

# URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

## LOKALITY SLNEČNÝ VRCH II

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – DEVÍNSKA NOVÁ VES

ZADANIE – NÁVRH

FEBRUÁR 2023

## OBSTARÁVATEĽ

ITB DEVELOPMENT a.s.

Mickiewiczova 9

811 07 Bratislava

## SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT S.R.O.

BEZRUČOVA 5,

811 09 BRATISLAVA



[www.azprojekt.sk](http://www.azprojekt.sk)

Hlavný riešiteľ:

Ing. Ing. arch. Peter Derevenec.

(kontakt: +42190 748 337 email: [peter.derevenec@azprojekt.sk](mailto:peter.derevenec@azprojekt.sk))

## OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ NA OBSTARANIE ÚPP A ÚPD:

Ing. arch. Marek Adamczak,

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD v zmysle § 2a stavebného zákona - osvedčenie o odbornej spôsobilosti, registračné číslo 361

(kontakt: 0904 313 585, email: [marek.adamczak@email.cz](mailto:marek.adamczak@email.cz))

## DOTKNUTÉ ORGÁNY ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA:

- Hlavné mesto SR Bratislava
- Mestská časť Bratislava-Devínska Nová Ves

## DOHLÁD ORGÁNU ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA NAD PROCESOM OBSTARANIA:

- Hlavné mesto SR Bratislava

# OBSAH

1	ÚVOD	5
2	URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE	5
3	URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE	6
4	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	7
5	ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	8
5.1	Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu regiónu	8
5.2	Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy	9
5.2.1	Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití a v prevádzkovom riešení mesta v medzinárodných súvislostiach	10
5.2.2	Regionálne súvislosti	10
5.2.3	Celomestské vzťahy	10
5.2.4	Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí pre MČ Bratislava – Devínska Nová Ves ako súčasť severozápadného rozvojového smeru sú stanovené:	10
5.2.5	Regulácia viažuca sa na riešené územie	11
5.3	Základné údaje o územnoplánovacích podkladoch a ostatných podkladoch	15
5.4	Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	15
5.5	Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie	16
5.5.1	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov	16
5.5.2	Požiadavky z hľadiska funkčno-prevádzkového využitia územia	16
5.5.3	Požiadavky z hľadiska priestorového usporiadania územia	16
5.5.4	Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia	17
5.5.5	Požiadavky z hľadiska systémov technického vybavenia územia	18
5.6	Požiadavky z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny, ochrany a starostlivosti o životné prostredie	18
5.7	Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesného pozemku	18
5.8	Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov	19
5.8.1	Demografický potenciál	19
5.8.2	Trh práce	19
5.9	Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie	19
5.10	Požiadavky z hľadiska stanovenia rozsahu regulácie	19
5.11	Požiadavky z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	20
5.12	Požiadavky z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva	20
5.13	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	20
5.14	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie	20
5.15	Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie a subjekty prerokovania	21
5.16	Dotknuté subjekty prerokovania	21

# 1 ÚVOD

Návrh zadania pre vypracovanie Urbanistickej štúdie lokality Slniečny vrch II. v k. ú. Devínska Nová Ves (ďalej len ÚŠ Slniečny vrch II) je vypracovaný v zmysle § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle § 3 ods.1 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Lokalita je situovaná v MČ Bratislava – Devínska Nová Ves (ďalej len „MČ DNV“), pričom riešené územie je v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“) rozvojovým územím a z hľadiska funkčného využitia územia má v prevažnej časti stanovené funkčné využitie zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501), zvyšná časť územia má stanovené funkčné využitie málopodlažná zástavba obytného územia (kód 102).

Návrh zadania bude predmetom prerokovania s orgánmi samosprávy na úrovni hlavného mesta a mestskej časti, s orgánmi štátnej správy, so správcami verejného technického vybavenia a dopravného vybavenia, verejnosťou a ďalšími dotknutými subjektmi v rozsahu prerokovania urbanistickej štúdie.

Súhlas s výsledným znením zadania, upraveným podľa výsledkov prerokovania, bude potvrdený orgánom územného plánovania vykonávajúcim dohľad nad procesom obstarania urbanistickej štúdie.

## **Obstarávateľ**

Obstarávateľom urbanistickej štúdie lokality Slniečny vrch II. v je firma ITB DEVELOPMENT a.s..

Obstarávateľ zabezpečil v zmysle § 2a stavebného zákona dohľad nad obstaraním urbanistickej štúdie prostredníctvom Ing. arch. Mareka Adamczaka, odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie ÚPP a ÚPD reg. č. 361.

## **Spracovateľ**

Spracovateľ Urbanistickej štúdie je AŽ PROJEKT, s.r.o.,

## **Názov dokumentácie**

Urbanistická štúdia lokality Slniečny vrch II, MČ Bratislava – Devínska Nová Ves

# 2 URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

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

- overenia investičných zámerov skupiny vlastníkov a investorov, ktorí majú záujem na využití územia,
- urbanistickej koncepcie riešenia špecifických urbanistických, územno-technických, dopravných, krajinnno-ekologických a environmentálnych problémov v riešenom území a ich dopadov na priestorové usporiadanie a funkčné využitie súvisiaceho územia,
- zabezpečenia podkladu pre vypracovanie zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN BA).
- zabezpečenia územnoplánovacieho podkladu pre usmerňovanie investičnej činnosti a územné rozhodovanie v súlade s pripravenou koncepciou rozvoja územia

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

Účelom riešenia urbanistickej štúdie bude návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia riešeného územia v kontexte celomestských a regionálnych väzieb, doriešenie problémov urbanistických, územno-technických, krajinnno-ekologických v území a zhodnotenie únosnosti zaťaženia využitia daného územia.

### 3 URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Predmetom prác je vypracovanie urbanistickej štúdie ako územnoplánovacieho podkladu pre overenie investičných zámerov skupiny vlastníkov a investorov, ktorí majú záujem na využití územia. Súčasťou urbanistickej štúdie bude tiež zabezpečenie podkladu pre vypracovanie zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska funkčného využitia stanovuje ÚPN BA pre riešené územie funkciu Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (**kód 501G**) a časť územia s funkciou Malopodlažná zástavba obytného územia (**kód 102D**). V rámci UŠ pôjde o overenie možnosti zmeny funkčného využitia územia z kódu 501G a z kódu 102D na funkciu Viacpodlažná zástavba obytného územia s kódom 101G resp. 101H.

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je vytvoriť na podklade zhodnotenia územno – technických väzieb, analýzy majetko – právnych vzťahov, zosúladenia investičných zámerov a vyhodnotenia limitov využitia územia kvalitné obytné prostredie.

Medzi konkrétne ciele patrí:

- zdokumentovať navrhované funkčné využitie riešeného územia vo väzbe na širšie územie a možný rozvoj funkčno-priestorových a prevádzkových väzieb, napojenia na dopravno-komunikačnú sieť mesta a nadradenú sieť technickej infraštruktúry v kontaktných polohách,
- zosúladenie koncepcie rozvoja mesta v danom území so zámermi investorov,
- overiť územný potenciál pre rozvoj obytných funkcií ako súčasť severozápadnej rozvojovej osi mesta, na podklade zhodnotenia územno–technických, hospodárskych, environmentálnych a sociálnych predpokladov a vyhodnotenia limitov využitia územia,
- stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, vrátane stanovenia zásad hmotovo - priestorového usporiadania a funkčného využitia územia,
- návrh regulatívov a zastavovacích podmienok pre riešené územie,
- stanovenie zásad a regulatívov zelene, životného prostredia, tvorby krajiny a prvkov územného systému ekologickej stability,
- 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, dosiahnuť ekologickú rovnováhu návrhom systému ozelenenia a prvkov ekologickej stability, vrátane zakomponovania do prírodného prostredia
- stanoviť postupnosť realizácie v časovej a vecnej koordinácii výstavby
- overenie požiadaviek z hľadiska rozvoja nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania na území mesta

## 4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie lokality Slnčný vrch II sa nachádza v Mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves v katastrálnom území Devínska Nová Ves. Hranice riešeného územia a širších vzťahov riešeného územia sú vyznačené na grafickej prílohe tohto zadania.

Riešené územie je vymedzené identicky ako regulačný blok s kódom 501G, pričom je rozšírené o časť územia s kódom 102D – v súlade s ÚPN hl. m. SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov, ktoré zahŕňa celé, prípadne časti pozemkov KN-C č. 2294/466, 2294/155, 2294/156, 2293/28 a KN E č. 3079/33.

Nachádza sa po pravej strane komunikácie Jána Jonáša. V súčasnosti nie je územie urbanizované. Podľa KN je územie vedené ako trvalý trávnatý porast a orná pôda. Celková rozloha riešeného územia je 4,0308 ha

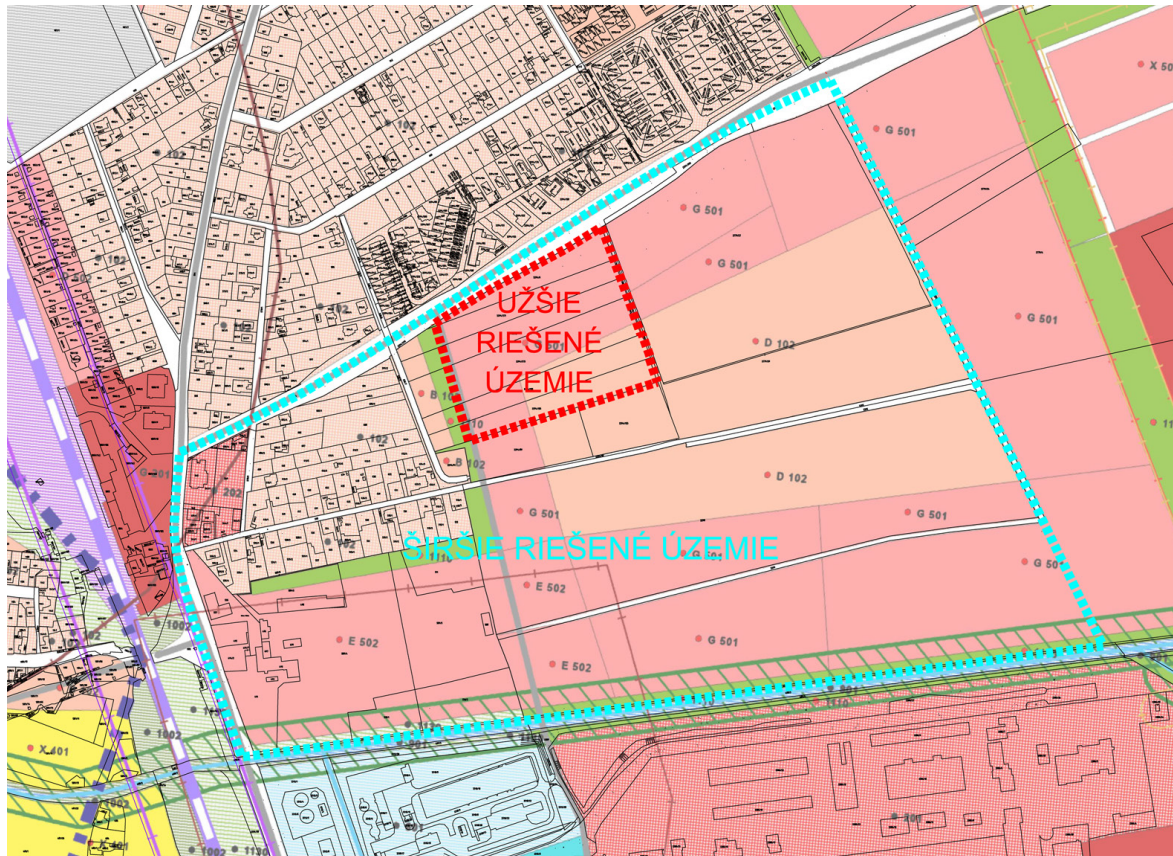
### Vymedzenie územia pre širšie vzťahy

Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené v proporčnom vzťahu k riešenému územiu nasledovne:

- zo severu komunikáciou Jána Jonáša
- zo západu Opletalovou ulicou a existujúcou zástavbou
- z východnej strany pásom zelene
- z južnej strany tokom Mláka

Navrhovaná rozloha územia širších vzťahov je cca 46,0 ha.

Schéma 1 Vymedzenie riešeného územia na podklade regulačného výkresu Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy



# 5 ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

## 5.1 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu regiónu

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorá stanovuje požiadavky pre spracovanie ÚPN hl.m. SR Bratislavy je Územný plán regiónu Bratislavského samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov (ďalej "ÚPN-R BSK"). ÚPN-R BSK bol obstaraný Úradom Bratislavského samosprávneho kraja. Schválený bol uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja číslo 60/2013 zo dňa 20. septembra 2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho kraja číslo 1/2013 zo dňa 20. septembra 2013. Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-R BSK boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

V zmysle schváleného Územného plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, september 2013, ktorý je schválený ZBSK uznesením č.60/2013 zo dňa 20. 9. 2013 a VZN BSK č. 1/2013 bola vyhlásená záväzná časť ÚPN R BSK s účinnosťou od 15. 10. 2013.

Pre riešené územie je možné vychádzať, resp. aplikovať nasledovné regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN R Bratislavského samosprávneho kraja:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie

1.1. V oblasti medzinárodných vzťahov:

- 1.1.3. rozvíjať sídelné a kooperačné väzby medzi viedenskou a bratislavskou aglomeráciou,
- 1.1.4. rozvíjať sídelné prepojenie územia kraja na medzinárodnú sídelnú sieť rozvojom urbanizačných rozvojových osí pozdĺž komunikačných prepojení medzinárodného významu,
- 1.1.8. rozvíjať osídlenie v smere sídelných rozvojových osí a to: **v smere severnom cez Bratislavu-Záhorská Ves a Malacky na Českú republiku**, južnom cez Bratislavu-Petržalku-Rusovce-Čunovo na Rajku a Mosonmagyaróvár (Maďarsko), **západnom cez Bratislavu-Petržalku/Devínsku Novú Ves na Hainburg an der Donau a na Viedeň (Rakúsko)**, juhozápadnom cez Bratislavu-Petržalku na Kittsee a Parndorf (Rakúsko),

1.2. V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov:

- 1.2.4. rozvíjať osídlenie v smere považskej (Bratislava – Trnava – ... ) a **záhorskej (Bratislava – Malacky – Kúty – ... ) rozvojovej osi prvého stupňa** s cieľom vytvárania celoštátnych sídelných rozvojových sietí,

1.3. V oblasti regionálnych vzťahov:



- 1.3.7. vytvárať a rozvíjať regionálne rozvojové póly mesta Bratislavy v priestoroch (1.) **Záhorská Bystrica/Devínska Nová Ves – Lamač – Stupava**, (2.) Rača – Svätý Jur, (3.) mestská časť Nové Mesto – Ivanka pri Dunaji – Bernolákovo – Vajnory – Chorvátsky Grob, (4.) Podunajské Biskupice – Rovinka – Dunajská Lužná, (5.) južne od Petržalky vo väzbe na Jarovce a Rusovce, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení (ostatných).
- 1.3.8. vytvárať rovnocenné podmienky rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva, čo predpokladá:
  - 1.3.8.3 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne verejná dopravná a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť,

## 5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

### 5.3. V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability:

- 5.3.2. zohľadňovať biokoridory regionálneho významu,
- 5.3.5. podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov diaľnic a ciest a v blízkosti výrobných areálov,

### 5.4. V oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia:

- 5.4.1. rešpektovať poľnohospodársku pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie,

## 6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu

- 6.4. uplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny,
- 6.13. prehodnocovať rozsah budovania spevnených plôch,
- 6.14. zabezpečovať elimináciu stresových faktorov,
- 6.16. podporovať sanáciu starých environmentálnych záťaží,
- 6.26. budovať protipovodňové opatrenia,

## **5.2 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy**

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorá stanovuje podmienky pre využitie riešeného územia je Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 (schválený uznesením MsZ č.123/2007 zo dňa 31.5.2007) v znení zmien a doplnkov (ZaD 01 - schválené uzn. MsZ č. 600/2008, ZaD 02 - schválené uzn. MsZ č. 400/2011, ZaD 03 - schválené uzn. MsZ č. 1614/2014, ZaD 05 - schválené uzn. MsZ č. 1785/2014, ZaD 06 - schválené uzn. MsZ č. 581/2020 a ZaD 07 - schválené uzn. MsZ č. 996/2021).

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov sú pre záujmové územie podľa záväznej časti stanovené:

### **5.2.1 Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití a v prevádzkovom riešení mesta v medzinárodných súvislostiach**

podporovať zlepšenia kvality dopravných vzťahov:

- v železničnej doprave elektrifikácia trate Marchegg - Devínska Nová Ves,
- v cestnej doprave vybudovanie rýchlostnej komunikácie v prepojení Viedeň - Marchegg - Devínska Nová Ves s napojením na diaľnicu D4 v polohe hraničného priechodu Devínska Nová Ves – Marchegg,
- vybudovanie pešej a cyklistickej trasy ako súčasť cestného prepojenia Marchegg - Devínska Nová Ves,

### **5.2.2 Regionálne súvislosti**

- rozvíjať územia navrhovaných regionálnych rozvojových pólov v smeroch:
  - mestská časť Záhorská Bystrica a Devínska Nová Ves vo väzbe na Stupavu,
  - mestská časť Devínska Nová Ves vo väzbe na Marchegg,

### **5.2.3 Celomestské vzťahy**

- **severozápadný rozvojový smer**, zahŕňajúci územia mestských častí Karlova Ves, Dúbravka, Lamač, Devínska Nová Ves a Záhorská Bystrica s osobitným hodnotením územia MČ Devín s ťažiskovými priestormi urbanistickej koncepcie a kompozície:
  - líniové priestory mestských tried Botanická ul. - Karloveská – priestor Krčace - Schneidra Trnavského – Saratovská s paralelou Lamačská cesta – Hodonínska ulica v Lamači, s ich **rozvetvením v uzle Lamačská brána k sídelnej štruktúre Devínskej Novej Vsi s ústredným priestorom v navrhovanej novej mestskej triede rozvoja územia severne od železničnej trate** v pokračovaní Eisnerova - Istrijská a smerom Záhorská Bystrica s ústredným priestorom Bratislavská ul.,
  - centrum v priestore Istrijská ul. - Na Mýte, centrum Kolónie vo väzbe na železničnú stanicu, nové uzlové priestory vo väzbe na ul. J. Jonáša a na novú urbanizačnú os trasovanú z Lamačskej brány smerom k zastavanej časti územia v Devínskej Novej Vsi,
- **lokálne centrá:**
  - centrum v priestore Istrijská ul. - Na Mýte, centrum Kolónie vo väzbe na železničnú stanicu, nové uzlové priestory vo väzbe na ul. J. Jonáša a na novú urbanizačnú os trasovanú z Lamačskej brány smerom k zastavanej časti územia v Devínskej Novej Vsi,

### **5.2.4 Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí pre MČ Bratislava – Devínska Nová Ves ako súčastí severozápadného rozvojového smeru sú stanovené:**

**Rozvíjať a vytvárať**

- kľbový priestor ťažiskovej rozvojovej severozápadnej osi so stykom troch mestských častí – MČ Lamač, **MČ Devínska Nová ves** a MČ Záhorská Bystrica s vytvorením novej spoločenskej trasy nadväzujúcej na priestor Saratovskej ulice v Dúbravke a prechádzajúcej ťažiskom navrhovaného regionálneho centra občianskej vybavenosti v pokračovaní do vybavenosti severozápadného výrobného obvodu.

### 5.2.5 Regulácia viažuca sa na riešené územie

Z hľadiska funkčného využitia sú pre riešené územie stanovené ťažiskové funkcie:

- **Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód G-501)** – rozvojové územie
- **Malopodlažná zástavba obytného územia (kód D 102)** - rozvojové územie

#### **Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód G-501) rozvojové územie**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

#### SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

##### **Prevládajúce funkcie:**

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

##### **Prípustné funkcie:**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
  - zariadenia administratívy, správy a riadenia
  - zariadenia kultúry a zábavy
  - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
  - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
  - zariadenia verejného stravovania
  - zariadenia obchodu a služieb
  - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
  - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú

- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

#### **Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

#### **Nepripustné funkcie:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### **Intenzita využitia územia**

Riešené územie UŠ je v zmysle ÚPN vymedzené ako rozvojové územie. Z hľadiska intenzity využitia územia stanovuje ÚPN pre riešené územie nasledujúce regulatívy:

- index podlažnej plochy: 1,8 (kód G)
- priestorové usporiadanie:
  - index zastavanej plochy: 0,30
  - koeficient zelene: 0,20

#### **Malopodlažná zástavba obytného územia (kód D 102) - rozvojové územie**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi

viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

## SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

### **prevládajúce**

- rôzne formy zástavby rodinných domov

### **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- 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 :

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

### **nepripustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- 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 umývárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

## Intenzita využitia územia

Riešené územie UŠ je v zmysle ÚPN vymedzené ako rozvojové územie. Z hľadiska intenzity využitia územia stanovuje ÚPN pre riešené územie nasledujúce regulatívy:

- index podlažnej plochy: 0,9 (kód D)
- priestorové usporiadanie: RD - pozemok 180 – 240 m<sup>2</sup>
  - index zastavanej plochy: 0,45
  - koeficient zelene: 0,20
- priestorové usporiadanie: radové RD - pozemok 300 - 450m<sup>2</sup>
  - index zastavanej plochy: 0,32
  - koeficient zelene: 0,30
- priestorové usporiadanie: BD
  - index zastavanej plochy: 0,30
  - koeficient zelene: 0,25

## Verejnoprospešné stavby s možným vplyvom na riešené územie:

- **D110.** výstavba diaľnice D4 (nultého dopravného okruhu v úseku od diaľnice D2 - križovatka Jarovce po štátnu hranicu s Rakúskom (Marchegg)) vrátane MÚK Devínska Nová Ves
- **D55** výstavba električkových tratí Dúbravka - Devínska Nová Ves (žel. stanica), Zlaté piesky - Vajnory Tuhovské, Jantárova cesta – Štúrova ul., Pribinova – Košická,
- **V5.** výstavba potrubí verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách na území mesta Devínska Nová Ves,
- **K9** - Dobudovanie kanalizácie v povodí ČOV Devínska Nová Ves : posilnenie kapacity zberača S, nové zberače SI, SB, SC, D, BI-1, BII, predĺženie odpadov z ČOV Devínska Nová Ves a VW do Moravy, dažďová nádrž na zberači DI Dúbravka – Dielky,
- **K10** - Rozšírenie ČOV Devínska Nová Ves, vrátane tretieho stupňa čistenia.
- **E14** - transformovňa TR 110/22 kV Devínska Nová Ves a vedenie 2 x 110 kV na pripojenie do sústavy VVN,
- **P7** - RS Devínska Nová Ves I.- preložka, RS Karlova Ves – preložka, RS Pálenisko, RS Petržalka Juh a RS Jarovce – preložka,
- **P8** - nové STL plynovody v lokalitách nového územného rozvoja Devínska Nová Ves,
- **OH3** - pri železničnej vlečke do Volkswagenu, a.s. v MČ Devínska Nová Ves,

## 5.3 Základné údaje o územnoplánovacích podkladoch a ostatných podkladoch

### Územnoplánovacia dokumentácia

- ÚPN hl.m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov

### Územnoplánovacie podklady

- Územný generel dopravy hl. m. SR Bratislavy (Centrum dopravného výzkumu 2015)
- Územný generel školstva hl. m. SR Bratislavy ((Magistrát hl. m. SR BA, odd. ÚG a GIS, 2014)
- Územný generel zdravotníctva hl. m. SR Bratislavy (2014)
- Územný generel sociálnej starostlivosti hl. m. SR Bratislavy (Magistrát hl. m. SR BA, 2014)
- Územný generel športu a rekreácie hl. m. SR Bratislavy (Form-Projekt 2009)
- Územný generel cestovného ruchu hl. m. SR Bratislavy (Jela s.r.o., 2009)
- Územný generel bývania hl. m. SR Bratislavy (AUREX, 2005)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou hl. m. SR Bratislavy (2009)
- Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hl. m. SR Bratislavy (2009)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom hl. m. SR Bratislavy (AUREX, 2002)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou hl. m. SR Bratislavy (AUREX, 2001)
- Aktualizácia územného generelu telekomunikácií hl. m. SR Bratislavy (PROTEL, 1999)
- Územný generel zásobovania teplom hl. mesta SR Bratislavy (1997)
- Regionálny ÚSES mesta Bratislavy (SAŽP, 1994)
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. m. SR Bratislavy na roky 2010 – 2020 (Academia Istropolitana Nova, 2010)
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2015)
- Dopravné napojenie investičného zámeru Obytný súbor Slnečný vrch II – Dopravno-kapacitné posúdenie (Alfa 04 a.s. Bratislava marec 2022)
- Projekt pre územné rozhodnutie – rozšírenie verejného vodovodu a splaškovej kanalizácie (Architekti Šebo Lichý s.r.o.)- v procese prípravy
- Polyfunkčný komplex Nová Devínska (pôvodne Slnečný vrch II) Polyfunkčný objekt – rezidenčná výstavba a občianska vybavenosť (Architekti Šebo Lichý s.r.o., 2023) – v procese prípravy

## 5.4 Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch riešenia, ktoré zdokladujú možnosti optimálneho funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, reflektujú záujmy investorov v riešenom území.

**Variant A:** V rámci variantu pôjde o overenie možnosti zmeny funkčného využitia územia z kódu 501G a z kódu 102D na funkciu Viacpodlažná zástavba obytného územia s kódom 101G.

**Variant B:** V rámci variantu pôjde o overenie možnosti zmeny funkčného využitia územia z kódu 501G a z kódu 102D na funkciu Viacpodlažná zástavba obytného územia s kódom 101H.

## 5.5 Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné postupovať v zmysle platných zákonov, viažucich sa k predmetu obstarania najmä zákon 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.

### 5.5.1 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov

- dokladovať napojenie riešeného územia do širších väzieb z hľadiska rozvoja územno – technických a funkčno-priestorových väzieb na úrovni grafickej mierky  $M = 1:10\ 000$
- vyjadriť prevádzkové a kompozičné vzťahy na susediace lokality a priestory
- riešiť verejné dopravné napojenie územia na jestvujúce nadradené verejné dopravné vybavenie
- riešiť technické vybavenie 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 ako aj hlukové pomery),
- rešpektovať limity využitia územia vyplývajúce z polohy územia ležiaceho v dotyku s významnými prírodnými prvkami,
- rešpektovať ustanovenia záväznej časti ÚPN-R BSK v znení zmien a doplnkov

### 5.5.2 Požiadavky z hľadiska funkčno-prevádzkového využitia územia

- overiť variantne návrh urbanistickej koncepcie rozvoja územia v súčinnosti s existujúcimi investičnými zámermi na zhodnotenie únosného zaťaženia územia,
- v návrhu urbanistického riešenia vytvoriť územné podmienky pre rozvoj vhodnej (polyfunkčnej mestskej) zástavby s osobitným zhodnotením územia vo väzbe na koncepciu ťažiskových priestorov urbanisticko-architektonickej kompozície ako aj vo vzťahu na významné krajinné prvky,
- v návrhu funkčného využitia územia zohľadniť limity územia, najmä ochranné pásma komunikačných a ostatných koridorov technickej infraštruktúry, vodných tokov a navrhnúť prípadné opatrenia na zmiernenie negatívnych vplyvov
- v riešení zohľadniť danosti prostredia, rešpektovať krajinnú zeleň v bezprostrednom zázemí lokality a návrhom zelene zvyšovať ekologickú stabilitu územia a kvalitu životného prostredia
- reagovať na deficit občianskej vybavenosti generovaný nárastom počtu obyvateľov zmenou ÚPN a stanoviť potreby zastúpenia občianskej vybavenosti v účelových jednotkách pre jednotlivé druhy občianskej vybavenosti podľa významu (nadmestské, celomestské a pod.)
- dodržiavať základné kritériá umiestňovania bývania (Kapitola 3.1.2. Záväznej časti ÚPN)
- dodržiavať zásady a regulatívy novej bytovej výstavby (Kapitola 3.2. Záväznej časti ÚPN)
- dodržiavať zásady a regulatívy priestorového usporiadania (Kapitola 3.3. Záväznej časti ÚPN)
- navrhovanou zástavbou kompozične dotvoriť jestvujúce okolité územie vhodnou štruktúrou, mierkou a hustotou
- vytvárať nadväznosť verejných priestorov s preferenciou peších a cyklotrás
- sledovať v riešení vyváženosť ekologického, sociálneho a ekonomického piliera udržateľného rozvoja

### 5.5.3 Požiadavky z hľadiska priestorového usporiadania územia

- navrhnúť zásady a regulatívy priestorového usporiadania v nadväznosti na okolitú zástavbu, s cieľom dosiahnuť príjemné mestské obytné prostredie,



- riešiť návrh hmotovo-priestorovej štruktúry, zdokumentovať siluetárno-panoramatickými pohľadmi v krajinnom obraze mesta,
- formulovať prostredie zóny v kontinuite kultúro-spoločenských a historických tradícií v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
- 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
- využiť v území kompozičné akcenty
- overiť v riešení možnosti využitia potenciálu územia vyplývajúceho z maximálnej výšky stanovenej ÚŠ výškového zónovania
- vytvoriť bytové verejné priestory
- navrhovaným riešením definovať uličnú čiaru s ohľadom na uličný profil
- vyjadriť hierarchický priestorovo-prevádzkový a kompozičný systém zástavby s riešením verejných priestorov a trás prepájajúcich jednotlivé celky, vytvárať mnohotvárnosť prostredí
- overiť výškovú hladinu zástavby vo vzťahu k polohe územia v organizme mesta, k prírodným danostiam a pôsobeniu navrhovanej štruktúry v obraze mesta
- stanovenie podlažnosti navrhovaných obytných objektov vo vnútrobloku navrhnuť s rešpektovaním svetlotechnických pomerov v riešenom priestore,

#### 5.5.4 Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia

- **v širších vzťahoch:**
  - v riešení dopravného napojenia územia zohľadniť nadradené komunikačné siete v zmysle schváleného ÚPN hl. m. Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov
- **v riešenom území:**
  - navrhnuť komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia, s dopravným pripojením územia na nadradenú komunikačnú sieť v zmysle platných právnych predpisov
  - navrhnuť spôsob obsluhy územia verejnou hromadnou dopravou
  - zhodnotiť dopravnú situáciu na základe už vypracovaného dopravného kapacitného posúdenia (Alfa 04 a.s. Bratislava marec 2022)
  - zhodnotiť nároky navrhovaného riešenia na statickú dopravu v zmysle platnej STN 736110 a navrhnuť spôsob zabezpečenia potrebných kapacít v území (parkovacie garáže, parkoviská) v rámci vlastného pozemku – objektu,
  - riešiť napojenie územia na verejnú dopravu a posúdiť obslužnosť riešeného územia prostriedkami hromadnej dopravy, zohľadniť umiestnenie autobusových zastávok v súlade s STN 736425,
  - parametre a kategorizáciu komunikácií navrhnuť s ohľadom na očakávaný nárast novej zdrojovo - cieľovej dopravy ako aj s ohľadom na pritaženie komunikačnej siete a dopravných uzlov v širšej lokalite
  - zhodnotiť možnosti a navrhnuť spôsob obsluhy územia systémami verejnej dopravy
  - navrhnuť systém peších trás a rozptylových priestorov, pešie komunikácie riešiť ako bezbariérové,
  - navrhnuť napojenie územia na sieť mestských cyklotrás
  - pri stanovení počtu odstavných a parkovacích stojísk vychádzať z nasledovných koeficientov: kmp = 1; kd = 1; resp. 1,4 v zmysle platnej STN 73 6110 a overiť ich hodnoty s ohľadom na aktuálnu situáciu a navrhované riešenie
  - parametre parkovacích miest, komunikácií a spevnených plôch (šírkové usporiadanie, pozdĺžny sklon, polomery) navrhnuť v súlade s príslušnými STN tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý prejazd vozidiel danej kategórie

### **5.5.5 Požiadavky z hľadiska systémov technického vybavenia územia**

- riešiť technickú vybavenosť vo všetkých funkčných systémoch (zásobovanie vodou, elektrickou energiou, plynom, zásobovanie teplom, odkanalizovanie, vodné toky a vodné plochy, telekomunikácie, kolektory) s výpočtom kapacitného pokrytia vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a organizácii územia
- zdokumentovať v riešenom území a aj v širších vzťahoch existujúce trasy a v nadradených dokumentáciách navrhované línie TI a ich ochranné a bezpečnostné a hygienické pásma a rešpektovať ich ako limity
- v návrhu technickej obsluhy a vybavenosti vychádzať z celomestských koncepcií podľa ÚPD a ÚPP a z podrobnejších riešení a z pripravovaných investičných zámerov, dotýkajúcich sa riešeného územia
- vyjadriť všetky návrhy na preložky, prípadne návrhy na zrušenie existujúcich vedení a zariadení technickej vybavenosti
- vypracovať samostatné kapitoly textovej časti a výkresy pre jednotlivé systémy TI, rozlíšiť v riešení TI verejné a neverejné vedenia
- navrhnúť odkanalizovanie riešeného územia vo väzbe na existujúcu sieť verejnej kanalizácie so zadržiavaním dažďových vôd vo vsakovacích a retenčných nádržiach
- trasy nových vedení TI umiestňovať do verejného priestranstva a verejné vodovodné potrubia v max. miere zokruhovať

### **5.6 Požiadavky z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny, ochrany a starostlivosti o životné prostredie**

- z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny rešpektovať existujúce krajnotvorné prvky v území a rešpektovať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- zhodnotiť požiadavky na ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia, vytvoriť predpoklady na realizáciu a funkčnosť prvkov systému ekologickej stability v súčinnosti s okolitými plochami zelene,
- 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 následných zmien a doplnkov,
- mieru ozelenenia prepočítať v zmysle platnej tabuľky zápočtov, uvedenej v záväznej časti platného ÚPN hl. mesta
- vo väzbe na navrhovanú zástavbu a verejné priestory navrhnúť jej dotvorenie plošnou a líniovou zeleňou
- navrhnúť minimálny podiel zelene v území s využitím umiestnenia zelene na konštrukciách
- v riešení zhodnotiť potrebu vodozadržných opatrení

### **5.7 Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesného pozemku**

- zhodnotiť vplyv navrhovaného riešenia na poľnohospodársku pôdu

- vyjadriť navrhované zábery poľnohospodárskej pôdy na iné využitie vo vzťahu k predpokladaným záberom poľnohospodárskej pôdy navrhnutých v ÚPN hl. m. SR Bratislavy v znení následných zmien a doplnkov,

## 5.8 Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov

### 5.8.1 Demografický potenciál

- zhodnotiť výhľadovú optimálnu demografickú veľkosť vo väzbe na únosnosť územia
- zhodnotiť predpokladaný počet trvalo bývajúceho obyvateľstva
- zhodnotiť predpokladaný počet denne prítomného obyvateľstva
- zhodnotiť demografické charakteristiky vo väzbe na navrhovanú vybavenosť

### 5.8.2 Trh práce

- zhodnotiť rozsah pracovných príležitostí a štruktúru zamestnanosti vo vzťahu k navrhovanému riešeniu
- zhodnotiť štruktúru pracovných príležitostí podľa navrhovaných funkcií
- uviesť bilančné ukazovatele zamestnanosti z hľadiska zaťaženia územia (intenzita zamestnanosti v plošných ukazovateľoch)

## 5.9 Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonomie

Z hľadiska zhodnotenia limitov využitia pozemkov a stavieb uviesť v bilanciách tieto ukazovatele urbanistickej ekonomie:

- zastavaná plocha
- podlažná plocha : nadzemná, podzemná
- počet podzemných a nadzemných podlaží
- obostavaný priestor
- plochy zelene – s rozlíšením podľa umiestnenia na rastlom teréne a na konštrukciách
- index podlažných plôch
- index zastavaných plôch
- počet parkovacích miest
- počet pracovných príležitostí
- počet bytov, obložnosť a ich skladbu
- počet obyvateľov
- podiel navrhovaných funkcií

## 5.10 Požiadavky z hľadiska stanovenia rozsahu regulácie

- navrhnúť regulatívy funkčného využitia riešeného územia
- navrhnúť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb na pozemkoch s určením:
  - uličnej čiary
  - stavebnej čiary
  - indexu zastavaných plôch
  - indexu podlažných plôch
  - koeficientu zelene
  - maximálneho počtu nadzemných podlaží

- maximálnej výšky zástavby
- funkčné využitie a reguláciu intenzity využitia územia navrhnúť v zmysle metodiky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- navrhnúť regulatívy verejného dopravného vybavenia
- navrhnúť regulatívy verejného technického vybavenia
- navrhnúť princípy kompozície a prípustnosti architektonického riešenia stavieb: charakter objektov, charakter parteru
- navrhnúť regulatívy ochrany a tvorby plôch zelene
- navrhnúť regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- navrhnúť požiadavky na verejnoprospešné stavby

## 5.11 Požiadavky z hľadiska ochrany pamiatkového fondu

- rešpektovať zákon č. 42/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

## 5.12 Požiadavky z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva

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

## 5.13 Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- rešpektovať vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

## 5.14 Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude obsahovať textovú a grafickú časť, spracovanú a vo vyhotoveniach výtlačkov v požadovanej mierke a pre účely prerokovania a na CD nosičoch

### Textová časť

#### *základné údaje*

- Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie
- Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie
- údaje o súlade riešenia so zadaním

#### *riešenie urbanistickej štúdie*

- vymedzenie hraníc riešeného územia a jeho charakteristika
- opis riešeného územia, vyhodnotenie súčasného využitia územia, problémov a limitov územia, zhodnotenie známych zámerov v území,

- väzby vyplývajúce z riešenia širších vzťahov a zo záväzných častí Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení následných zmien a doplnkov,
- zhodnotenie základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz,
- návrh urbanistickej koncepcie funkčného využitia územia, kompozičného riešenia, návrh hmotovo-priestorového usporiadania územia (variantne)
- urbanistické riešenie, riešenie hmotovo-priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, umiestnenie stavby na pozemku a určenie jej polohy vo vzťahu k úrovni terénu, k jej napojeniu na verejnú komunikáciu, k verejnému technickému vybaveniu
- návrh zastavovacích podmienok s určením účelu využitia a intenzity zástavby, vyjadrené prípustným druhom stavieb, indexom zastavaných plôch, indexom podlažných plôch, limitom výšky zástavby, podielom zelene
- návrh koncepcie riešenia verejného dopravného vybavenia územia
- návrh koncepcie riešenia verejného technického vybavenia územia
- koncepcia tvorby a ochrany kvality životného prostredia
- zhodnotenie krajinnookologickej vhodnosti využitia územia, návrh ozelenenia a prvkov ekologickej stability
- návrh vecnej a časovej etapizácie uskutočňovania výstavby
- tabuľková časť: urbanistická ekonómia
- návrh zmien a doplnkov ÚPN HMBA, r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov

#### Grafická časť

- výkres širších vzťahov M 1:10 000
- výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (komplexný urbanistický návrh) M 1:2 000
- regulačný výkres M 1:2 000
- výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:2 000
- výkres vodného hospodárstva (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, vodné toky) M 1:.....
- výkres energetiky (zásobovania plynom a teplom) M 1:2 000
- výkres zásobovania el. energiou a telekomunikácie M 1:2 000
- výkres zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES M 1:2 000
- výkres priestorovej a funkčnej regulácie, zastavovacích podmienok M 1 : 2 000
- vizualizácia začlenenia zástavby do územia
- návrh zmien a doplnkov ÚPN HMBA, r. 2007 v platnom znení M 1:10 000
  - 2.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie – komplexné riešenie
  - 2.2 Regulačný výkres
  - 3. Verejné dopravné vybavenie

## 5.15 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 vyhlášky č.55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

## 5.16 Dotknuté subjekty prerokovania

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

2. Mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves, Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava
3. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, P.O. BOX 106, 820 05 Bratislava 25
4. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Námestie Slobody 6, P.O. BOX 100, 810 05 Bratislava
5. Ministerstvo ŽP SR, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
6. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
7. Ministerstvo vnútra, sekcia informatiky, telekomunikácií a bezpečnosti, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
8. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OOPaVZŽP - Štátna vodná správa, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
11. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OOPaVZŽP - Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
12. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OOPaVZŽP - Ochrana ovzdušia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
13. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
14. Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
15. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
16. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
17. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m., Ružinovská 8, P.O. BOX 26, 820 09 Bratislava 29
18. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
19. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
20. Dopravný podnik Bratislava a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava 1
21. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
22. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava
23. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s. Bratislava, Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
24. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
25. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
26. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
27. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
28. O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
29. SITEL spol. s r.o., Kopčianska 18, 851 04 Bratislava
30. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
31. SWAN, a.s., Landererova 12, 811 09 Bratislava
32. Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava

Schéma vymedzenie riešeného územia vrátane širších vzťahov

