



# URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY EDEL, BRATISLAVA

Návrh ZADANIA

apríl 2023

**Názov dokumentácie**

Návrh zadania Urbanistickej štúdie zóny EDEL, Bratislava

**Obstarávateľ**

INVEST 25 – land DNV a.s.  
Karloveská 34, 841 04 Bratislava

**Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD**

Ing. arch. Laura Jakabčínová, vedená v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, pod registračným číslom 394.

**Spracovateľ zadania Urbanistickej štúdie zóny EDEL, Bratislava**

Ing. arch. Laura Jakabčínová

**Spracovateľ Urbanistickej štúdie zóny zóny EDEL, Bratislava**

Compass, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava

**Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľad nad procesom obstarania**

MČ Bratislava – Záhorská Bystrica

**Dotknuté orgány územného plánovania**

Hlavné mesto SR Bratislava  
Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica  
Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves  
Bratislavský samosprávny kraj  
Okresný úrad v Bratislave, Odbor výstavby a bytovej politiky

**Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním urbanistickej štúdie**

Orgány štátnej správy  
Orgány verejnej samosprávy  
Správcovia a vlastníci verejného dopravného a verejného technického vybavenia územia  
Fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva budú dotknuté

## Obsah

1	ÚVOD	3
2	URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA UŠ	4
3	URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA UŠ	4
4	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA UŠ	5
5	ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z PLATNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	7
6	POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA UŠ	22
7	POŽIADAVKY NA OBSAH UŠ	25
8	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA UŠ	28
9	POŽIADAVKY NA SPÔSOB PREROKOVANIA UŠ	29

## 1 ÚVOD

Urbanistická štúdia zóny EDEL, Bratislava (ďalej aj UŠ) sa bude zaoberať riešením územia v severozápadnom rozvojovom póle mesta Bratislava, na rozhraní mestských častí Bratislava – Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves a Lamač, medzi areálom priemyselného závodu Volkswagen a diaľnicou D2, severne od rozvíjajúcej sa polyfunkčnej zóny Bory. V kontakte s riešeným územím bola v rokoch 2013-2014 spracovaná kladne prerokovaná Urbanistická štúdia SZ rozvojového pólu Hl. m. SR Bratislavy Centrop (Compass s.r.o., AŽ Projekt s.r.o., čístopis 03/2014).

Prevažnú časť územia zóny tvoria v súčasnosti stabilizované plochy ornej pôdy a trvalých trávnych porastov, ktoré sú len časťou pôvodne širšieho poľnohospodársky využívaného územia, ktoré bolo postupne segmentovo urbanizované. V súčasnosti poľnohospodárska pôda na ploche riešeného územia je neprirodzeným zálivom v inak kompaktnej mozaike rozvojových funkčných plôch severozápadného rozvojového pólu mesta v Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov (ďalej aj ÚPN BA). Strategická poloha územia predurčuje zónu k transformácii a je vhodnou lokalitou na postupné uvoľňovanie plôch poľnohospodárskej výroby pre ďalší rozvoj mesta, predovšetkým v súvislosti so zvýšením dostupnosti bývania v Bratislave.

Územie má výbornú dopravnú dostupnosť. Je priamo napojené na diaľnicu D2 v smere do Českej republiky aj v smere do centra Bratislavy a ďalej do Rakúska a Maďarska. Po dobudovaní diaľnice D4 s tunelom Karpaty bude územie priamo napojené aj na nultý obchvat mesta. Územie je tiež napojené priamo na cestu II/505 a ňou ďalej na cestu I/2. V dvoch miestach východným smerom je územie priamo napojené nadjazdmi ponad diaľnicu D2 na centrum Záhorskej Bystrice a západným smerom ulicou Jána Jonáša na centrum Devínskej Novej Vsi.

Južná časť riešeného územia priamo nadväzuje na rozvojové plochy občianskej vybavenosti a zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti v priestore Lamačskej brány, ktoré sa postupne zastavujú. Rozvíjajúca sa polyfunkčná mestská časť Bory prináša ideu predĺženia električkovej trate z MČ Bratislava - Dúbravka do priestoru Lamačskej brány, čím by sa otvorila možnosť napojenia územia zóny EDEL na systém koľajovej MHD.

Blízkosť priemyselného závodu Volkswagen predstavuje potenciál pracovných príležitostí pre budúcich obyvateľov zóny. Podobne nová formujúca sa zóna v zázemí závodu má potenciál lokalizácie doplnujúcich výrobných, logistických a vzdelávaco-výskumných zariadení, rovnako ako ubytovacích kapacít pre pracovníkov závodu, čo zníži nároky na kyvadlovú dopravu pri každodennom zväžaní pracovníkov na smeny z okolitých obcí.

Súčasťou územia zóny je aj regionálne biocentrum Kamenáče a regionálny biokoridor Stará Mláka s prítokmi tvorená vodnými tokmi: Mláka, Mariánsky potok, Vápenický potok a Bystrický potok. Ich ekologická stabilita je nízka, ovplyvnená predovšetkým antropogénnou činnosťou a prítomnosťou líniových bariér v území. Rozvoj územia je potenciálom pre revitalizáciu týchto prírodných prvkov, ich dobudovanie a posilnenie ich funkcie prvkov územného systému ekologickej stability prepájajúcich Malé Karpaty s Devínskou Kobylou. Prírodné prostredie krajinného charakteru bude v rozvíjajúcej sa zóne doplnené plochami parkovej zelene, ktorá bude tvoriť rekreačné zázemie pre plochy bývania a občianskej vybavenosti v území.

Popri napĺňaní potenciálu súčasných rozvojových plôch severozápadného rozvojového pólu mesta by tak územie zóny EDEL poskytovalo ďalšie rozvojové plochy s ideálnym polohovým potenciálom, dopravným napojením a rekreačným zázemím. Vďaka overeniu koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia Urbanistickou štúdiou by bola možná integrácia územia zóny EDEL s dynamicky sa transformujúcim územím v jeho dotyku s cieľom vzájomnej koordinácie ich funkčnej a priestorovej organizácie, prepojenia systémov verejného dopravného a technického vybavenia a nadväznosti plôch krajinnej zelene.

## 2 URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA UŠ

Urbanistická štúdia zóny EDEL, Bratislava bude v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov využitá ako územnoplánovací podklad pre zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov (ÚPN BA).

Urbanistická štúdia navrhne a overí novú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ako aj riešenie územno-technických, krajinno-ekologických, environmentálnych, urbanistických a architektonických problémov v území. Preverí možnosti využitia potenciálu územia jeho transformáciou na plnohodnotnú polyfunkčnú mestskú štvrť, rešpektujúc jeho limity a krajinno-ekologické hodnoty, s cieľom reagovať na aktuálne potreby rozvoja mesta a mestských častí.

## 3 URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA UŠ

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je na základe zhodnotenia limitov, problémov a potenciálu územia navrhnúť optimálnu koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ktorá bude po kladnom prerokovaní UŠ podkladom pre návrh zmien a doplnkov platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

Ciele riešenia urbanistickej štúdie sú ďalej stanovené nasledovne:

- zhodnotiť potenciál územia a na území zóny preveriť možnosti lokalizácie funkčných plôch pre bývanie, občiansku vybavenosť, výrobu, šport, prírodnú a mestskú zeleň, vodné plochy a toky v zmysle metodiky ÚPN BA,
- overiť vhodnosť navrhovaného funkčného využitia územia a miery intenzity využitia územia v kontexte dopadov na širšie územie a na systém verejného dopravného a technického vybavenia mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanými funkciami,
- formovať prostredie zóny v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
- navrhnúť optimálne hmotovo-priestorové riešenie územia zóny, koncepciu a hierarchizáciu verejných, poloverejných a súkromných priestorov,
- zabezpečiť kvalitné prostredie pre život obyvateľov zóny a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- zabezpečiť primerané zastúpenie zelene,
- navrhnúť koncepciu lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti pre saturovanie potrieb budúcich obyvateľov zóny,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov,
- zabezpečiť optimálne riešenie statickej dopravy,
- navrhnúť koncepciu verejného technického vybavenia v území a jeho napojenia na celomestské systémy technickej infraštruktúry,
- koncepciu riešenia územia navrhnúť s cieľom vytvorenia mestotvornej štruktúry s primeranou mierou mestskej zástavby,
- rešpektovať prírodné prvky v území a navrhnúť koncepciu ochrany prírody a tvorby krajiny s cieľom zvýšenia ekologickej stability územia,
- vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny v nadväznosti na okolité územie mesta,
- rešpektovať existujúce limity v území a jeho okolí,
- vyhodnotiť zábery poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území,
- navrhnúť vhodnú etapizáciu územia v zmysle rozvojových predpokladov lokality,
- zosúladiť individuálne a verejné záujmy v území.

#### 4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA UŠ

Riešené územie má výmeru cca. 486 ha. Nachádza sa prevažne v Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, v katastrálnom území Záhorská Bystrica. Menšia časť riešeného územia (cca. 42 ha) leží v Mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves, v katastrálnom území Devínska Nová Ves. Nachádza sa na severozápadnom okraji mesta Bratislava, medzi areálom priemyselného závodu Volkswagen a diaľnicou D2, severne od rozvíjajúcej sa polyfunkčnej zóny Bory. Územie je v súčasnosti využívané ako poľnohospodárska pôda.

Riešené územie je vymedzené:

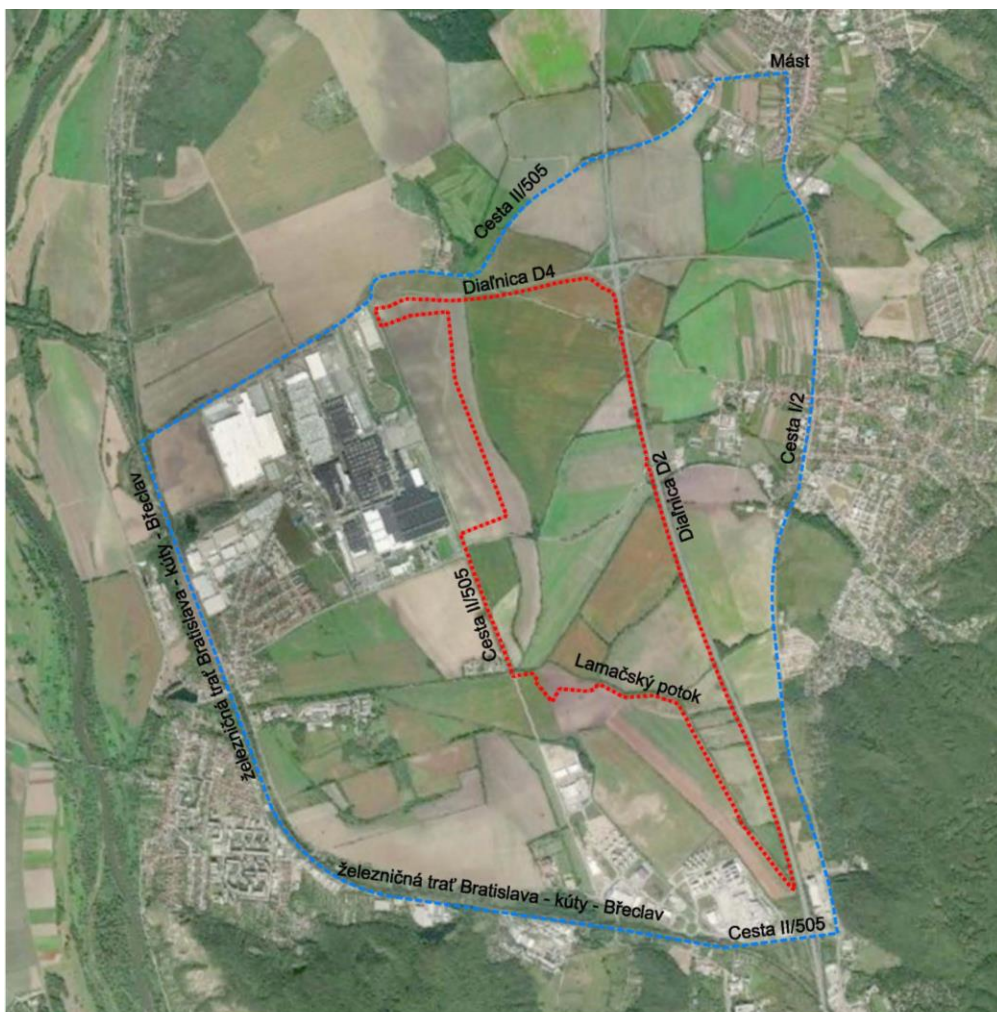
- zo severu diaľnicou D4;
- z východu diaľnicou D2 ;
- z juhu Lamačským potokom;
- zo západu cestou II/505 a východnou hranicou riešeného územia UŠ SZ rozvojového pólu Hl. m. SR Bratislavy Centrop (Compass s.r.o., AŽ Projekt s.r.o., čistopis 03/2014).

Územie pre širšie vzťahy je vymedzené:

- zo severu severnou hranicou areálu priemyselného závodu Volkswagen a cestou II/505;
- z východu cestou I/2;
- z juhu cestou II/505 a železničnou traťou Bratislava – Kúty - Břeclav;
- zo západu železničnou traťou Bratislava – Kúty - Břeclav.

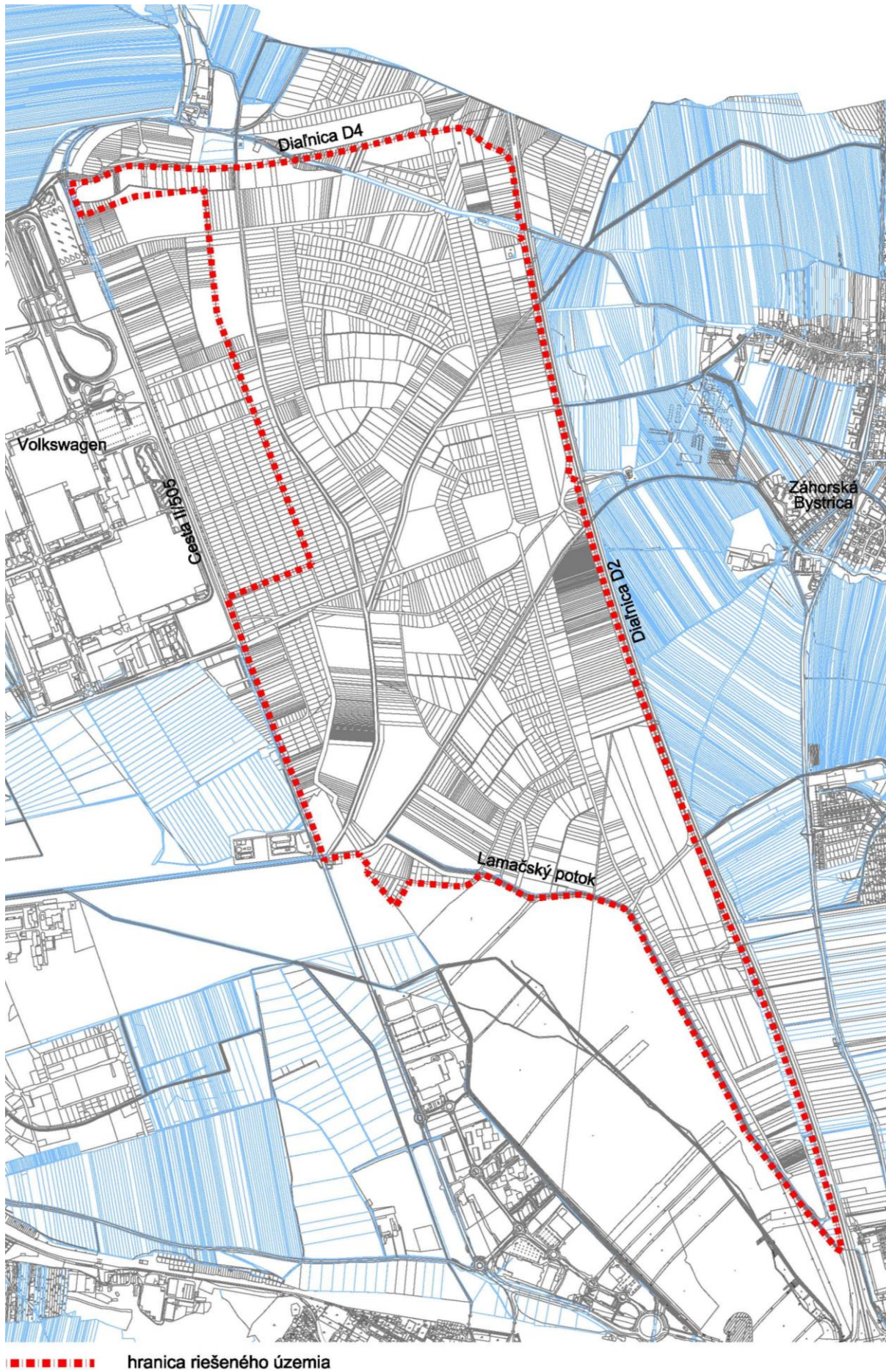
Presné vymedzenie riešeného územia a územia pre širšie vzťahy je zrejmé z priložených schém.

**Obrázok 1** Vymedzenie hranice riešeného územia a územia pre širšie vzťahy na podklade ortofotomapy (podkladná mapa: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/>)



- hranica riešeného územia
- hranica širších vzťahov

Obrázok 2 Vymedzenie hranice riešeného územia na podklade katastrálnej mapy



## 5 ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z PLATNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

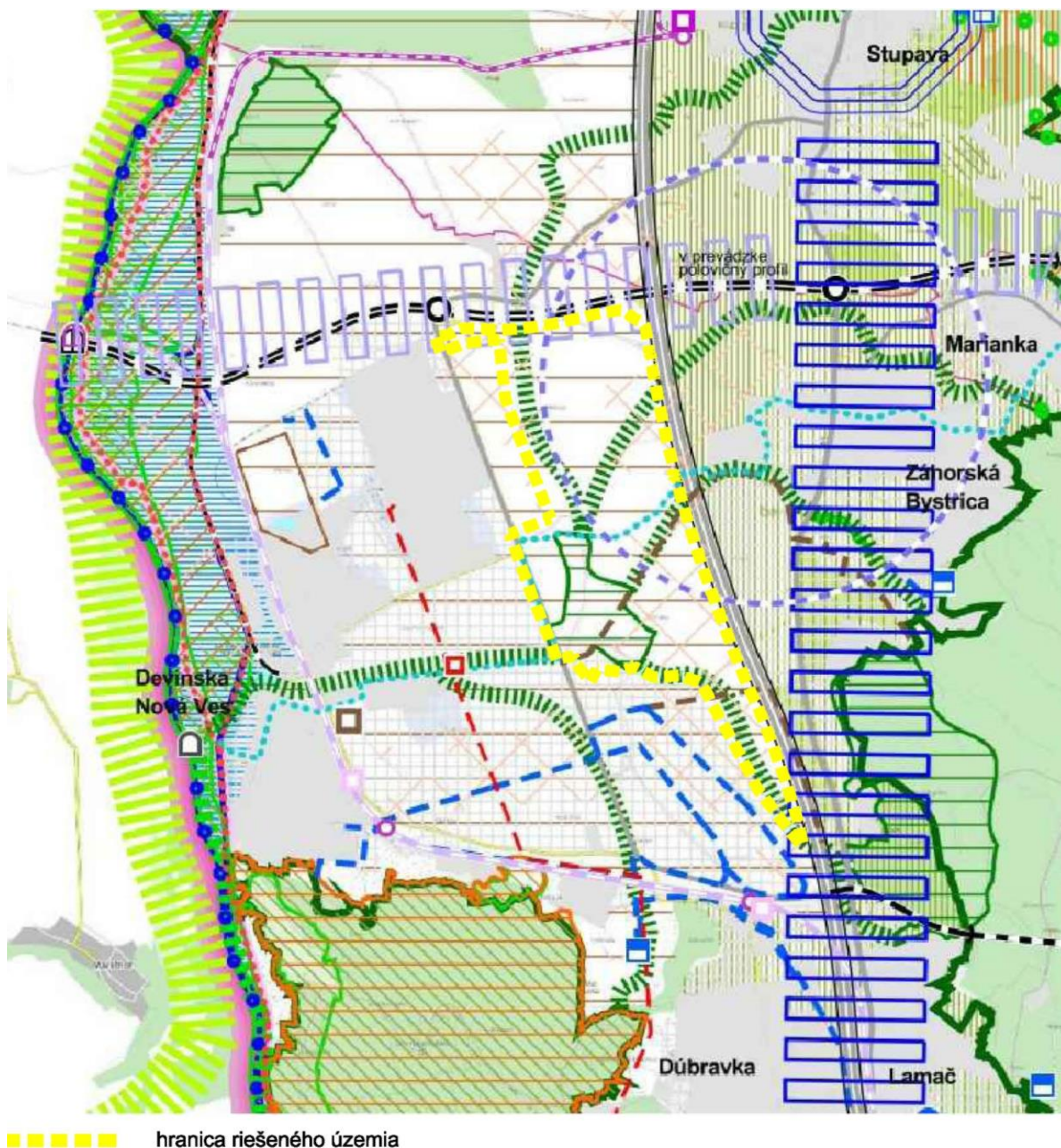
### Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj

Pri územnoplánovacích činnostiach na úrovni obcí a zón je potrebné postupovať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou regiónu, Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN R BSK), ktorý bol schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzného nariadenia BSK č.1/2013 zo dňa 20.9.2013 s účinnosťou od 15.10.2013.

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.

Návrh Urbanistickej štúdie zóny EDEL, Bratislava bude vychádzať zo smernej časti ÚPN R BSK a rešpektovať jeho záväznú časť.

Obrázok 3 ÚPN R BSK - grafická časť, výrez z Výkresu záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb





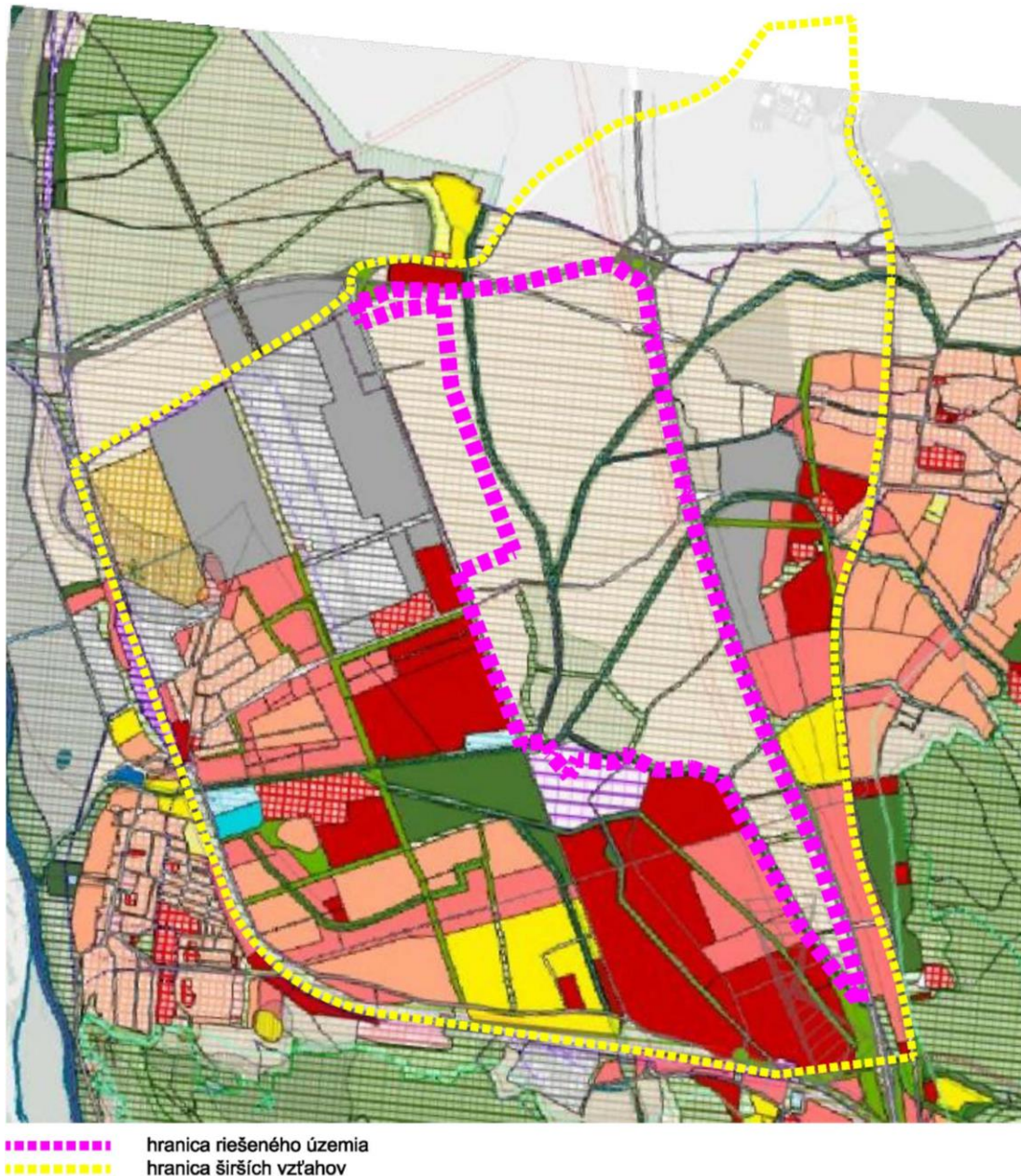
### Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov

Na územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov (ÚPN BA).

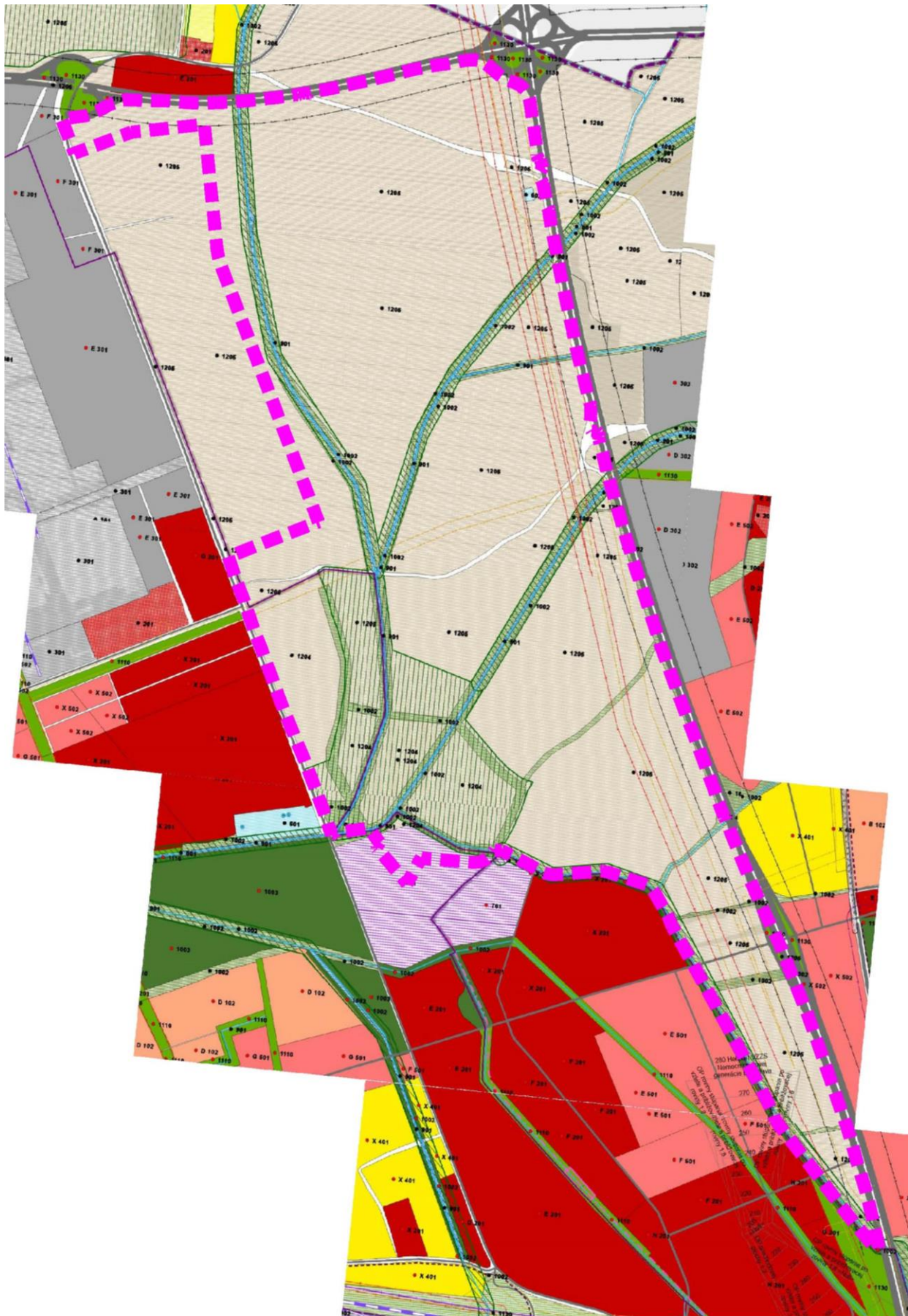
V zmysle ÚPN BA zasahuje záujmové územie do nasledovných funkčných plôch:

- 602** – územia technickej vybavenosti – energetika a telekomunikácie, stabilizované územie,
- 701** – plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, rozvoj. územie
- 901** – vodné plochy a toky, stabilizované územie,
- 1002** – krajinná zeleň, stabilizované územie,
- 1130** – ostatná ochranná a izolačná zeleň, rozvojové územie,
- 1204** – trvalé trávne porasty, stabilizované územie,
- 1205** – orná pôda, stabilizované územie.

Obrázok 4 ÚPN BA - grafická časť, výrez z Regulačného výkresu v znení zmien a doplnkov – riešené územie a územie širších vzťahov (<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/>)



Obrázok 5 ÚPN BA - grafická časť, výrez z Regulačného výkresu v znení zmien a doplnkov – riešené územie  
 (<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/>)



■ ■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia

Nižšie sú uvedené príslušné tabuľky **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN BA:

ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI		602
601	vodné hospodárstvo	
602	<b>energetika a telekomunikácie</b>	
603	rezerva zariadení technickej infraštruktúry	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení energetických a telekomunikačných systémov.		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zdroje na výrobu elektrickej energie a tepla</li> <li>- rozvodné zariadenia</li> <li>- elektrické stanice</li> <li>- regulačné stanice plynu</li> <li>- koncové a výstupné zariadenia plynovodov</li> <li>- odovzdávacie stanice tepla</li> <li>- prečerpávacie a kompresorové stanice</li> <li>- nádrže a zásobníky</li> <li>- telekomunikačné zariadenia</li> </ul>		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeleň ochrannú a izolačnú</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy</li> <li>- tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov</li> <li>- byty v objektoch funkcie – služobné byty</li> <li>- technické a skladovacie zariadenia slúžiace prevádzke</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI		701
701	plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy	
702	plochy zariadení železničnej dopravy	
703	plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy	
704	rezerva zariadení dopravy	
705	zariadenia diaľničnej siete	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku :		
A - mestskej hromadnej dopravy (MHD)		
B - hromadnej dopravy (HD) autobusovej		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
A - depá nosného systému, vozovne a dielne električiek, trolejbusov a autobusov		
B - stanice autobusovej dopravy		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<b>A</b>		
- zariadenia administratívy súvisiace s funkciou		
- zariadenia verejného stravovania pre zamestnancov		
- garáže a dielne		
- sklady, skladovacie plochy a prevádzky súvisiace s funkciou		
- odstavné plochy a parkoviská súvisiace s funkciou		
- ČSPH bez sprievodných prevádzok		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
- meniarne		
<b>B</b>		
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou		
- ČSPH bez sprievodných prevádzok		
- odstavné státi, parkoviská a parkinggaráže		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<b>A</b>		
- zeleň líniovú a plošnú		
- byty v objektoch funkcie – služobné byty		
- zariadenia na separovaný zber odpadu		
<b>B</b>		
- zeleň líniovú a plošnú		
- byty v objektoch funkcie – služobné byty		
<b>neprípustné</b>		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

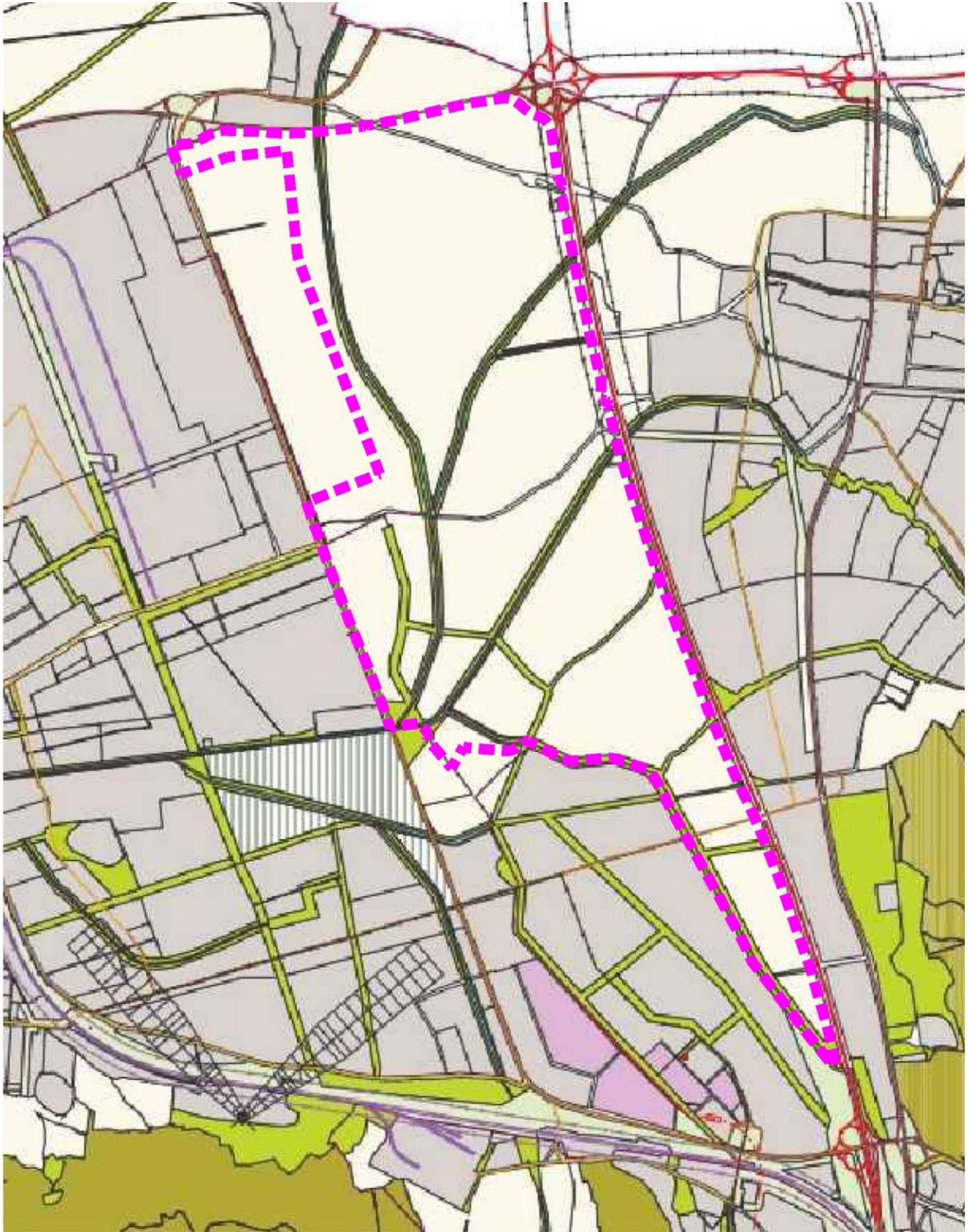
ÚZEMIA VODNÝCH PLŔCH A TOKOV		901
901	vodné plochy a toky	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
Územia slúžiace pre umiestňovanie prírodných a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a rekreačné účely.		
<b>SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vodné plochy a vodné toky ako výrazné krajinné prvky</li> <li>- vodné plochy a vodné toky na vodohospodárske využitie ako zdroje vody, recipienty, na odvádzanie prívalových vôd a povodňových prietokov</li> </ul>		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia pre vodnú dopravu a hydroenergetické využitie</li> <li>- stavby a zariadenia slúžiace pre ochranu a využívanie vodných zdrojov</li> <li>- stavby a zariadenia slúžiace na protipovodňovú ochranu</li> <li>- vodné športy a rekreácia</li> <li>- zariadenia na chov rýb, rybárstvo</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia pre správu tokov</li> <li>- zariadenia na ťažbu štrkov a pieskov</li> <li>- plávajúce stravovacie zariadenia zakotvené, vyviazané</li> <li>- plávajúce ubytovacie zariadenia cestovného ruchu zakotvené, vyviazané</li> <li>- plávajúce zariadenia pre rekreáciu zakotvené, vyviazané</li> <li>- plávajúce drobné zariadenia občianskej vybavenosti zakotvené, vyviazané</li> <li>- plávajúce zariadenia na pristávanie plavidiel – prístavné pontóny</li> <li>- prístavné móla</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENÉ		1002
1001	les, ostatné lesné pozemky	
1002	krajinná zeleň	
1003	rekreácia v prírodnom prostredí	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.		
<b>SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- krajinná vegetácia plniaca krajnotvorné a ekostabilizačné funkcie</li> </ul>		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely</li> <li>- pobytové lúky</li> <li>- naučné chodníky, turistické a cyklistické trasy</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
Nepripustné je umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- všetky formy bývania</li> <li>- všetky druhy zariadení obchodu</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej</li> <li>- zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva</li> <li>- areálové a kryté zariadenia športu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva</li> <li>- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE		1130
1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	<b>ostatná ochranná a izolačná zeleň</b>	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
Územia plošnej a líniovej 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.		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
- zeleň líniová a plošná		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
- ČSPH		
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu		
<b>neprípustné</b>		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		
ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY		1204
1201	sady	
1202	vinice	
1203	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality	
1204	<b>trvalé trávne porasty</b>	
1205	orná pôda	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
Územia špecifických plôch poľnohospodársky využívané pôdy porastené trávami, prevažne kosené alebo spásané.		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
- lúky a pasienky		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zeleň krajinnú a ekostabilizačnú		
- rozptýlenú krajinnú vegetáciu		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- pobytové lúky		
- turistické trasy, cyklistické trasy		
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
<b>neprípustné</b>		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY		1205
1201	sady	
1202	vinice	
1203	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality	
1204	trvalé trávne porasty	
1205	<b>orná pôda</b>	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
Územia poľnohospodárskej pôdy využívanej na pestovanie rôznych plodín a činnosti s tým súvisiace.		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
- plochy poľnohospodárskej pôdy		
<b>prípustné</b>		
- zeleň krajinná a ekostabilizačná		
- technické zariadenia na zvýšenie produkcie (meliorácie)		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu		
- technické zariadenia pre pestovanie rastlinného materiálu na výskumné účely		
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy		
- kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie biologicky rozložiteľných odpadov		
<b>nepripustné</b>		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

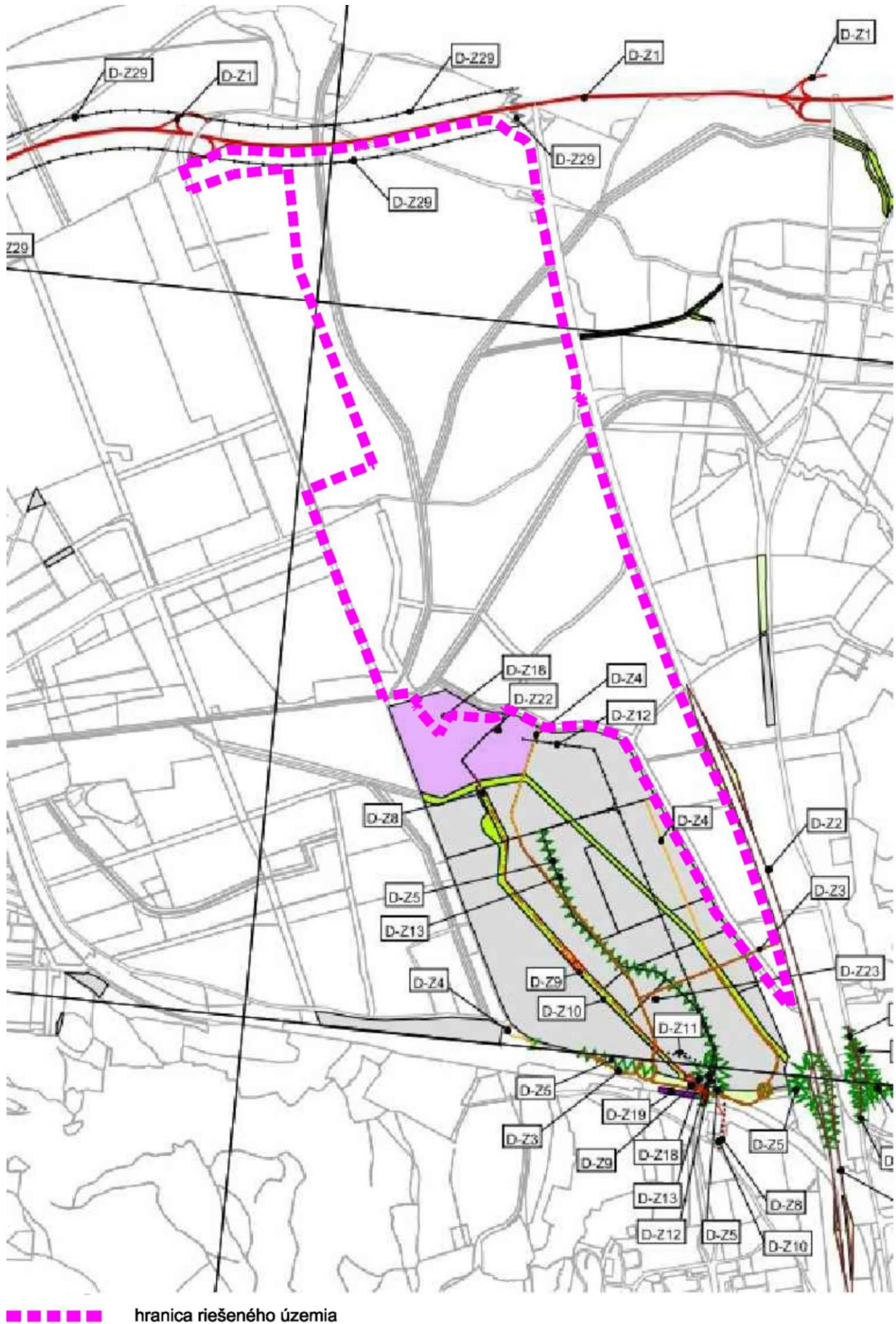
Obrázok 6 ÚPN BA (2007) - grafická časť, výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie



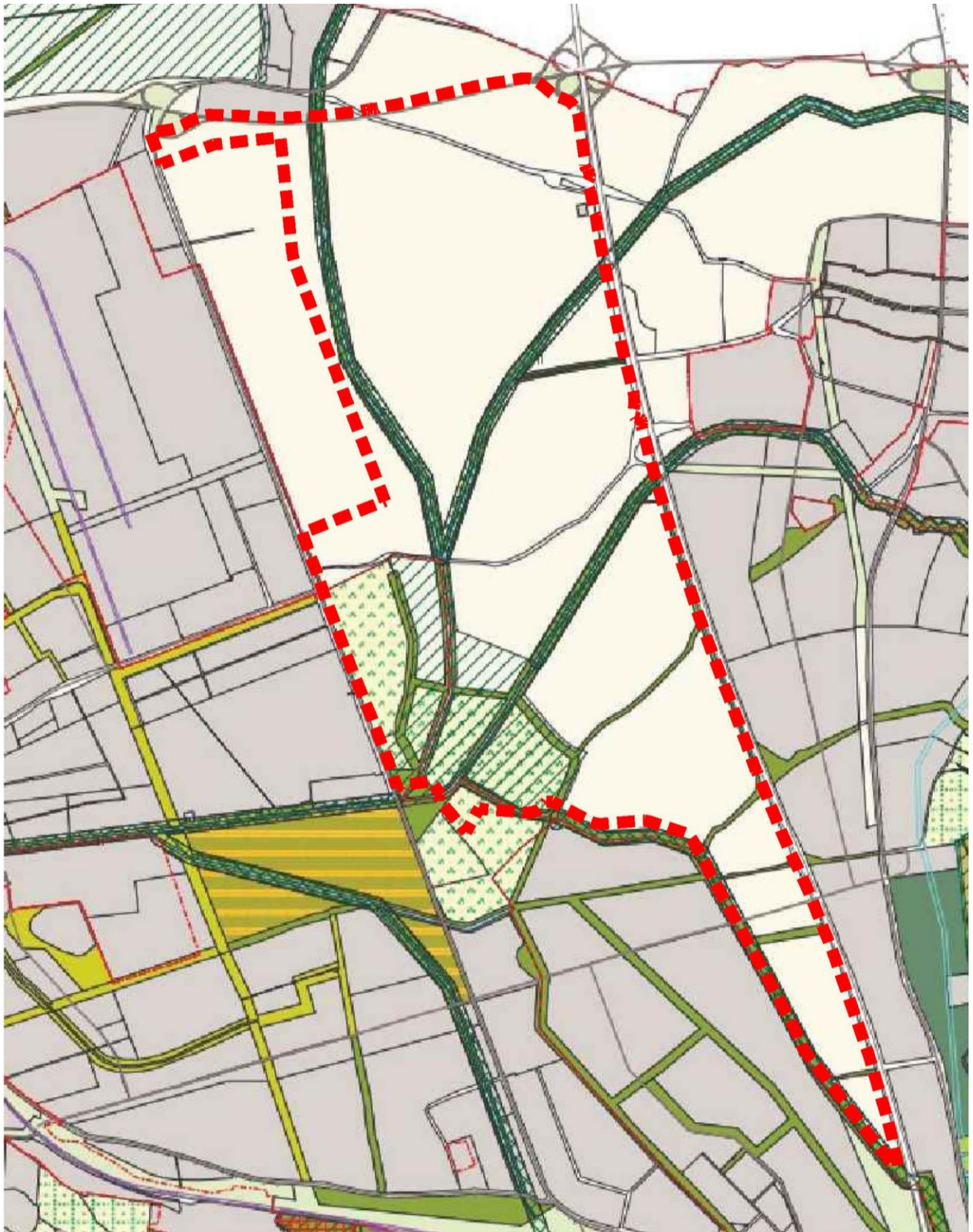
■ ■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia



Obrázok 7 ÚPN BA, zmeny a doplnky 02 (2011) - grafická časť, výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie

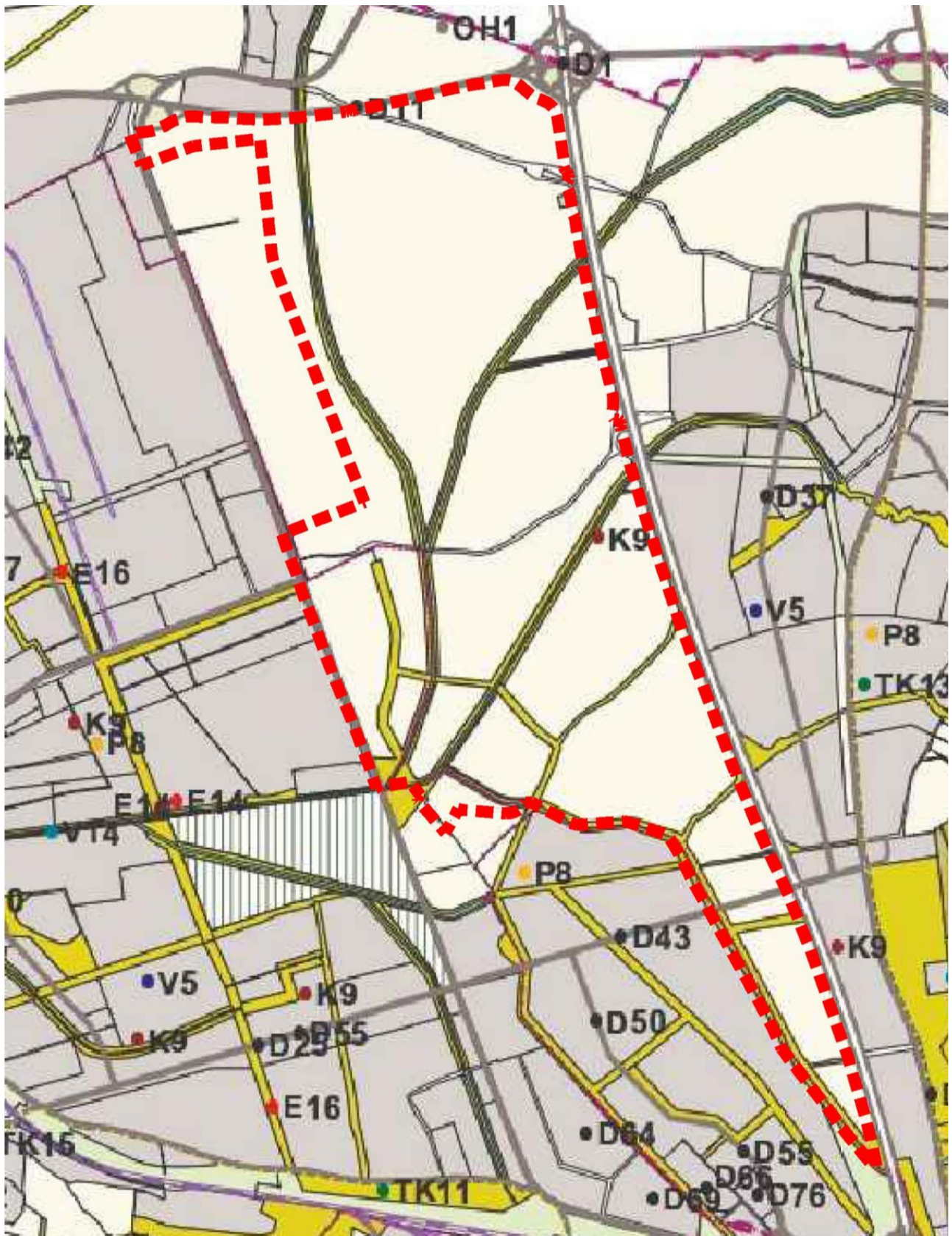


Obrázok 8 ÚPN BA (2007) - grafická časť, výrez z výkresu Ochrana prírody, tvorba krajiny a územný systém ekologickej stability



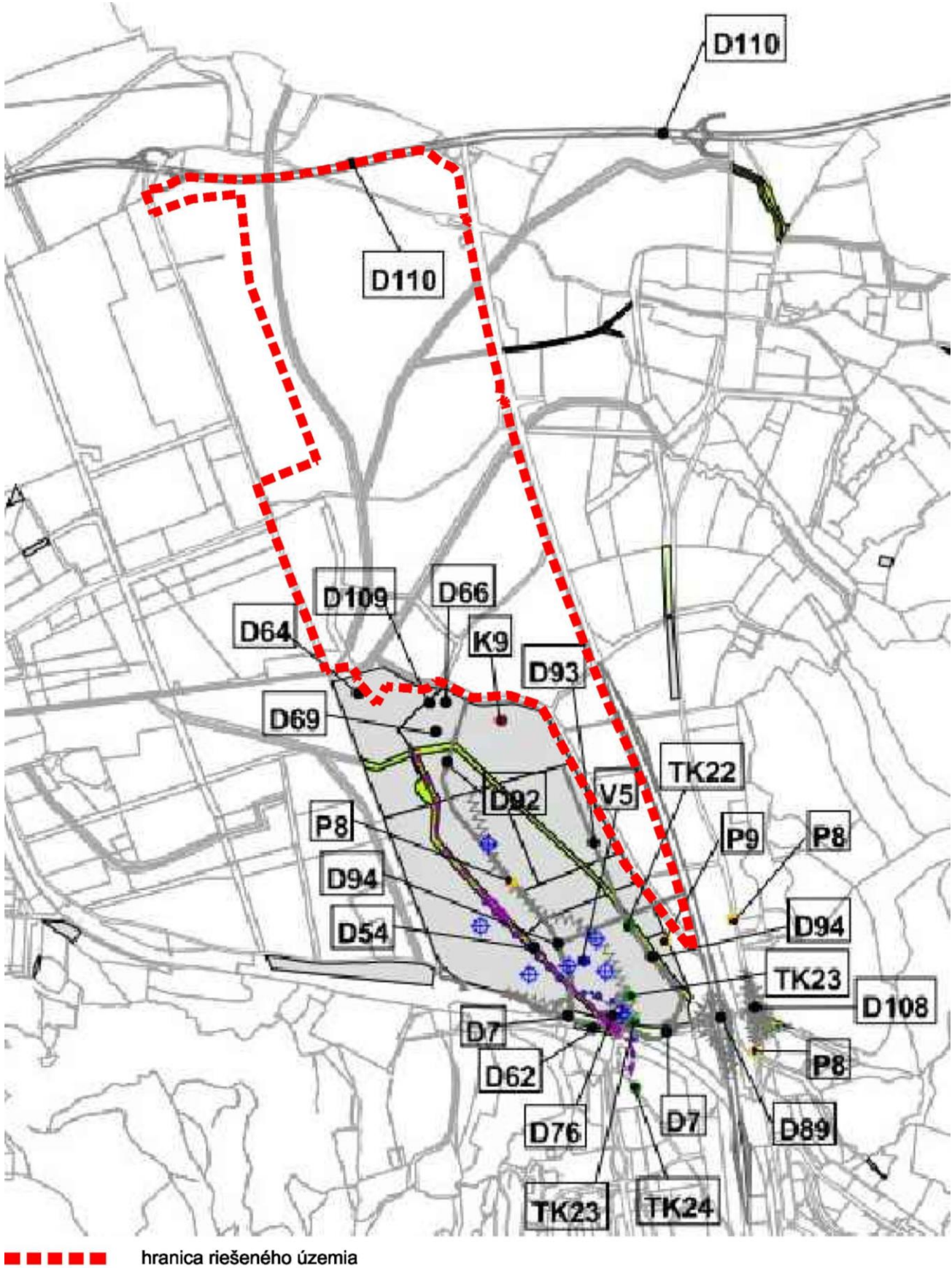
■ ■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia

Obrázok 9 ÚPN BA (2007) - grafická časť, výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme – schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva



■ ■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia

Obrázok 10 ÚPN BA, zmeny a doplnky 02 (2011) - grafická časť, výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme – schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva



ÚPN BA definuje v riešenom území a jeho okolí nasledovné verejno-prospešné stavby a stavby vo verejnom záujme:

#### 16.1. Verejné dopravné vybavenie

- D1 – mimoúrovňová križovatka (MÚK) Stupava – juh na diaľnici D2 s prípojným úsekom cesty II/505 a prepojavacím úsekom na cestu I/2, vrátane MÚK s cestou I/2,
- D7 – predĺženie Saratovskej a úprava cesty II/505 po diaľnicu D2,
- D43 – predĺženie Eisnerovej od cesty II/505 po cestu I/2,
- D54 – nosný systém MHD v celom rozsahu trás A a B zadefinovaných stanicami NS MHD takto:
  - trasa A: Kamenáče, Dúbravčice, Podvornice, Dúbravka, Záluhy, Krčace, Kútiky, Dlhé diely, Karlova Ves, Staré Grunty, Kráľovské údolie, Podhradie,
- D62 – železničné stanice a zastávky: ..., Bratislava Lamačská brána, vrátane TIOP-ov, ktorých poloha vyplynie z podrobnejších dokumentácií,
- D64 – depo nosného systému MHD v Devínskej Novej Vsi (Lamačská brána),
- D66 – vozovňa električiek Lamačská brána,
- D69 – vozovňa autobusov Lamačská brána,
- D76 – satelitná autobusová stanica Lamačská brána,
- D89 – prestavba mimoúrovňovej križovatky Lamač na diaľnici D2,
- D93 – Lamačská brána - obslužná komunikácia FT C2 s MHD,
- D94 – Lamačská brána - zberná komunikácia,
- D108 – prestavba križovatky c.I/2 - c. II/505 - vonkajší dopravný polokruh,
- D109 – meniareň Lamačská brána,
- D110 – výstavba diaľnice D4 (nultého dopravného okruhu v úseku od diaľnice D2 - križovatka Jarovce po štátnu hranicu s Rakúskom (Marchegg)) vrátane MÚK Jarovce, MÚK Rusovce, MÚK Ketelec, MÚK Rovinka, MÚK Podunajské Biskupice, MÚK Most pri Bratislave, MÚK Ivanka-západ, MÚK Ivanka-sever, MÚK Čierna Voda, MÚK Rača, MÚK Stupava-juh, MÚK Devínska Nová Ves.

#### 16.2. Verejné technické vybavenie

- V5 – výstavby potrubí verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách na území mesta Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Lamačská brána,...
- 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,
- P8 – nové STL plynovody v lokalitách nového územného rozvoja Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Lamačská brána,...
- P9 – RS v zóne Lamačská brána, ..., vrátane VTL prípojok,
- TK22 – uzol telekomunikačných služieb, Lamačská brána,
- TK23 – MOK Lamačská brána,
- TK24 – MOK Agátová.

#### 16.4. Odpadové hospodárstvo

- OH1 - zariadenie na zhodnocovanie biologicky rozložiteľných odpadov lokalita Prostredné pole pri Poľnom mlyne.

Okrem uvedených verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme definuje ÚPN BA v riešenom území a území širších vzťahov ďalšie limity:

- prvky ÚSES:
  - regionálne biocentrum 4 Kamenáče
  - regionálny biokoridor II Stará mláka s prítokmi
- vodné toky:
  - Mláka
  - Mariánsky potok
  - Vápenický potok
  - Lamačský potok
- ochranné pásma energetiky
- ochranné a bezpečnostné pásma plynu
- ochranné pásma diaľnic D1 a D4.

### **Územnoplánovacie podklady vzťahujúce sa na riešené územie**

Pri vypracovaní urbanistickej štúdie budú primerane využité nasledovné relevantné územnoplánovacie podklady mesta Bratislava:

- Aktualizácia územného generelu vodných tokov a protipovodňovej ochrany mesta Bratislavy (2022)
- Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy (2015)
- Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel sociálnej starostlivosti hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel cestovného ruchu (2009)
- Územný generel zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy (1998, aktualizácia 2009)
- Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy (1998, aktualizácia 2009)
- Územný generel bývania hlavného mesta SR Bratislavy (2005)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou hl. mesta SR Bratislavy (2001)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom hl. mesta SR Bratislavy (2001)
- Územný generel zelene hlavného mesta SR Bratislavy (1999)
- Územný generel záhradkárskych a chatových osád hlavného mesta SR Bratislavy (1999)
- Aktualizácia územného generelu telekomunikácií hl. mesta SR Bratislavy (1999)
- Aktualizácia územného generelu kolektorizácie hl. mesta SR Bratislavy (1997)
- Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch hl. mesta SR Bratislavy (1997)
- Konceptia rozvoja hl. mesta SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky (2019)

## 6 POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA UŠ

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch. Variantnosť bude spočívať:

- v návrhu funkčného využitia jednotlivých častí územia,
- v návrhu miery intenzity využitia jednotlivých častí územia,
- návrhu urbanistickej štruktúry a spôsobu zástavby zóny,
- v návrhu hmotovo-priestorového riešenia,
- v návrhu organizácie verejných a poloverejných priestorov,
- v návrhu riešenia verejného dopravného vybavenia územia,
- v návrhu riešenia verejného technického vybavenia územia,
- v návrhu riešenia zelene.

Obidva varianty návrhu využitia a organizácie územia budú predmetom prerokovania. Po komplexnom vyhodnotení výsledkov prerokovania bude spracovaný výsledný variant riešenia do podoby čístopisu UŠ, ktorý bude využitý ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy.

Návrh funkčného využitia preverí možnosť lokalizácie funkčných využití jednotlivých častí územia v zmysle metodiky ÚPN BA s mierou intenzity využitia územia pre vonkajšie mesto:

**Tabuľka 1 - výrez z tabuľky Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce, Čunovo zo záväznej textovej časti ÚPN BA**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.		
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60		
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40		
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40		
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40		
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60		
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných a obšlužných centier	0,4	0,10		
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40		
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40		
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25		
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20		
				bytové domy	0,30	0,35		
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, nákupné a obšlužné centrá, špecifické zariadenia OV	0,30	0,30		
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25		
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	vhodné v prostredí zástavby rodinných domov	0,30	0,30		
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 - 240 m <sup>2</sup>	0,45	0,20		
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,30		
				bytové domy	0,30	0,25		
				201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obšlužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,15
			zástavba mestského typu			0,30	0,20	
			zástavba rozvoľnená			0,23	0,25	
				202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25
				302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a OV*	vhodné v prostredí zástavby RD	0,30	0,30		
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15		
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,30		
		201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obšlužné a voľnočasové	0,55	0,10		
				areály školstva	0,28	0,35		
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,28	0,35		
				OV lokálnych centier	0,36	0,20		
		301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10		
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,37	0,20				
			0,28	0,25				
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15				



Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
		rozvoľnená zástavba OV	0,23	0,25		
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,28	0,25		
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy -rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
					0,22	0,25
					0,21	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,20
rozvoľnená zástavba	0,23			0,20		
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20		
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,21	0,35
					0,20	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15
		rozvoľnená zástavba	0,26	0,25		
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,30	0,25		
			0,26	0,30		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20		
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy- rozvoľnená zástavba	0,20	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru s nárokom na vyšší podiel zelene	0,34	0,30
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,24	0,30
501	Zmiešané územia bývania a občianska vybavenosť	rozvoľnená zástavba	0,26	0,25		
			0,25	0,25		
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,25
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,25	0,30		
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30
				501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30

## 7 POŽIADAVKY NA OBSAH UŠ

### Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

- Vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia na okolité urbánne priestory a voľnú krajinu,
- zohľadniť a preukázať väzby na funkčné a priestorové usporiadanie širšieho územia, vrátane plánovaných investičných zámerov,
- zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia, riešiť cyklotrasy a chodníky prepájajúce riešené územie s okolitým územím,
- zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované technické vybavenie územia,
- jednoznačne definovať hranicu medzi zastavaným územím a voľnou krajinou.

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

Urbanistická štúdia bude riešiť územno-technické súvislosti rozvoja riešeného územia, organizáciu, jeho funkčno-prevádzkové využitie a hmotovo-priestorové usporiadanie. Urbanistická štúdia overí reálnu využiteľnosť záujmového územia pre navrhované funkčné využitia a intenzitu výstavby. Na spracovanie UŠ sú z hľadiska urbanistickej koncepcie a kompozície, funkčného využitia a priestorového usporiadania územia kladené nasledovné požiadavky:

- zohľadniť polohový potenciál územia v severozápadnom rozvojovom póle mesta v nadväznosti na diaľnice D2 a D4,
- preferovať aktuálne tendencie výstavby európskych miest s návrhom primeranej hustoty obyvateľstva mesta, spočívajúce v zmiešavaní funkcií a v modernej forme výstavby, uplatňovať princíp 15 minútového mesta,
- vytvoriť priechodnú, efektívnu, priestorovo zrozumiteľnú a kompaktnú urbánu štruktúru s ohľadom na polohu v rámci mesta,
- v ťažiskových priestoroch zóny preferovať formu blokovej zástavby s jednoznačne definovanými hranami verejných priestorov,
- v kontakte s prírodným prostredím navrhovať rozvoľnenejšie formy zástavby s primeranou mierkou,
- rešpektovať prírodné prvky v zóne, predovšetkým prvky ÚSES, a ich ochranné pásma s cieľom ich ochrany a zachovania ich prírodného charakteru,
- funkčné využitie jednotlivých plôch územia a jeho organizáciu navrhovať s cieľom eliminácie negatívnych vplyvov v území na budúcich užívateľov zóny,
- rozvrhnutie funkčného využitia jednotlivých plôch v území navrhovať s cieľom vytvorenia polyfunkčného územia s vhodným pomerom jednotlivých funkcií a so zabezpečením optimálneho podielu pracovných príležitostí a občianskej vybavenosti v nadväznosti na plochy bývania,
- v zóne navrhnuť dostatočné množstvo plôch a zariadení nekomerčnej a komerčnej občianskej vybavenosti pre navrhovaný počet obyvateľov a návštevníkov zóny,
- vzhľadom na veľkosť a polohu zóny, je potrebné zaoberať sa navrhovaním plôch a zariadení nielen základnej občianskej vybavenosti, ale aj vyššej občianskej vybavenosti pre budúcich obyvateľov zóny a pre obyvateľov väčšieho spádového územia,
- v návrhu uplatniť urbanistické kompozičné princípy: gradácia hmôt a priestorov, kompozičné osi, kompozičné akcenty, ...
- navrhovať kvalitné a hierarchizované verejné priestory v miestach koncentrácie občianskej vybavenosti, ktoré budú vzájomne prepojené pešími a cyklistickými trasami,
- sledovať vyváženosť ekologického, sociálneho a ekonomického piliera udržateľného rozvoja,
- urbanistický koncept navrhnuť s cieľom zmenšovania dopadov ekologickej záťaže výstavby a prevádzky navrhovanej zóny na zmenu klímy,

- zohľadniť limity územia.

### **Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov a distribúcie zariadení občianskej vybavenosti**

Z hľadiska obyvateľstva a bytového fondu je v riešení ÚŠ potrebné v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:

- počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
- počet prechodne bývajúcich obyvateľov,
- približnú odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku,
- bytový fond (počet, veľkosť, podlažnosť).

Z hľadiska občianskej vybavenosti je v riešení ÚŠ potrebné v súlade s navrhovaným počtom obyvateľov a ich odhadovanou štruktúrou:

- stanoviť potrebu nekomerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, telovýchova a šport, kultúra, verejná správa a administratíva,
- stanoviť potrebu komerčnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – obchod, služby.

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dokladovať saturovanie touto občianskou vybavenosťou v účelových jednotkách.

### **Požiadavky z hľadiska stanovenia odporúčanej regulácie územia**

Pri regulácii územia navrhnuť regulačné prvky v súlade s metodikou UPN hl. m. SR Bratislavy:

- overiť možnosti situovania funkcií bývania, občianskej vybavenosti, výroby, športu a zelene s primeranou intenzitou využitia územia,
- výškovú hladinu budúcej navrhovanej zástavby odvodiť od polohového potenciálu územia, zapracovať do riešenia prekážkové roviny a plochy heliportu nemocnice Bory a akceptovať z nich vyplývajúce obmedzenia,
- neprekračovať intenzitu využitia územia danú v ÚPN mesta pre vonkajšie mesto,
- stanoviť primeranú mieru intenzity využívania územia pre jednotlivé funkčné plochy nasledovnými ukazovateľmi v súlade s metodikou ÚPN BA:
  - indexom podlažných plôch (IPP)
  - indexom zastavaných plôch (IZP)
  - koeficientom zelene (KZ).
- vyjadriť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb s určením zastavovacích podmienok pomocou uličných a stavebných čiar, ktoré zároveň vymedzia zastavateľné a nezastavateľné plochy,
- preveriť optimálne zaťaženie územia novou polyfunkčnou zástavbou s prevahou bývania so zohľadnením jeho špecifických a územno-technických daností,
- stanoviť základné regulatívy umiestnenia všetkých systémov verejného dopravného vybavenia (trazovanie a parametre),
- stanoviť základné regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia, vrátane napojenia riešeného územia a bilancii nárokov na jednotlivé siete technickej infraštruktúry.

### **Požiadavky na verejné dopravné vybavenie**

- Navrhnuť komplexný systém dopravnej obsluhy územia, zabezpečiť pokrytie nárokov dynamickej a statickej dopravy,
- zvážiť priestorovú organizáciu dopravy na všetkých komunikáciách v zóne a navrhnuť ich funkčné triedy v zmysle STN 73 6110,
- v riešení ÚŠ preukázať pokrytie nárokov na statickú dopravu, pri výpočte kapacít vychádzať z aktuálne platnej STN 73 6110,

- vzhľadom na to, že ide o rozvojové územie bez vybudovanej infraštruktúry, riešiť napojenie územia a jeho obsluhu systémom MHD a riešiť napojenie územia na navrhovanú cyklistickú infraštruktúru v zmysle platného ÚPN BA,
- hlavné pešie a cyklistické trasy navrhnuť tak, aby najkratšou vzdialenosťou spájali najfrekventovanejšie verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k zastávkam MHD,
- rešpektovať ochranné pásma heliportu nemocnice Bory,
- zhodnotiť dopravné zaťaženie komunikácií a uzlov prostredníctvom dopravno – kapacitného posúdenia v zmysle Metodiky dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (05/2014) formou samostatnej prílohy UŠ.

### Požiadavky na verejné technické vybavenie

- Vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované technické vybavenie,
- riešiť technickú vybavenosť vo všetkých jej funkčných systémoch, relevantných pre dané územie, t.j. zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie, atď.,
- vybilancovať nároky na dodávku pitnej vody a médií pre jednotlivé funkčné celky v riešenom území a navrhnuť pokrytie týchto potrieb vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a organizácii územia,
- vybilancovať množstvo odvádzaných splaškových a dažďových vôd pre jednotlivé funkčné celky v riešenom území a navrhnuť spôsob nakladania s nimi vo vzťahu k navrhovanej organizácii územia,
- kanalizáciu navrhovať ako delenú, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním, resp. vsakovaním v rámci vlastného územia v reakcii na prebiehajúce klimatické zmeny; do verejnej kanalizácie odvádzajú iba splaškové odpadové vody,
- v riešení vychádzať z prijatých celomestských koncepcií v územnoplánovacej dokumentácii mesta a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia,
- vypracovať riešenie technickej vybavenosti vo väzbe na okolité územie, v zásade rešpektovať existujúce objekty, koridory a trasy hlavných vedení technickej vybavenosti a ich ochranné pásma; v prípade, že návrh novej zástavby zasahujúci do uvedených koridorov vyvolá potrebu preloženia dotknutých vedení do náhradných trás, tieto navrhnuť v priestoroch súčasných a navrhovaných komunikácií.

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

Rozvoj územia je potenciálom pre revitalizáciu týchto prírodných prvkov, ich dobudovanie a posilnenie ich funkcie prvkov územného systému ekologickej stability prepájajúcich Malé Karpaty s Devínskou Kobylou. Prírodné prostredie krajinného charakteru bude v rozvíjajúcej sa zóne doplnené plochami parkovej zelene, ktorá bude tvoriť rekreačné zázemie pre plochy bývania a občianskej vybavenosti v území.

- Rešpektovať a chrániť existujúce prvky ÚSES v území: regionálne biocentrum 4 Kamenáče a regionálny biokoridor II Stará mláka s prítokmi, preveriť možnosti dobudovania a posilnenia funkcie prvkov ÚSES v území s cieľom prepojenia Malých Karpát s Devínskou Kobylou,
- v riešení UŠ navrhovať zeleň ako súčasť súkromných, poloverejných a verejných priestorov, ako aj sprievodnú zeleň komunikácií, navrhnuť dostatočné plochy parkovej zelene zodpovedajúce počtu budúcich obyvateľov zóny,
- stanoviť optimálnu proporciu zelene na rastlom teréne a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej lokalite, preferovať riešenie zelene na teréne pre zhodnotenie lokality o biologické a hygienické funkcie zelene,
- plochy zelene bilancovať v zmysle záväznej časti ÚPN BA,
- riešiť problémy jednotlivých zložiek životného prostredia (ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/imisie, odpady, radónové riziko, hlukovú situáciu, ...),
- pri vypracovaní UŠ je potrebné zohľadniť a implementovať adaptačné opatrenia nevyhnutné k zvýšeniu odolnosti voči dopadom zmeny klímy v zmysle záväznej textovej časti ÚPN BA, kap. 12.7.1. Adaptačné zásady a opatrenia,

- v riešení zohľadniť a rešpektovať:
  - VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín,
  - Územný generel zelene hl. m. SR Bratislavy (1999),
  - RÚSES hl. m. SR Bratislavy,
  - platné znenie ÚPN BA, v oblasti ochrany prírody a krajiny,
  - požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
  - zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a vyhlášky č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší,
  - zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - v súvislosti s odvádzaním vôd z povrchového odtoku rešpektovať hydrogeologické pomery riešeného územia, ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach,
  - zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - vyhlášku Ministerstva zdravotníctva 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 platnom znení,
  - zákon č.2/2005 Z.z., o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí a o zmene zákona NRSR č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov,
  - zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov,
  - VZN hl. m. SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy v znení VZN č. 11/2021,
  - VZN o dodržiavaní čistoty a poriadku na území MČ Bratislava – Záhorská Bystrica a MČ Devínska Nová Ves.

## 8 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA UŠ

Urbanistická štúdia bude spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Urbanistická štúdia bude spracovaná a prerokovaná tak, aby tvorila podklad pre Zmeny a doplnky ÚPN hl. m. SR Bratislavy.

Návrh riešenia UŠ bude spracovaný v členení na textovú a grafickú časť v nasledovnom rozsahu:

### Grafická časť:

- |   |            |
|---|------------|
| • Výkres širších územných vzťahov   | 1 : 10 000 |
| • Komplexný urbanistický návrh  | 1 : 3 000  |
| • Návrh verejného dopravného vybavenia                                    | 1 : 3 000  |
| • Návrh verejného technického vybavenia                                   | 1 : 3 000  |
| • Návrh zelene, ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES      | 1 : 3 000  |
| • Návrh regulácie územia  | 1 : 3 000  |
| • Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely | 1 : 3 000  |
| • Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007)                  | 1 : 10 000 |

Výkresy budú spracované pre obidva varianty UŠ. Mierka výkresov môže byť prispôbená formátu za podmienky zachovania ich čitateľnosti.

#### **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, limity využitia územia
  - 2.2. Demografické, socioekonomické 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, ochrana prírody a tvorba krajiny
  - 3.5 Návrh etapizácie a vecnej a časovej koordinácie
- 4. Návrh regulácie územia zóny
- 5. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
- 6. Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007)

Na základe výsledkov prerokovania dvoch variantov riešenia urbanistickej štúdie bude výsledné riešenie dopracované do podoby invariantného čistopisu UŠ, ktorého súčasťou bude aj čistopis návrhu zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

## **9 POŽIADAVKY NA SPÔSOB PREROKOVANIA UŠ**

### **Zadanie**

Urbanistická štúdia bude obstaraná a spracovaná v zmysle §4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov ako podklad pre zmeny a doplnky Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

Podľa § 4 zákona ods. 3 stavebného zákona, obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne, resp. komunálne záujmy.

Návrh zadania bude po jeho prerokovaní a komplexnom vyhodnotení pripomienok dopracovaný do čistopisu, ktorý bude v súlade s vyššie citovaným ustanovením stavebného zákona predložený Hlavnému mestu SR Bratislave na odsúhlasenie.

Návrh zadania UŠ bude prerokovaný s okruhom dotknutých subjektov uvedených nižšie.

### Urbanistická štúdia

UŠ bude spracovaná v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii na základe odsúhlaseného čistopisu zadania UŠ. Počas jej spracovania bude uskutočnený minimálne jeden kvalitatívny výbor za účasti MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, MČ Bratislava – Devínska Nová Ves a Hlavného mesta SR Bratislavy.

Prerokovanie UŠ v rozsahu nižšie uvedených dotknutých subjektov zabezpečí obstarávateľ, v súčinnosti s orgánmi územného plánovania, Hlavným mestom SR Bratislava, MČ Bratislava – Záhorská Bystrica a MČ Bratislava – Devínska Nová Ves. Verejnosti bude oznámené prerokovanie UŠ spôsobom v mieste obvyklým.

Dosiahnutie súladu zámerov obstarávateľa UŠ, orgánov územného plánovania, dotknutých orgánov štátnej správy a ostatných dotknutých subjektov v území je podmienkou možnosti naplnenia hlavného cieľa UŠ, čiže jej využitia ako územnoplánovacieho podkladu v procese obstarania zmien a doplnkov ÚPN BA.

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s nasledovným okruhom dotknutých subjektov:

1. **Hlavné mesto SR Bratislava**, Oddelenie obstarávania ÚPD, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
2. **Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica**, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava
3. **Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves**, Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava
4. **Bratislavský samosprávny kraj**, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava
5. **Ministerstvo dopravy SR**, Nám. slobody 6, 810 05 Bratislava
6. **Ministerstvo obrany SR**, agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
7. **Ministerstvo životného prostredia SR**, odbor štátnej geologickej správy, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
8. **Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. **Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
11. **Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
12. **Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
13. **Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia**, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
14. **Dopravný úrad**, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
15. **Železnice Slovenskej republiky**, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
16. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto**, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
17. **Krajský pamiatkový úrad**, Leškova 17, 811 04 Bratislava
18. **Krajské riaditeľstvo PZ**, Krajský dopravný inšpektorát, Dopravno-inžinierske oddelenie, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
19. **Obvodný banký úrad v Bratislave**, Mlynské nivy 44/b, 821 09 Bratislava
20. **Slovenský vodohospodársky podnik, š.p.**, OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
21. **Slovenský pozemkový fond**, Búdková 36, 817 15 Bratislava
22. **Slovenská správa ciest**, Miletičova 19, 826 19 Bratislava

23. **Dopravný podnik Bratislava, a.s.**, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava 1
24. **Hasičský a záchranný útvar hl. mesta Bratislavy**, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
25. **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**, Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
26. **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s.**, Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
27. **Slovenská elektrizačná a prenosová sústava, a.s.**, Mlynské Nivy 59/A, 824 84 Bratislava 26
28. **Západoslovenská distribučná, a. s.**, P.O.BOX 292, 810 00 Bratislava 1
29. **Slovenské elektrárne, a.s.**, Mlynské nivy 47, 821 09 Bratislava
30. **SPP – distribúcia, a. s.**, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
31. Dotknuté fyzické a právnické osoby, verejnosť