



Návrh zadania pre Územnoplánovaciu štúdiu Starohájska BVS Campus, Bratislava

Dátum:

máj 2024

Identifikačné údaje:

Predmet: Územnoplánovacia štúdia Starohájska BVS Campus

Objednávateľ dokumentácie: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29

**Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD
v zmysle § 12 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom
plánovaní:**

Ing. arch. Zuzana Jankovičová
reg. číslo 369

Spracovateľ:

Acrea s.r.o.
Ing. arch. Michal Pasiar., PhD.
Ing. arch. Nastasia Nosková

Dotknuté orgány územného plánovania:

Hlavné mesto SR Bratislava
Mestská časť Bratislava-Petržalka

Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním Územnoplánovacej štúdie:

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

Obsah:

1. Určenie špecifického účelu použitia územnoplánovacej štúdie	4
2. Určenie hlavných cieľov riešenia územnoplánovacej štúdie	4
3. Vymedzenie riešeného územia	6
4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie	8
5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	11
6. Požiadavky na obsah územnoplánovacej štúdie	11
7. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti územnoplánovacej štúdie	13
8. Požiadavky na prerokovanie územnoplánovacej štúdie	14

Územnoplánovacia štúdia Starohájska BVS Campus

Návrh zadania

Úvod

Návrh zadania pre vypracovanie Územnoplánovacej štúdie Starohájska BVS Campus je vypracovaný v súlade s ustanoveniami zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a súvisiacimi vykonávacími vyhláškami. Dôvodom obstarania predmetnej územnoplánovacej štúdie je zámer vlastníka zmeniť funkčné využitie časti areálu BVS a overiť v riešenom území lokalizáciu administratívneho objektu (centrála BVS) a objektov bývania so zariadeniami občianskej vybavenosti a s kvalitným verejným priestorom. Riešené územie sa momentálne nevyužíva, budovy BVS sú v chátrajúcom stave. Územnoplánovacia štúdia overí možnosť transformácie územia na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

1. Určenie špecifického účelu použitia územnoplánovacej štúdie

Územnoplánovacia štúdia Starohájska BVS Campus (ďalej „UPŠ“) v zmysle §2 písm. d) vyhlášky 392/2023 Z.z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia bude slúžiť:

- a) overenie návrhu koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia urbanistických, územno-technických, dopravných, krajinnno-ekologických a environmentálnych limitov v riešenom území a ich dopadov na priestorové usporiadanie a funkčné využitie súvisiaceho územia
- b) ako územnoplánovací podklad pre vypracovanie zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej "ÚPN BA")

2. Určenie hlavných cieľov riešenia územnoplánovacej štúdie

Územnoplánovacia štúdia svojim komplexným urbanistickým riešením predmetného územia overí zmenu funkčného využitia stanoveného platným územným plánom, pričom zohľadní rozvojové trendy najmä v širších väzbách územia. Návrh nového funkčného využitia bude spracovaný variantne.

Plochy určené na zmenu regulácie funkčného využitia sa vzťahujú na územie týchto pozemkov s nasledovnými parcelami č.: 853/18, 846, 845/1, 845/2, 851/2, 845/3, 845/4, 851/19, 851/5, 850, 851/6, 851/7 a časť parcely č. 851/1. Plocha riešeného územia je približne 1,9 ha.

Súčasná regulácia územia podľa ÚPN BA stanovuje funkčné využitie nasledovne:

Vodné hospodárstvo, kód funkcie 601, stabilizované územie

V UPŠ sa overí variantne zmena funkčného využitia územia nasledovne:

Variant 1

501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód IPP 1,8, regulačný kód G

Variant 2

501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód IPP 2,1, regulačný kód H

Tab.1. Navrhované funkčné využitie územia:

501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

Regulácia funkčného využitia územia podľa platného ÚPN BA

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 		

Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvojená zástavba	0,26	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvojená zástavba	0,22	0,30
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20		
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvojená zástavba	0,23	0,30
					0,21	0,30
		201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25		
			0,30	0,30		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20		

Medzi ďalšie ciele UPŠ patrí :

- zmapovať súčasný stav a overiť urbanistickú koncepciu vybranej lokality
- návrh využitia územia pre rozvoj zmiešaného územia bývania občianskej vybavenosti a administratívy zohľadňujúci špecifické podmienky riešeného územia
- stanovenie optimálneho priestorového usporiadania zástavby s ohľadom na navrhované funkčné využitie, okolitú zástavbu a polohu na uliciach Starohájska
- návrh riešenia verejných priestorov s ohľadom na funkčné využitie územia a charakter okolitého prostredia
- návrh koncepcie napojenia územia na technickú a dopravnú vybavenosť, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov
- overenie požiadaviek z hľadiska rozvoja nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania na území mesta
- stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia a hmotovo-priestorového usporiadania pozemkov a stavieb

3. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza vo východnej časti Petržalky s prístupom z ul. Starohájska a tvorí ju východná časť areálu BVS, a.s.. Celková plocha lokality je približne 1,9 ha. Územie je v západnej časti rovinné a mierne sa zvažuje smerom k Dolnozemskej ceste. Severná časť územia kopíruje terén ulice Starohájska. Existujúce budovy sú dlhodobo nevyužívané a ťažko využiteľné do budúcnosti. Ide najmä o budovy hospodárskeho charakteru, ako sú sklady, garáže, čerpadlá s menšou administratívnou budovou.

Vstup do územia je z ulice Starohájska, kadiaľ vedie frekventovaná cyklotrasa, ktorá sa napája na medzinárodnú trasu EV6 – Dunajská cyklistická cesta.

Časť riešeného územia je v súčasnej dobe zahrnutá do územia brownfieldu č. 244, na základe vyhodnotenia majú budovy negatívny vizuálny charakter. Brownfield je bez environmentálnej záťaže. Vďaka svojej polohe je tu možné vytvoriť zaujímavý polyfunkčný komplex.

Lokalita má spojenie s rekreačnou, športovou a mestskou zástavbou ale aj so zeleným pásom luhov okolo Dunaja. Do riešeného územia zasahuje ochranné pásmo plynu a ochranné pásma leteckej infraštruktúry.

V zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov platí v riešenom území 1. stupeň ochrany.

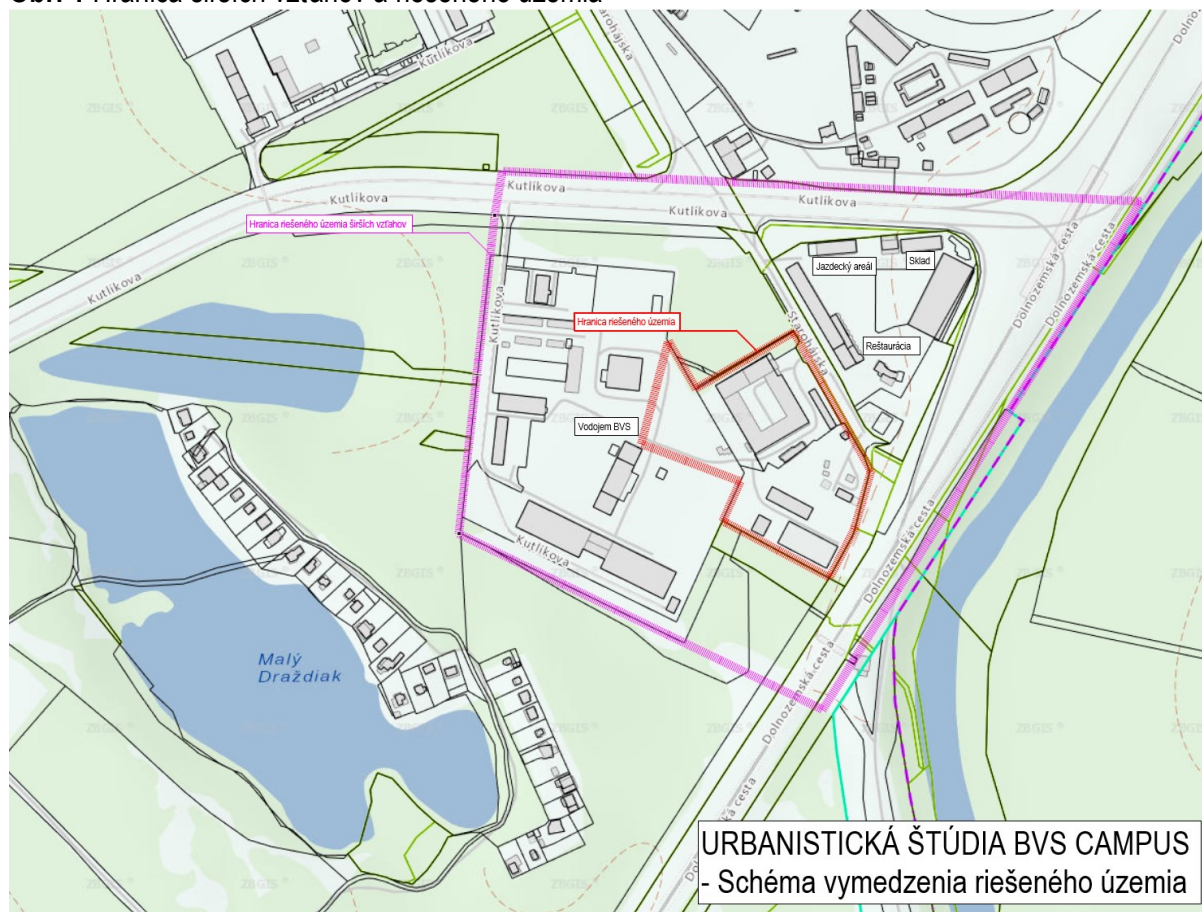
3.1. Územie širších vzťahov

Územie širších vzťahov je ohraničené z východu ul. Dolnozemská, zo severu ul. Kutlíkova a zo západu a severu hranicou areálu BVS. Areál BVS obkolesujú plochy mestskej zelene – lesopark Draždiak s mokraďou a jazerom Malý Draždiak s rekreačnými objektmi na západnom brehu.

V území širších vzťahov sa nachádza rôznorodá zástavba výrobnó-obslužného areálu BVS, jazdecký areál a reštaurácia. Súčasný charakter zástavby nezodpovedá významu lokality v štruktúre mesta. Do územia širších vzťahov zasahuje prvok RUSES – biocentrum regionálneho významu RBc Draždiak.

Za ul. Dolnozemská sa nachádzajú plochy lužných lesov, ktoré sú významným územím ochrany prírody aj prvom RUSES.

Obr. 1 Hranica širších vzťahov a riešeného územia



4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov

Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj

Pri územnoplánovacích činnostiach na úrovni obcí je potrebné postupovať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou regiónu, Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, 2013, v znení zmien a doplnkov (UPN R BSK). V zmysle UPN R BSK je oblasť riešeného územia definovaná ako funkčné využitie územia podľa schválených územných plánov obcí – ÚPN Bratislava. V aktuálne platnom UPN R BSK sú definované záväzné regulatívy územného rozvoja, z ktorých sa na oblasť riešeného územia vzťahuje najmä - vytvárať pri stavebnom rozvoji obcí predpoklady ich kompaktného rozvoja primárnym využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia obcí a revitalizáciou a znovu využitím opustených území.

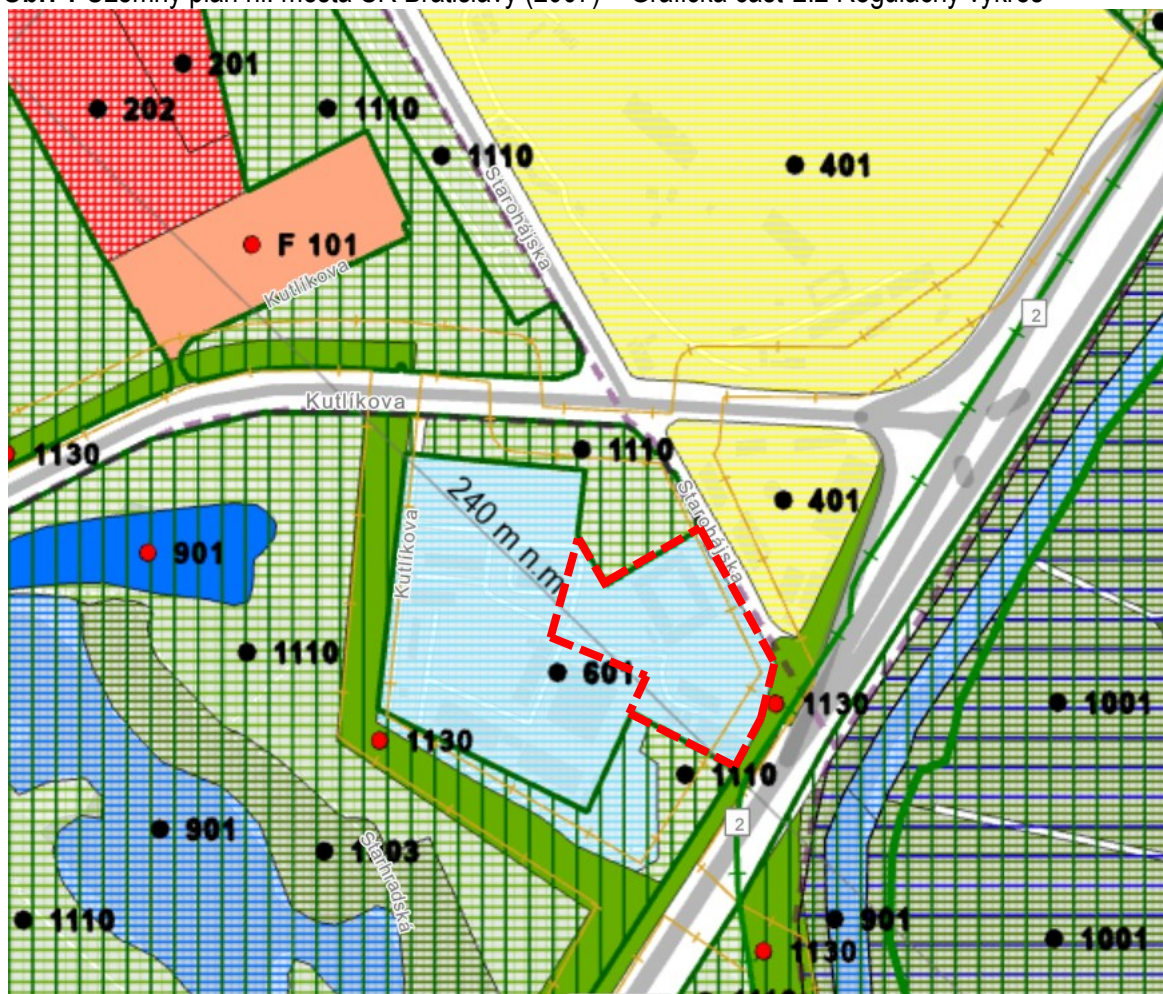
Územný plán hlavného mesta SR Bratislava

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je pre riešené územie stanovené funkčné využitie:

územia technickej vybavenosti - **vodné hospodárstvo (kód 601)**

Územia technickej vybavenosti		601
601	vodné hospodárstvo	
602	energetika a telekomunikácie	
603	rezerva zariadení technickej infraštruktúry	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia určené pre umiestňovanie stavieb a zariadení vodného hospodárstva.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné zdroje - vodojemy - čerpacie stanice - čističky odpadových vôd - dažďové nádrže - vodné diela - úpravne vôd - chlórrovne - prepojovacie objekty 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - objekty v súlade so zákonom o vodách - zeleň líniovú a plošnú - zeleň ochrannú a izolačnú - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov - byty v objektoch funkcie – služobné byty 		
nepripustné		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

Obr. 1 Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (2007) – Grafická časť 2.2 Regulačný výkres



Funkčné využitie územia

- | | |
|--|--|
| 101,102 - obytné územie stabilizované | 901, 902, 904 - vodná plocha a toky stabilizované |
| 101,102 - obytné územie rozvojové | 901, 902, 904 - vodná plocha a toky rozvojové |
| 201, 202 - občianska vybavenosť stabilizovaná | 1001, 1002, 1003 - prírodná zeleň stabilizovaná |
| 201, 202 - občianska vybavenosť rozvojová | 1001, 1002, 1003 - prírodná zeleň rozvojová |
| 401, 402 - šport stabilizovaný | 1110, 1120, 1130 - mestská zeleň stabilizovaná |
| 401, 402 - šport rozvojový | 1110, 1120, 1130 - mestská zeleň rozvojová |
| 601, 602, 603 - technická vybavenosť stabilizovaná | 9901 - plochy námestí a ostatné komunikačné plochy |
| | Inundačné územia |

Ochranné pásma

Hranice a zóny

- hranice CHKO
- chránená vodohospodárska oblasť
- hranice pamiatkového územia CMO
- hranica lesných pozemkov
- hranice mestskej pamiatkovej rezervácie
- ochranné pásmo lesov
- hranice pamiatkových území
- ochranné pásmo NKP
- hlavné línie vnímania historickej veduty mesta
- línie vnímania prírodného masívu

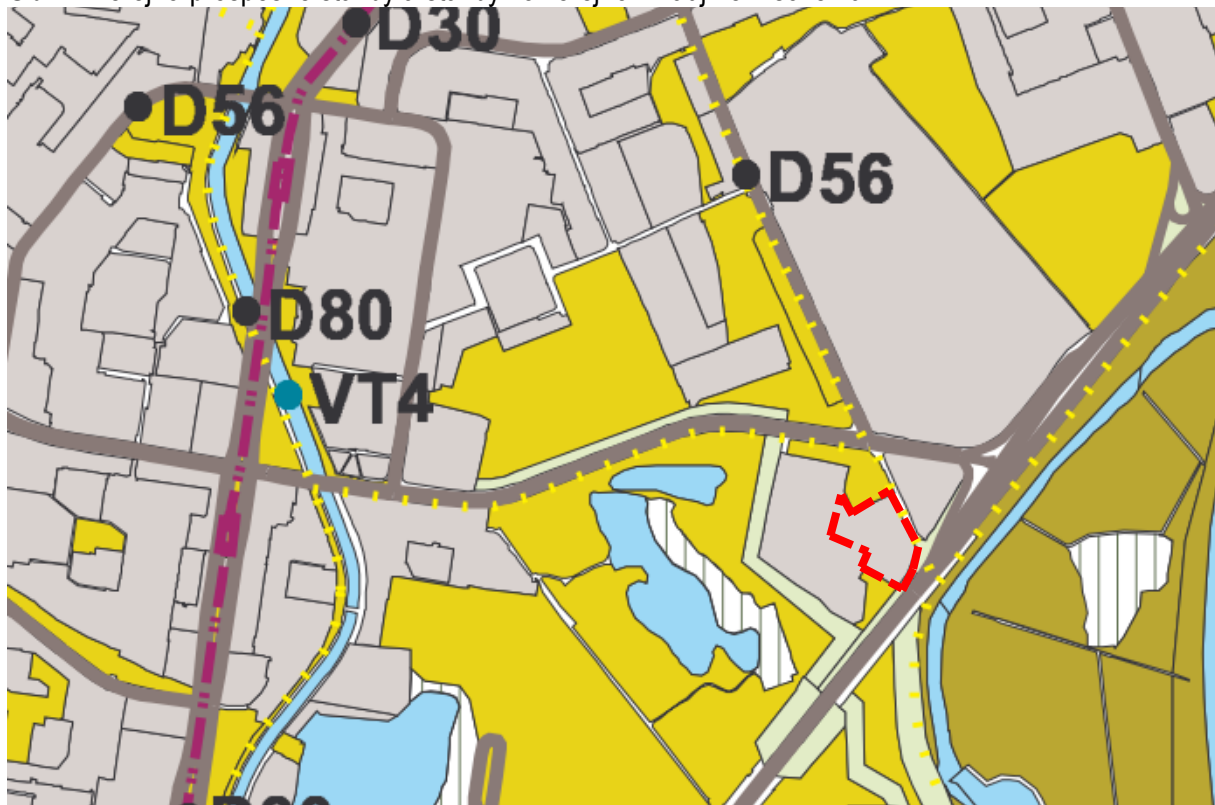
OP technickej infraštruktúry

- ochranné a bezpečnostné pásmo energetiky
- ochranné pásma plynu
- OP ČOV
- OP vodného zdroja
- OP produktovodu
- OP ropovodu

Hranica riešeného územia



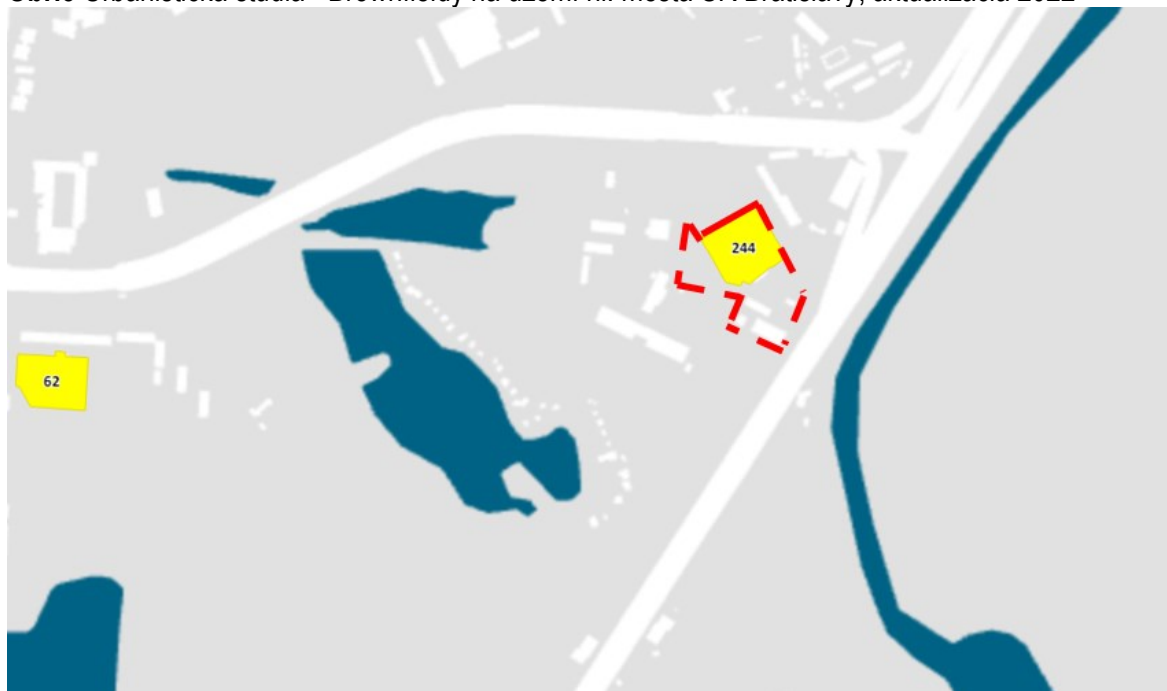
Obr. 2 Verejno-prospešné stavby a stavby vo verejnom záujme – schéma



Zoznam verejnoprospešných stavieb ktoré sa vyskytujú v kontaktnom území

- Stavby na dráhe
- D56. – Výstavba trolejbusových tratí v Petržalke
- Trasy pre cyklistickú dopravu
- D80. - Hlavné mestské trasy: Starohájska, centrum mesta, Petržalka

Obr.3 Urbanistická štúdiá - Brownfieldy na území hl. mesta SR Bratislavy, aktualizácia 2022



5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Overenie funkčného využitia jednotlivých častí územia v dvoch variantoch overí hlavne mieru navrhovaného využitia jednotlivých častí územia zóny. Intenzitu využitia územia je potrebné navrhovať s ohľadom na to, že sa jedná o územie vo vnútornom meste. Okolité funkcie sú zväčša mestského charakteru – územie bývania, občianskej vybavenosti, športu, telovýchovy a plochyestskej zelene – Lesopark Draždiak. Variantnosť riešenia bude spočívať predovšetkým:

- v preverení možností optimálneho funkčného a hmotovo-priestorového usporiadania zástavby, so zohľadnením širších súvislostí vyplývajúcich z polohy územia,
- v návrhu intenzity zástavby, ktorá sa bude odvíjať od stanoveného záväzného limitu regulácie intenzity zástavby v schválenom ÚPN hl. m. SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov,
- v riešení zelene a verejných priestorov

6. Požiadavky na obsah územnoplánovacej štúdie

6.1. Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

- a) pri riešení širších vzťahov rešpektovať stanovené požiadavky z územnoplánovacej dokumentácie mesta a súvisiacich územnoplánovacích podkladov týkajúcich sa územia
- b) zohľadniť a preukázať väzby na funkčné a priestorové usporiadanie
- c) riešiť napojenie územia na dopravné a technické vybavenie vo väzbe na širšie súvisiace územie
- d) zohľadniť limity využitia územia (ochranné pásma dopravného a technického vybavenia, hlukové pomery ako aj limity USES a ochrany prírody)

6.2. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia, priestorového usporiadania a kompozície:

- a) riešiť územno-technické súvislosti potenciálneho rozvoja územia, organizáciu, funkčno-prevádzkové využitie a hmotovo-priestorové usporiadanie územia. Územnoplánovacia štúdia overí využiteľnosť záujmového územia pre navrhované funkčné využitie.
- b) overiť výškovú hladinu zástavby vo vzťahu k polohe územia v organizme mesta, k prírodným danostiam a pôsobeniu navrhovanej štruktúry vo vzťahu k okoliu. Overiť možnosť umiestnenia kompozičného akcentu, príp. lokálnej výškovej dominanty
- c) navrhovanú zástavbu formovať s dôrazom na vytvorenie aktívneho parteru orientovaného do verejných priestorov
- d) navrhovať priechodnú, efektívnu, priestorovo zrozumiteľnú a kompaktnú urbánnu štruktúru
- e) v riešení verejných a poloverejných priestorov sa zamerať na kvalitu ich riešenia a vzájomnú hierarchiu
- f) navrhnutú zástavbu doplniť adekvátnymi verejnými priestormi, vrátane verejných pobytových priestorov, dotvorenými plochami parkovo upravenej zelene s vhodnými prepojeniami na okolité plochy zelene
- g) navrhovať nadväzujúcu sieť pre pohyb chodcov i cyklistov
- h) v riešení štruktúry zástavby zohľadniť hlukovú záťaž príslušných dopravných koridorov, vytvoriť predpoklady pre elimináciu ich negatívnych vplyvov
- i) v návrhu zohľadniť požiadavky na udržateľný rozvoj územia (ekologického, sociálneho a ekonomického piliera rozvoja)
- j) zdokumentovať hmotovo-priestorové riešenie územia v kontexte s okolitou zástavbou a prostredím

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

- overiť možnosti situovania zástavby zmiešaného územia s primeranou intenzitou využitia

- neprekračovať intenzitu využitia územia danú v ÚPN mesta pre vnútorné mesto,
- vyjadriť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb s určením zastavovacích podmienok: max. IPP, max. IZP a min. KZ.
- preveriť únosnosť zaťaženia územia jednotlivými funkciami,
- vyjadriť základné regulatívy dopravného napojenia budov, ako aj základné regulatívy nevyhnutnej technickej infraštruktúry novej zástavby, včítane potrebných kapacít jednotlivých sietí TI.

6.3. Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia

- a) navrhnúť komplexnú dopravnú obsluhu územia s dopravným pripojením územia na nadradenú komunikačnú sieť
- b) dopravné napojenie navrhnúť v zmysle príslušných platných právnych predpisov a STN s ohľadom na očakávaný nárast intenzity cestnej premávky v danej lokalite, ako aj s dôrazom na plynulosť a bezpečnosť cestnej premávky v dotknutých dopravných uzloch a komunikáciách
- c) navrhnúť funkčné triedy a kategórie riešených komunikácií a ich zatriedenie v zmysle cestného zákona
- d) v lokalite riešiť statickú dopravu s ohľadom na intenzitu zástavby hlavne formou hromadných podzemných parkovacích garáží, navrhované plochy statickej dopravy umiestňovať na vlastnom pozemku. Pri výpočte kapacít vychádzať z platnej STN 73 6110
- e) navrhnúť systém peších trás a ich prepojenie na existujúce pešie trasy v okolí
- f) navrhnúť napojenie územia na sieť cyklistických trás
- g) pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov
- h) navrhnúť spôsob obsluhy územia verejnou dopravou (vrátane riešenia prvkov MHD)
- i) zhodnotiť dopady nárastu dopravného zaťaženia plánovanej zástavby na príľahlé komunikácie a križovatky

6.4. Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia

- a) zhodnotiť nároky na zásobovanie pitnou vodou vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich zabezpečenia
- b) zhodnotiť nároky na odvedenie splaškových odpadových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich odvedenia. Odvedenie odpadových vôd navrhnúť deleným systémom.
- c) zhodnotiť nároky na odvedenie dažďových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich odvedenia s ohľadom na geologické podmienky
- d) odvádzanie dažďových vôd riešiť mimo verejnú kanalizáciu, za dodržania zásady maximálneho zadržiavania vody v území ich zaisťovaním do vsakovacích zariadení, akumuláciou v dažďových nádržiach, využitím na zavlažovanie plôch zelene a pod.. Zohľadniť aktuálne požiadavky na intenzitu návrhových zrážok.
- e) zhodnotiť nároky na technickú infraštruktúru vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia.
- f) v riešení zakresliť a zohľadniť existujúce a navrhované vedenia a zariadenia technického vybavenia vrátane ochranných a bezpečnostných pásiem, v prípade potreby navrhnúť preložky existujúcich vedení

6.5. Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ekologickej stability

- a) zosúladiť koncepciu využitia územia s krajinno-ekologickými podmienkami územia
- b) vo väzbe na navrhovanú zástavbu a verejné priestory navrhnúť ich dotvorenie plošnou a líniovou zeleňou
- c) zohľadniť geomorfologické, hydrologické a klimatické podmienky územia

- d) v riešení navrhnúť minimálny podiel zelene v území, vyjadrený koeficientom zelene a prepočítať mieru ozelenenia v zmysle platnej tabuľky zápočtov, uvedenej v záväznej časti ÚPN hl.m. SR Bratislavy
- e) v návrhu zväziť možnosti uplatnenia vegetačných striech na objektoch, vertikálnych vegetačných prvkov na fasádach, vytvorenie verejnej vnútroblokovej zelene
- f) analyzovať existujúcu zeleň a v riešení zachovať hlavne domáce druhy drevín
- g) zhodnotiť navrhované riešenie vo vzťahu na jednotlivé zložky životného prostredia
- h) navrhnúť zásady na ochranu ovzdušia, povrchových a podzemných vôd ako aj požiadavky na ochranu pred rádioaktívnym žiarením
- i) dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, rešpektovať VZN o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy a VZN o dodržiavaní čistoty a poriadku na území MČ Petržalka.
- j) v riešení zhodnotiť hlukovú záťaž v území a navrhnúť prípadné opatrenia na jej elimináciu
- k) rešpektovať ustanovenia VZN o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín
- l) zohľadniť vzťah navrhovanej technickej infraštruktúry a vzrastlej zelene s cieľom zabrániť ich kolízii. Zohľadniť arboristické štandardy na umiestnenie zelene.
- m) v návrhu rešpektovať RÚSES hl. m. SR Bratislavy, MÚSES, a výkres č. 5 Ochrana prírody - Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

6.6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov

- a) vyjadriť základné demografické a socioekonomické údaje a zhodnotiť ich vplyv na širšie územie
- b) zhodnotiť predpokladaný nárast počtu bytov a obyvateľov, návštevníkov a zamestnancov
- c) zhodnotiť nároky obyvateľov na zariadenia občianskej vybavenosti a navrhnúť spôsob ich zabezpečenia
- d) zhodnotiť predpokladaný nárast a štruktúru pracovných príležitostí

6.7. Požiadavky z hľadiska stanovenia rozsahu regulácie

- a) navrhnúť regulatívy funkčného využitia riešeného územia v zmysle metodiky ÚPN BA
- b) navrhnúť regulatívy priestorového usporiadania s určením:
 - max. indexu zastavaných plôch
 - max. indexu podlažných plôch
 - min. koeficientu zelene
 - max. počtu nadzemných, príp. podzemných podlaží
- c) navrhnúť princípy kompozície
- d) navrhnúť regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia, štruktúry zelene v území, špecifikovať prvky modrozelenej infraštruktúry

7. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti územnoplánovacej štúdie

Územnoplánovacia štúdia bude spracovaná v členení na textovú časť a grafickú časť, v nasledovnom rozsahu:

7.1. Textová časť

- 1. Úvod
 - 1.1. Vymedzenie riešeného územia
 - 1.2. Ciele riešenia a implementácia zadania UŠ
- 2. Východiská riešenia
 - 2.1. Širšie vzťahy

- 2.2. Demografia a bytový fond
- 2.3. Občianska vybavenosť
- 3. Návrh riešenia
 - 3.1. Urbanistická koncepcia rozvoja územia
 - 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
 - 3.3.2. energetika (zásobovanie elektrickou energiou, plynom a teplom)
 - 3.4. Zeleň a ochrana prírody
- 4. Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislavy (2007)

7.2. Grafická časť

Grafická časť UŠ bude spracovaná v členení na výkresy:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Výkres širších vzťahov | M 1: 10 000 |
| 2. Komplexný urbanistický návrh | M 1: 1000 |
| 3. Návrh dopravného vybavenia | M 1: 1000 |
| 4. Návrh technického vybavenia - vodné hospodárstvo | M 1: 1000 |
| 5. Návrh technického vybavenia - energetika | M 1: 1000 |
| 6. Návrh zelene a verejných priestorov | M 1: 2000 |
| 7. Návrh priestorovej a funkčnej regulácie | M 1: 1000 |
| 8. Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy
(s priemetom do výkresu č. 2.2 Regulačný výkres) | M 1:10 000 |
| 9. Schéma vlastníckych vzťahov | |

Výkresy je možné v prípade zachovania ich čitateľnosti a prehľadnosti zlúčiť prípadne upraviť mierku spracovania.

8. Požiadavky na prerokovanie územnoplánovacej štúdie

Prerokovanie štúdie zabezpečí objednávateľ. Verejnosti bude oznámené prerokovanie spôsobom v mieste obvyklým. Oba varianty návrhu využitia územia budú predmetom prerokovania, po komplexnom vyhodnotení doručených stanovísk bude spracovaný výsledný variant riešenia do podoby čistopisu UPŠ, ktorý bude využitý ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN BA.

UPŠ bude prerokovaná s nasledovnými dotknutými subjektmi:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie obstarávania ÚPD, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
2. MČ Bratislava- Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
7. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava

8. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská ul. č. 48, 826 46 Bratislava 29
9. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
10. Slovenský plynárenský priemysel - distribúcia a. s. Plátennícka 2, 825 11 Bratislava
11. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava
12. Dopravný podnik Bratislava, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
13. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
14. Bratislavský samosprávny kraj, P.O.BOX 106, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
15. Ministerstvo dopravy SR, Námestie slobody č. 6, P.O.BOX 100, 810 05 Bratislava
16. Ministerstvo životného prostredia SR, Nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
17. Ministerstvo obrany SR, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
18. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
19. Slovenská elektrizačná a prenosová sústava, a.s., Mlynské Nivy 59/a, 824 84 Bratislava 26
20. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava
21. KR PZ, Krajský dopravný inšpektorát, odbor dopr. inžinierstva, Špitálska 14, 812 28 Bratislava