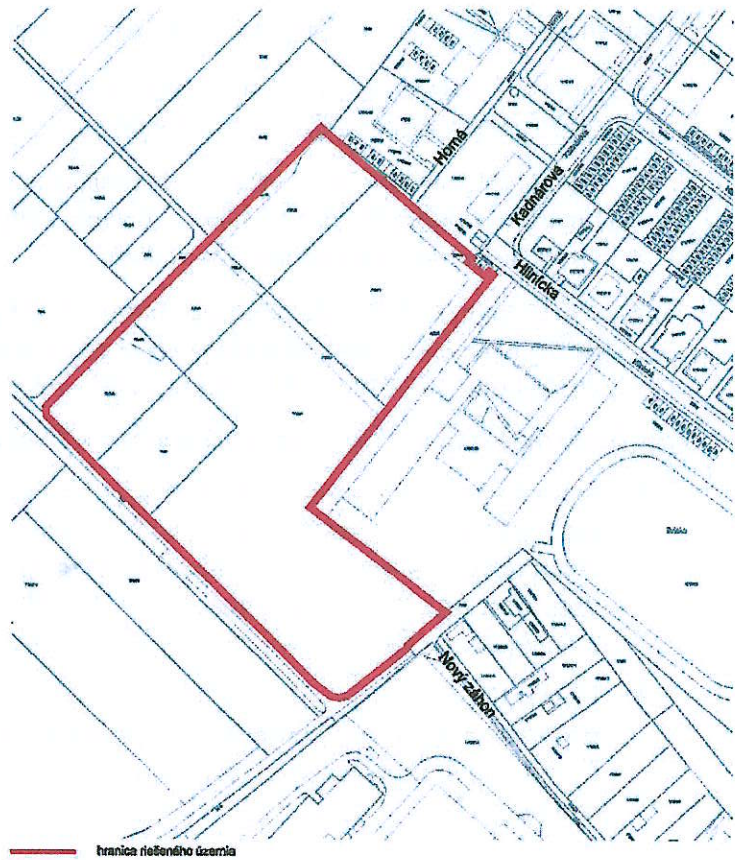
- hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie bude na podklade zhodnotenia územno-technických, hospodárskych, majetkových vzťahov, sociálnych predpokladov a vyhodnotenia limitov využitia územia návrh zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle toho navrhnutie možnosti optimálneho využitia územia.
- stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo priestorového usporiadania územia, dopravného a technického vybavenia územia na podklade overenia územného potenciálu pre rozvoj funkcie č. 102 - **málopodlažná zástavba obytného územia**.
- 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 a podmienky vecnej a časovej koordinácie výstavby v území súvisiacej s funkciou č. 102 – **málopodlažná zástavba obytného územia**.
- preveriť a zdokumentovať napojenie lokality na celomestské systémy technickej a dopravnej infraštruktúry ako aj priame väzby a vzťahy s kontaktným územím.

c) Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie

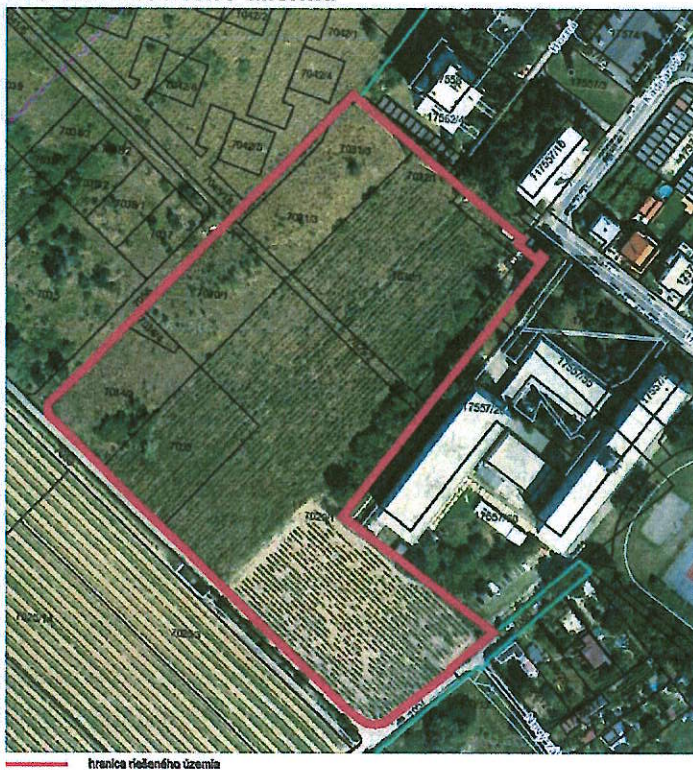
Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v MČ Bratislava – Rača. Svojou polohou predstavuje okrajové územie zastavaného územia mestskej časti. Územie je obklopené čiastočne existujúcou zástavbou bytových a rodinných domov a čiastočne areálom občianskej vybavenosti. V južnej časti nadväzuje na záhradkársky areál. V súčasnosti je využívané na poľnohospodársku produkciu.

V zmysle platného Územného plánu hlavného mesta Bratislava sa záujmové územie nachádza vo funkčnej ploche č.102 (1 982m²) - málopodlažná zástavba obytného územia; č.202 (11 757 m²) – občianska vybavenosť lokálneho významu ; č.502 (303 m²) – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných a č.1130 (12 367 m²)- ostatná ochranná a izolačná zeleň.

Vymedzenie hranice riešeného územia na podklade mapy KN



Hranice riešeného územia



Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava Rača, jeho rozloha je cca 2,64 ha. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je ohraničené nasledovne:

- zo severu –Horná ulica- predĺženie západným smerom,
- z juhu – Pezinská ulica,
- z východu –Hlinická ulica,
- zo západu -cestná komunikácia Dolné Ohňavy.

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je ohraničené nasledovne:

- zo severu – Horská ulica
- z juhu – Račianska ulica
- z východu – Pekná cesta,
- zo západu – Jurská a Horská ulica.

d) Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z platnej územnoplánovacej dokumentácie

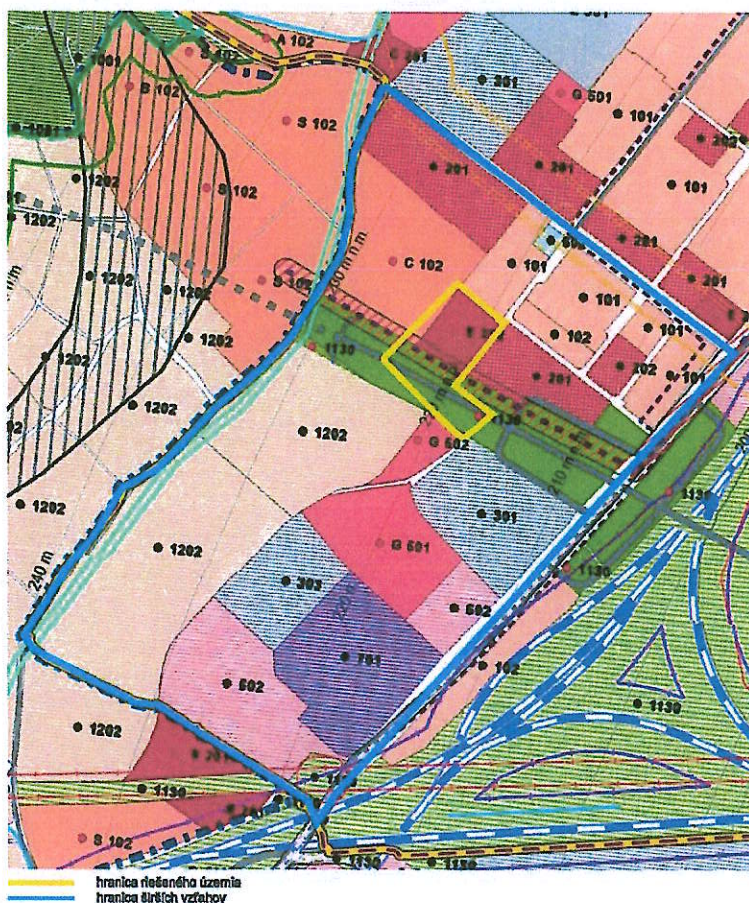
Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje pre riešené územie nasledovné funkčné využitie :

- č.102 málopodlažná zástavba obytného územia – rozvojové územie, kód C
- č.202 občianska vybavenosť lokálneho významu – rozvojové územie, kód E
- č.502 zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných – rozvojové územie, kód G
- č.1130 ostatná ochranná a izolačná zeleň- rozvojové územie.

Návrh urbanistickej štúdie je potrebné riešiť v zmysle územnoplánovacích podkladov a dokumentácií vyšpecifikovaných v kapitole h) zadania s dodržaním príslušných legislatívnych predpisov špecifikovaných v kapitole f) zadania „požiadavky na obsah urbanistickej štúdie“.

Priestorové ohraničenie riešeného územia:

Vymedzenie riešeného územia a vymedzenie územia pre širšie vzťahy, priemet riešenia do regulačného výkresu ÚPN hl. m. SR Bratislavy, (výrez)



Podmienky funkčného využitia plôch pre funkcie č. 102, 202, 502 a 1130

Územný plán v predmetnom území navrhuje nasledovnú reguláciu: regulačný kód E, C, G

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<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 funkcii územia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		
V území je prípustné 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 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné 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 - soliténe 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 prípustné 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 prípustných v obmedzenom rozsahu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		202
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia občianskej vybavenosti slúžiacie pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia školstva - zariadenia kultúry - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, - zariadenia cirkví - zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu 		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiacie obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
nepripustné		
<p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - bývanie v rodinných domoch - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - autokempingy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		502
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.		
Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia obchodu - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predvážacie priestory - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - byty v objektoch určených pre inú funkciu - zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu - zariadenia na zber odpadov 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy a bytové domy - areálové zariadenia občianskej vybavenosti - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENĚ		1130
1110	parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
Územia plošnej a línievej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.		
SPOŠBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- zeleň línieová a plošná		
pripustné		
V území je pripustné umiestňovať najmä :		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami		
pripustné v obmedzenom rozsahu		
V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
- ČSPH		
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.		
neprípustné		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov

Zdroj: ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2007, v platnom znení

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlóm teréne	Výsadba zelene na rastlóm teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávník, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávník, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávník – kvetiny, kríky

e) Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude vypracovaná variantne z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia a overenia rozvoľnenej a kompaktnej zástavby s rôznou mierou hustoty územia s ohľadom na jeho polohu v rámci vnútorného mesta.

- Variant 1 – regulácia 102 D,
- variant 2 – regulácia 102 E;
- max. výšková úroveň v súlade so zmenou funkcie novú zástavbu preveriť vo výškovej hladine 21 m.

f) Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie**Požiadavky z hľadiska širších vzťahov**

- zdokumentovať územno-technické súvislosti a dopady navrhovaných stavieb 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 a voľnej krajiny,
- celkovým urbanistickým, dopravným a inžiniersko-technickým riešením včleniť lokalitu do organizmu mesta ako plnohodnotnú rozvojovú plochu funkcie bývania a občianskej vybavenosti pričom navrhovaná zástavba bude kompozične dotvárať jestvujúce okolité územie vhodnou štruktúrou, mierkou a hustotou,
- vytvárať nadväznosť verejných priestorov s preferenciou peších trás a cyklotrás,
- riešiť verejné dopravné a verejné technické vybavenie územia so zohľadnením dopravnej koncepcie v zmysle platnej ÚPD, ako aj v zmysle územnoplánovacích podkladov a dokumentácií vyšpecifikovaných v kapitole h) zadania,
- vyjadriť priemet prvkov územného systému ekologickej stability a prvkov systému zelene so zameraním na krajinnú – kompozičné väzby,
- sledovať vyváženosť ekologického, sociálneho a ekonomického piliera udržateľného rozvoja

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

- využiť špecifiká a krajinné danosti riešeného územia na umiestnenie plôch bývania a súvisiacej občianskej vybavenosti s reakciou na deficit občianskej vybavenosti územia v súvislosti s nárastom počtu obyvateľov zmenou ÚPN,
- v návrhu urbanistickej koncepcie a priestorového riešenia územia uplatniť primerane priestoru kompozičné prvky pričom je potrebné klásť dôraz na vytváranie hierarchie a kvality verejných a poloverejných priestorov za účelom vytvárania udržateľného a odolného mestského prostredia,
- na základe charakteru a polohy lokality vytvoriť priechodnú, efektívnu, priestorovo zrozumiteľnú a kompaktnú urbánnu štruktúru s ohľadom na polohu v rámci mesta preferovať formu otvorenej blokovej zástavby / hmotovo-priestorové riešenie vymedziť

takým spôsobom, aby bolo možné jednoznačne určiť plochu bloku a jeho hrany s verejným priestranstvom , jednoznačne definovať hranicu medzi zastavaným územím a voľnou krajinou, využiť v území kompozičné akcenty, vytvoriť pobytové verejné priestory,

- navrhnuť spôsob zástavby s ohľadom na zachovanie a rozvoj charakteristických prvkov územia, v architektonickej typológii navrhovaných objektov je potrebné rešpektovať pozíciu lokality so zachovaním hodnôt prírodného prostredia, navrhovaným riešením definovať uličnú čiaru s ohľadom na uličný profil,
- dodržiavať základné kritériá umiestňovania bývania, zásady a regulatívy novej bytovej výstavby a zásady a regulatívy priestorového usporiadania v zmysle Závaznej časti ÚPN Hl. m. SR BA v platnom znení,
- v riešení vychádzať z jestvujúcich komunikácií ako základných kompozično-prevádzkových osí územia a rešpektovať plánované dopravné prepojenia riešeného územia, vrátane systémov MHD, na nadradenú cestnú dopravnú sieť.
- koncept urbanizácie kreovať s intenciou na zmiernenie ekologickej záťaže spojenej so zmenou klímy (alt. použitie zelených striech a fasád, vsakovacích priehlbni, príp. iné opatrenia na zadržiavanie zrážkovej vody v území, zmiernenie prehrievania plôch, umiestnenie menších vodných plôch, umiestnenie parkovej vzrastlej zelene s nadväznosťou na druhovú skladbu karpatskej flóry).

Požiadavky z hľadiska stanovenia odporúčaných regulatívov

- stanoviť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb v riešenej lokalite, s určením zastavovacích podmienok,
- stanoviť mieru využitia územia,
- stanoviť princípy kompozície a architektonického riešenia stavieb,
- stanoviť regulatívy umiestnenia všetkých systémov verejného dopravného vybavenia (dopravy cyklistickej, pešej, statickej, MHD), trasovanie, úpravu a rozmerové parametre komunikácií,
- stanoviť regulatívy verejného technického vybavenia: trasovanie a parametre líniových stavieb a zariadení vrátane napojenia riešeného územia,
- stanoviť regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia a krajiny včítane prvkov ÚSES

Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia

- riešiť koncepciu komunikačnej siete a ostatných dopravných systémov (dopravnú organizáciu územia) - zabezpečenie dopravnej obsluhy a nárokov na dynamickú a statickú dopravu riešiť s ohľadom na organizáciu územia a navrhované funkčné využitie, navrhnuť dopravnú obsluhu riešeného územia včítane funkčných tried a kategórií komunikácií, riešiť statickú dopravu (garáže, parkoviská) v zmysle STN 736110. V prípade, že je plánované zatriedenie objektov pozemných komunikácií, alebo ich častí v riešenom území v zmysle zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) do sietí miestnych komunikácií na území Hl. m. SR Bratislavy, musí byť táto požiadavka zahrnutá a náležite zdokumentovaná v požiadavkách verejného dopravného vybavenia v rámci návrhu UŠ,

- formou samostatnej prílohy k UŠ spracovať dopravno-kapacitné posúdenie dotknutých križovatiek v hodnotení širších dopravných vzťahov :
 - je potrebné spracovať kapacitné posúdenie navrhutej, príľahlej a riešeným územím dotknutej komunikačnej siete a jej križovatiek,
 - v prípade potreby je nutné navrhnúť také dopravné opatrenia na komunikačnej sieti, aby bolo preukázané funkčné dopravné riešenie z hľadiska dopravno – kapacitného a aby boli pokryté požiadavky na dopravnú obsluhu v širších vzťahoch.
- preveriť potrebu a možnosť napojenia na MHD, koordinovať návrh riešenia obsluhy územia MHD aj s vedením električkovej trate do Rače. V potenciálnej koncepcii budúcej zástavby sledovať možnosti priamej obsluhy linkami MHD prostredníctvom navrhnutých zastávok, pričom tieto linky môžu byť vedené ako nosné alebo nadväznú na električkovú trať do Rače tak, aby mohlo byť dosiahnuté:
 - minimalizovanie vzdialenosti prístupových trás k navrhnutým zastávkam MHD v riešenom území tak, aby budúci obyvatelia, návštevníci ako potenciálni cestujúci mali k dispozícii optimálnu pešiu dostupnosť MHD nepresahujúcu 5 minút chôdze v každej etape rozvoja územia,

kombinovanie pravouhlého systému peších trás s hviezdicovým usporiadaním po preponách trojuholníkov z dôvodu výraznejšieho skracovania časov pešej dostupnosti zastávok MHD.

- riešiť systém peších trás a rozptylových priestorov, ako aj cyklotrás, včítane ich prepojenia na jestvujúce chodníky a cyklotrasy,

Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia

- vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované technické vybavenie, napojenie na potrebné inžinierske siete,
- navrhnúť pokrytie potrieb a zariadení technického vybavenia vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a organizácii územia,
- riešiť technické vybavenie vo všetkých funkčných systémoch - zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, teplom, elektrickou energiou, telekomunikácie,
- zohľadniť existujúce koridory, trasy hlavných vedení a zariadenia technického vybavenia vrátane ochranných pásiem,
- pri návrhu koncepcie riešenia dbať na nutnosť odvádzania splaškových vôd z územia do verejnej kanalizácie, odkanalizovanie riešeného územia je potrebné navrhnúť delenou kanalizáciou
- návrh urbanizácie územia musí zohľadňovať prebiehajúce klimatické zmeny riešením vhodných vodozadržných zariadení zrážkových vôd v území pri použití aktuálnych intenzít dažďových zrážok.

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

- 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.79/2015 Z.z. o odpadoch v znení novely č.372/2021 Z.z. a VZN 4/2016 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 projektovej 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. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hl.m.SR Bratislavy a RUSES hl.m.SR Bratislavy premietnutý do ÚPN hl.m.SR Bratislavy (výkres č.5 Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES),
- pri stanovení podielu zelene vychádzať zo záväzných regulatívov ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2007 v znení ZaD,
- zohľadniť pri navrhovanej koncepcii využitia územia krajinno-ekologické, geomorfologické, hydrologické danosti územia, ako aj existujúcu vzrastlú zeleň pričom je potrebné rešpektovať ochranné, hygienické a bezpečnostné pásma, v rámci širších vzťahov rešpektovať nadregionálny biokoridor
- zhodnotiť a navrhnúť riešenie v súlade s riešením adaptácie na zmenu klímy v urbanizovanom území, v zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy nasledovne:
 - Adaptačné zásady a opatrenia zamerané na znižovanie rizík súvisiacich s dopadmi vln horúčav a tropických dní a nocí:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, areálov a komplexov, komunikácií a parkovísk;
 - revitalizovať a vytvárať vegetačné stredové deliace pásy komunikácií s retenčnou schopnosťou; vytváranie, menších plôch zelene a parčíkov; realizácia vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; vytvárať komunitné záhrady, mestské ovocné sady;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej novej diverzite; prispôbiť výber drevín pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
 - v mestskom prostredí budovať vodné prvky – príklady opatrení: retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;

- vytvárať vhodnú mikroklimu pre chodcov a cyklistov vo verejných priestoroch a na plochách určených na oddych – príklady opatrení: zvyšovanie počtu funkčných tieniacich prvkov, realizácia vegetačných striešok, pergol, stromov s veľkou korunou, zvyšovanie podielu stromovej vegetácie, použitie priepustných povrchov a povrchov s vysokou odrazivosťou slnečného žiarenia;
- Adaptačné zásady a opatrenia zamerané na znižovanie rizík súvisiacich s dopadmi intenzívnych zrážok a období sucha navrhovať v zmysle Usmernenia Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o vodách z povrchového odtoku a pôsobnosti orgánov štátnej vodnej správy zo dňa 18.10. 2021 platnej legislatíve o vodách <https://www.minzp.sk/files/sekcia-vod/usmernenie-gtv-final.pdf>.
- rešpektovať všetky zákonné ustanovenia týkajúce sa všetkých zložiek životného prostredia

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

- navrhnuť koncepciu využitia územia v súlade s ustanoveniami zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy,

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 , vyjadriť mieru záťaže územia (plocha riešeného územia, index zastavaných plôch - IZP, index podlažných plôch - IPP, podlažná plocha – nadzemná, podzemná, stavebný objem, min. 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 novej zástavby vyplývajúcej zo stanovených funkcií.

Požiadavky z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva

- rešpektovať zákon č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať požiadavky týkajúce sa civilnej ochrany obyvateľstva uvedené v ÚPN hl.m.SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov.

g) Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania a prerokovania urbanistickej štúdie

UŠ bude spracovaná v digitálnej forme, kompatibilnej 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.

Vypracovanie každého variantu (2) návrhu urbanistickej štúdie zóny bude v nasledovnej skladbe :

Grafická časť :

Návrh širších územných vzťahov	1 : 10 000
Komplexný urbanistický návrh	1 : 1 000 (1 :1 500)
Návrh dopravy	1 : 1 000 (1 : 1 500)
Návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie)	1 : 1 000 (1 : 1 500)
Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavy (2007)	1 : 10 000

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

Textová a tabuľková časť :

- 1. Úvod
 - 1.1. Vymedzenie riešeného územia
 - 1.2. Ciele riešenia a implementácia zadania UŠ
- 2. Východiská riešenia
 - 2.1. Širšie vzťahy
 - 2.2. Demografické východiská a bytový fond
 - 2.3. Občianska vybavenosť
- 3. Návrh riešenia
 - 3.1. Urbanistická koncepcia rozvoja zóny
 - 3.2. Verejné dopravné vybavenie
 - 3.2.1. cestná doprava
 - 3.2.2. statická doprava
 - 3.2.3. pešia doprava
 - 3.2.4. cyklistická doprava
 - 3.2.5 MHD
 - 3.3. Verejné technické vybavenie
 - 3.3.1. vodné hospodárstvo (zásobovanie pitnou vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd
 - 3.3.2. energetika (zásobovanie elektrickou energiou, plynom a teplom)
 - 3.3.3. telekomunikácie
 - 3.4. Zeleň a ochrana prírody

- 4. Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavy (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov

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 2017
- 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 zelene mesta Bratislavy (Čechová a kol., 1999)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou mesta Bratislavy (Aquatika,1998, Aurex 2009)
- Aktualizácia územného generelu odkanalizovania mesta Bratislavy (Hydrokonzult, 1998, Aurex 2009)
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2015)
- Terminály integrovanej a osobnej prepravy – TIOP (2015)
- Konceptia rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016)

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 ÚPN hl. m. SR Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

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 spresnený rozsah prerokovania primerane podľa §21 stavebného zákona.

1. **Hlavné mesto SR Bratislava**, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám.1, 81499 Bratislava, Sekcia územného plánovania, Sekcia dopravy,
2. **Bratislavský samosprávny kraj**, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
3. **Mestská časť Bratislava Rača**, Mierová 21, 827 05 Bratislava
4. **Ministerstvo ŽP SR** , odbor štátnej geologickej správy, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
5. **Okresný úrad Bratislava**, Odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. **Okresný úrad Bratislava**, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. **Okresný úrad Bratislava**, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. **Okresný úrad Bratislava**, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. **Hasičský a záchranný útvar hl. mesta Bratislavy**, Radlinského 6, 811 01 Bratislava
10. **Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI**, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
11. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava**, hl.m.SR so sídlom v Bratislave, P.O. Box 26, Ružinovská ul.č.8, 820 09 Bratislava 29
12. **Dopravný podnik Bratislava, a.s.**, Olejkárska ulica č.1, 814 52 Bratislava
13. **Dopravný úrad**, divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
14. **Slovenský plynárenský priemysel - distribúcia, a.s.**, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
15. **Slovenská elektrizačná a prenosová sústava ,a.s.**, Mlynské Nivy 59/A, 824 84 Bratislava
16. **Západoslovenská energetika, a.s.**, odbor technického rozvoja a normalizácie, Čulenova

6, 816 47 Bratislava

17. **Slovenský vodohospodársky podnik š.p.**, OZ Povodie Dunaja, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
18. **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.**, Prešovská 48, 826 46 Bratislava
19. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR**, Sekcia železničnej dopravy a dráh, Odbor dráhový stavebný úrad, Námestie slobody 6, P.O.Box 100, 810 05 Bratislava
20. **Západoslovenská distribučná, a.s.**, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, P.O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1
21. **Slovenské elektrárne, a.s.**, Mlynské Nivy 47, 821 09 Bratislava 2
22. **Železnice Slovenskej republiky**, Klemensova 8, 813 61 Bratislava 1
23. Dotknutá verejnosť

V priebehu spracovania UŠ zorganizuje spracovateľ minimálne jeden kvalitársky výbor za účasti dotknutých orgánov verejnej správy.