



Zadanie pre Urbanistickú štúdiu zóny Danielka, DNV, Bratislava (UŠ)

Objednávateľ:
Dátum:

Návrh
INFORAMA, a. s.
február 2023

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:

Urbanistická štúdia zóny Danielka, DNV, Bratislava

Objednávateľ dokumentácie:

INFORAMA, a.s.

Mlynské Nivy 54, 821 05 Bratislava

Vlastníci územia:

INFORAMA, a.s.

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie urbanistickej štúdie:

Ing. arch. Zuzana Jankovičová, 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, Ministerstva dopravy a výstavby SR, pod registračným číslom 369.

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

MČ Bratislava – Devínska Nová Ves

Dotknuté orgány územného plánovania:

Hlavné mesto SR Bratislava

Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves

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	Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie	4
2	Určenie hlavných cieľov riešenia UŠ.....	4
3	Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie.....	5
	Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj	5
	Územný plán hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov.....	5
	Územno plánovacie podklady vzťahujúce sa na riešené územie	11
4	Vymedzenie riešeného územia	15
5	Požiadavky na varianty riešenia	18
6	Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie.....	21
7	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie	24
8	Požiadavky na spôsob prerokovania urbanistickej štúdie.....	25

1 Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia (UŠ) sa bude zaoberať riešením potenciálnej reprofilácie územia. Ide o v súčasnosti otvorený nevyužívaný areál. Cieľom je vytvoriť z územia mestotvornú štruktúru s optimálnym funkčným využitím a primeranou mierou mestskej obytnej zástavby.

Reprofilácia bude spočívať v optimalizácii priestorového usporiadania funkcií v území a v prispôbení funkčného využitia okolitým prevažne obytným účelom.

Po reprofilácii územie poskytne obyvateľom zóny aj návštevníkom kvalitné zázemie bývania a občianskej vybavenosti, doplnené o nové možnosti zamestnanosti v službách, ako aj priestory pre každodenný relax.

Cieľom riešenia urbanistickej štúdie je overiť a zapracovať nové podnety, ktoré vznikli po schválení ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Špecifickým účelom použitia UŠ v zmysle § 4 odst. 1 zákona č. 50 / 1976 Zb. v znení neskorších predpisov je návrh a overenie novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vyriešenie urbanisticko-architektonických a územno-technických problémov v území, s cieľom využitia UŠ ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky ÚPN hl. m. SR Bratislavy, prípadne pre usmerňovanie investičnej výstavby v území.

Pri riešení UŠ ide predovšetkým o:

- Vytvorenie kvalitného územnoplánovacieho podkladu pre Zmeny a doplnky Územného plánu hl.m. SR Bratislavy vyvolané potrebou mesta zabezpečiť nájomné bývanie,
- zosúladiť komplexného rozvoja územia s koncepčnými dlhodobými zámermi mestskej časti a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a potrebu prispôbenia týchto aktivít mestotvornému charakteru územia,
- zosúladiť individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- doplnenie riešeného územia o nové aktivity, kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území – revitalizácia mestských obytných funkcií ako – bývanie, občianska vybavenosť, nevyhnutná technická vybavenosť, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene.

Uvedené tézy budú riešené vo variantných návrhoch UŠ, ktoré budú prerokované.

2 Určenie hlavných cieľov riešenia UŠ

Po vykonaní prieskumov a rozborov zóny, zadefinovaní hlavných problémov a zhodnotení reálnych zámerov výstavby v zóne sú hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

- Stanoviť koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania areálu a záujmového územia zóny, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:
 - zhodnotiť potenciál územia, určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity výstavby s riešením dopadov na širšie územie a na dopravný systém mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanými funkciami,
 - zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
 - formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
 - zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene,
 - zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov,
 - hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy,
 - stanoviť zásady skvalitnenia technickej infraštruktúry,

- vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
 - stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území,
 - akceptovať limity vyplývajúce z existujúcich zariadení v území a jeho okolí,
 - stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny v nadväznosti na okolité obytné územie mesta.
- Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch riešenia a overí možnosť lokalizácie nasledovného funkčného využitia jednotlivých častí územia:
 - viacpodlažná zástavba obytného územia – **101, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov F** v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,
 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - **501, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov G** v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta.
 - **Funkčná zmena sa bude overovať len vo funkčnej ploche 502. Funkčná plocha 1110 bude nedotknutá a v UŠ akceptovaná.**

3 Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z 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** (UPN R BSK). V zmysle ÚPN R BSK je oblasť riešeného územia definovaná ako funkčné využitie územia podľa národných a regionálnych koncepcií a schválených územných plánov obcí –ÚPN Bratislava.

V aktuálne platnom ÚPN R BSK sú definované záväzné regulatívy územného rozvoja, z ktorých sa na oblasť riešeného územia vzťahujú najmä nasledovné:

1.3.8.6.3. 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 hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov

Na riešené územie sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schváleného územnoplánovacieho dokumentu - **ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

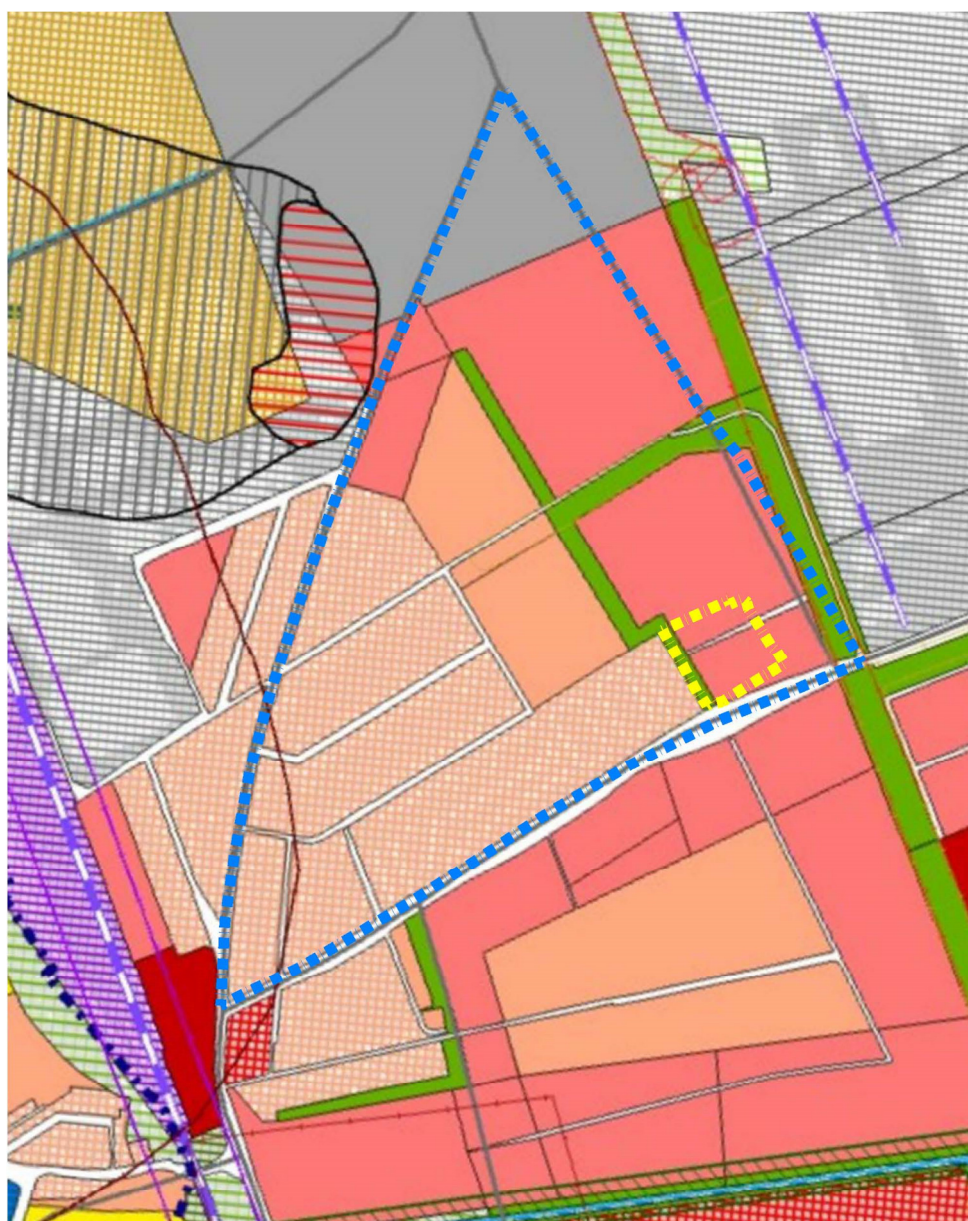
Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné využitie:

- 502 zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, stabilizované územie,
- 1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

Funkčná zmena sa bude overovať len vo funkčnej ploche 502. Funkčná plocha 1110 bude nedotknutá a v UŠ akceptovaná.

Uvádzame príslušné tabuľky **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN hl. m. SR Bratislava (2007) v znení zmien a doplnkov, ktoré sa navrhujú na zmenu:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		502
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - zariadenia obchodu - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predvážacie priestory - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : - byty v objektoch určených pre inú funkciu - zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu - zariadenia na zber odpadov		
nepripustné V území nie je prípustné umiestňovať najmä: - rodinné domy a bytové domy - areálové zariadenia občianskej vybavenosti - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z Výkresu regulácie:

■ ■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia
■ ■ ■ ■ ■ hranica širších vzťahov

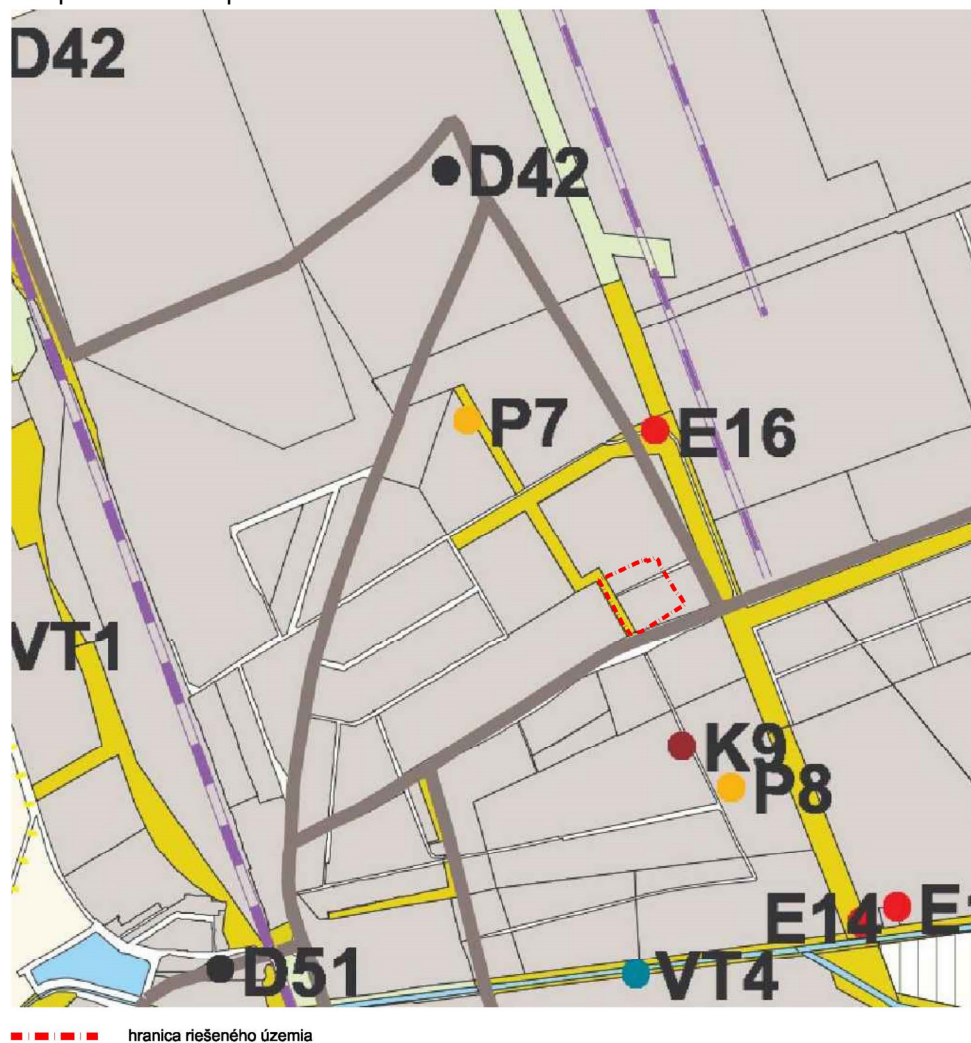


Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie:



■ ■ ■ ■ hranica riešeného územia

Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme, schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva:



D 42 Obslužné komunikácie v západnej časti Devínskej Novej Vsi

P 7 Regulačná stanica plynu DNV I. preložka

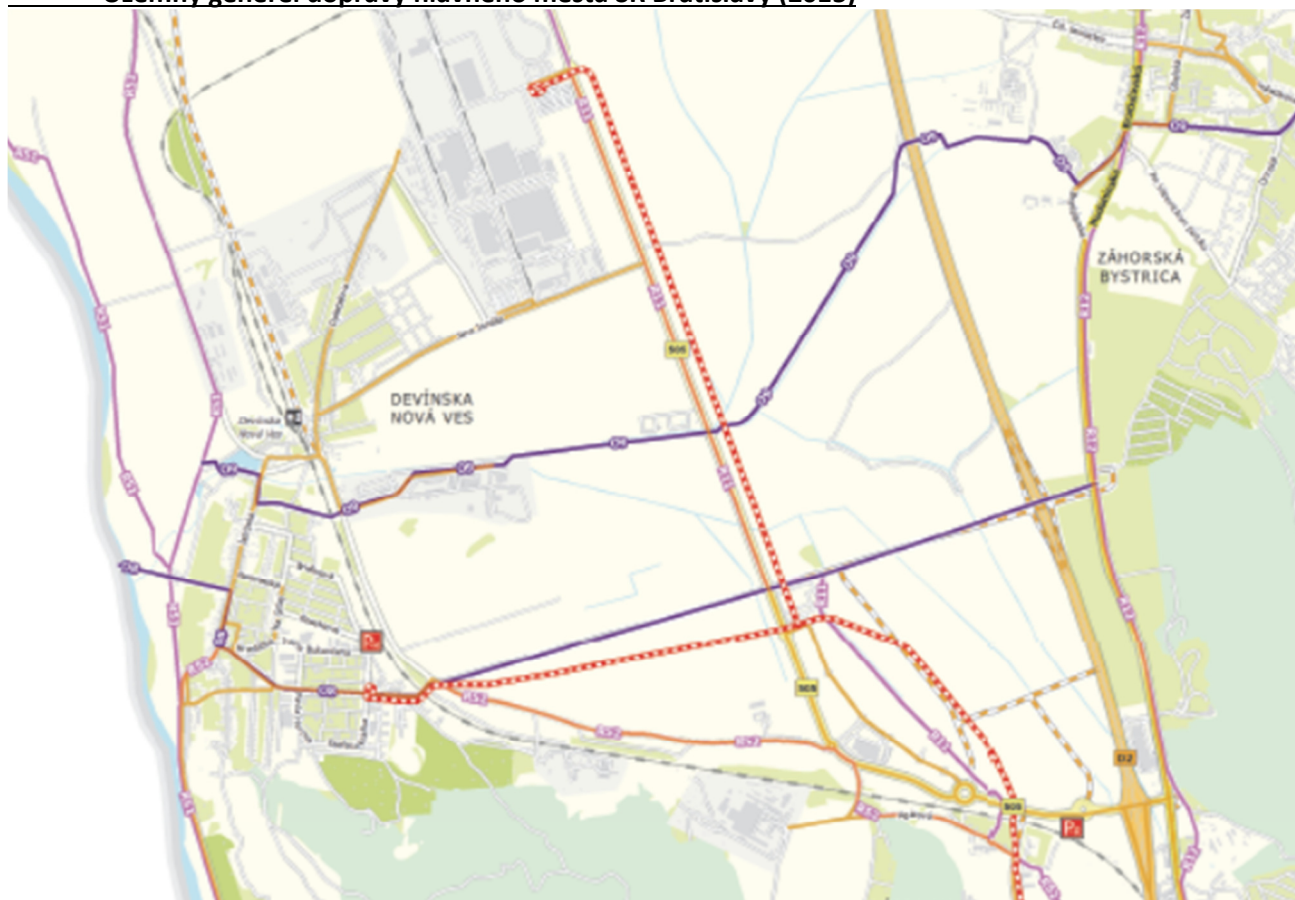
E 16 – vedenie 2x110 kV VW Slovakia Krčace

Územno plánovacie podklady vzťahujúce sa na riešené územie

Na riešené územie sa vzťahuje niekoľko vypracovaných a odsúhlasených územnoplánovacích podkladov mesta Bratislavy, ktoré sú relevantné k danej problematike, ide o nasledovné materiály:

- Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy (2015)
- Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava (2015)
- Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy
- Územný generel zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy
- Urbanistická štúdia výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy

- **Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy (2015)**

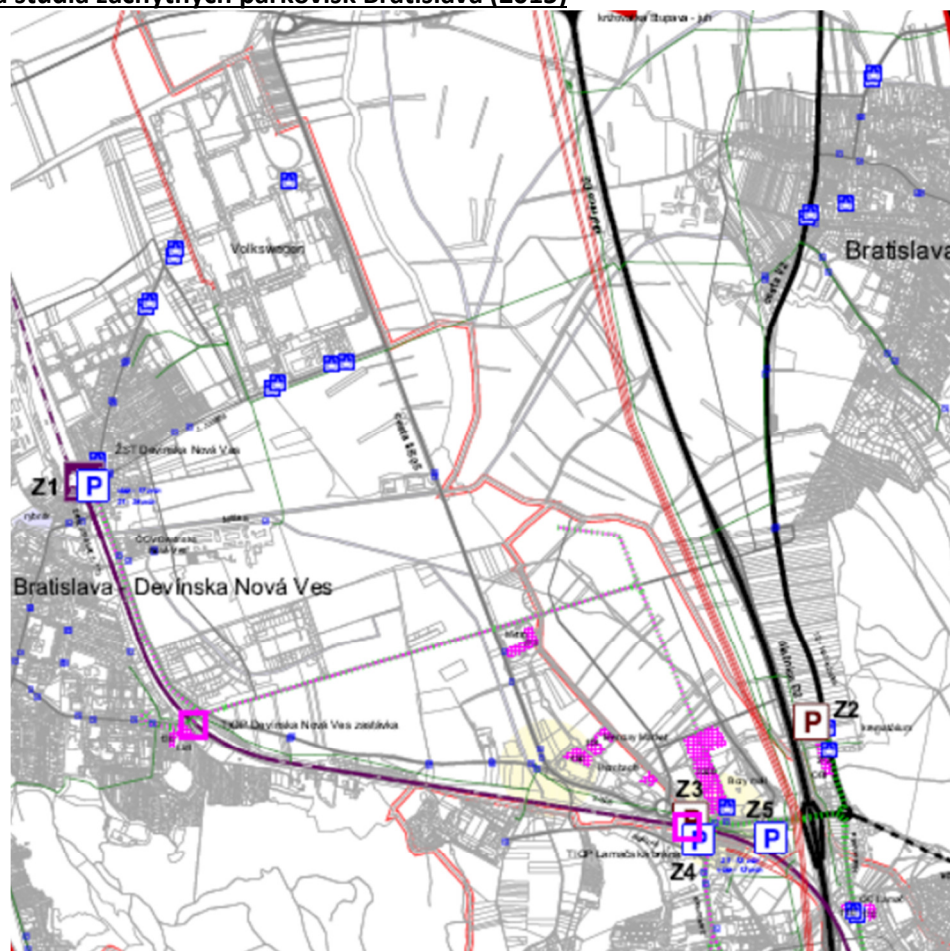


Obrázok 1 Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy - cyklotrasy

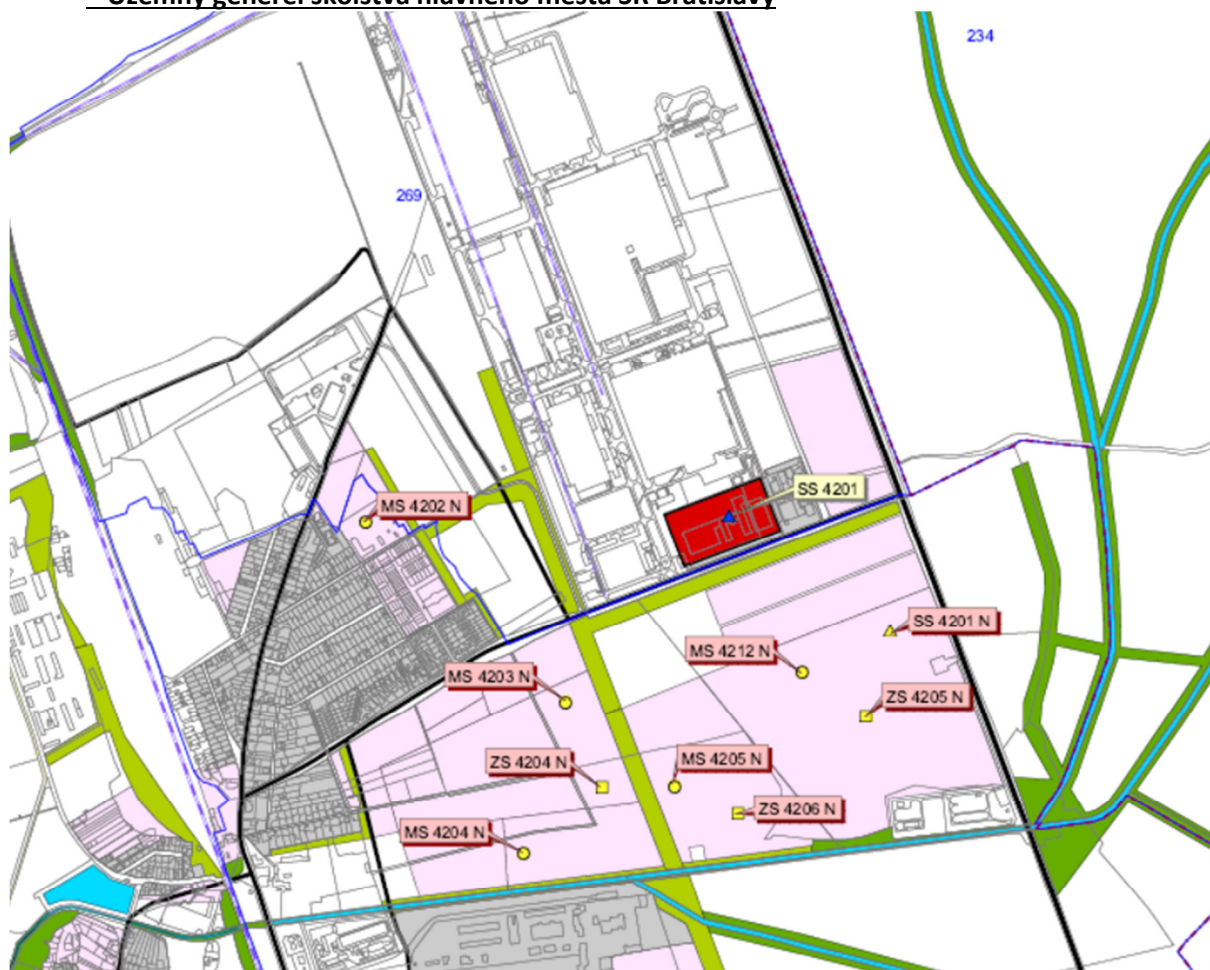


Obrázok 2 Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy - MHD

• Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava (2015)



Obrázok 3 Vyhľadávacia štúdia záchytných parkovísk Bratislava

• Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy

Obrázky 4 a 5 Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy

Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy

Obrázok 6 Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy

• Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy



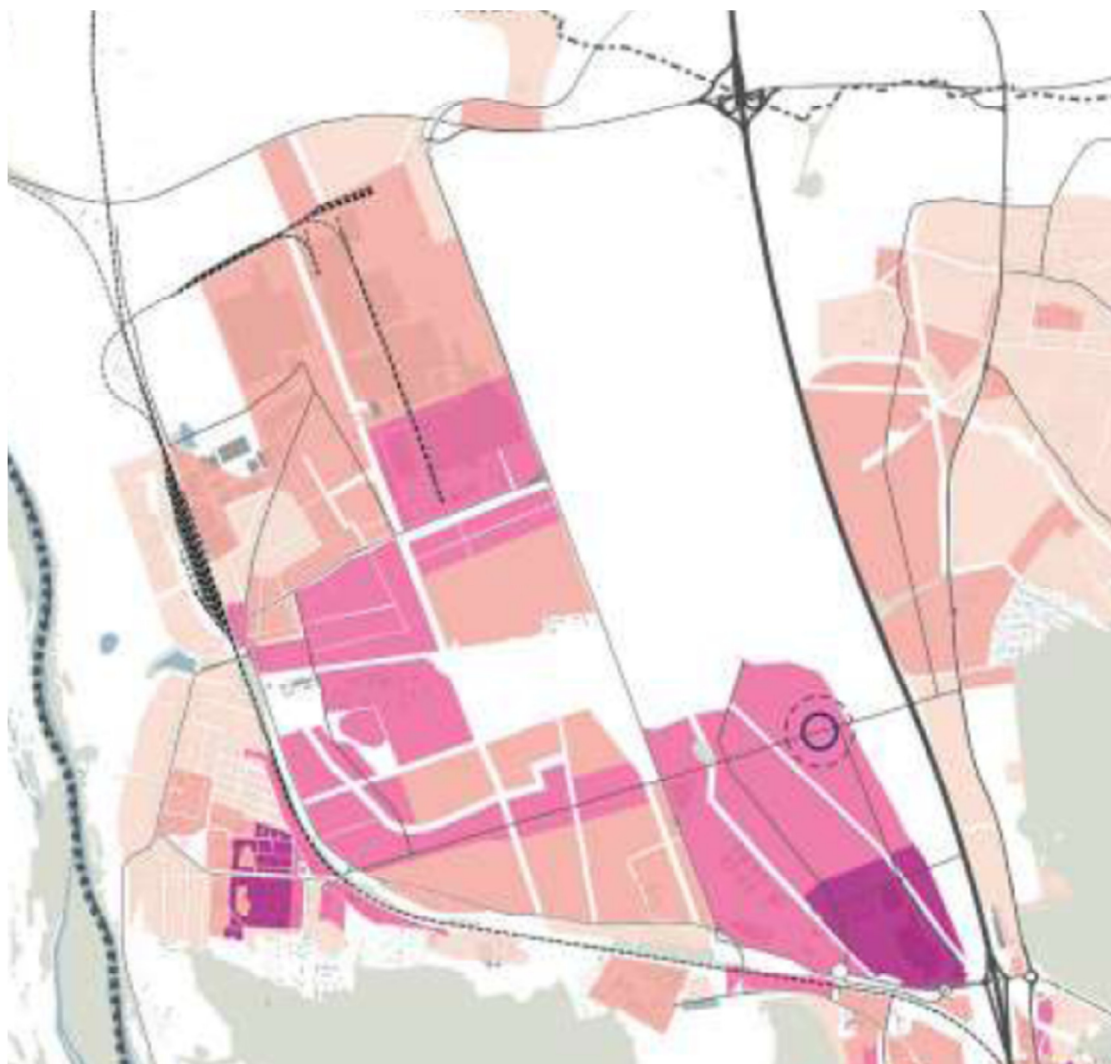
Obrázok 7 Územný generel odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy

• Územný generel zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy



Obrázok 8 Územný generel zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy

- Urbanistická štúdia výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy



Legenda

štátna hranica

hranica mesta

výšková regulácia

1- hladina 0 - 11 m

2- hladina 0 - 16 m

3- hladina 0 - 21 m

4- hladina 0 - 30 m

5- hladina 0 - 46 m

celomestské centrum



ľavý breh - maximálna výška zástavby - 300 m n. m.

pravý breh - maximálna výška zástavby - 260 m n. m.



uzlové priestory lokálneho významu
maximálna výška zástavby - 226 m n. m.

najvýznamnejšie dopravné línie

diaľnice/ rýchlostné cesty

cesty I., II., III. triedy

železničná doprava

4 Vymedzenie riešeného územia

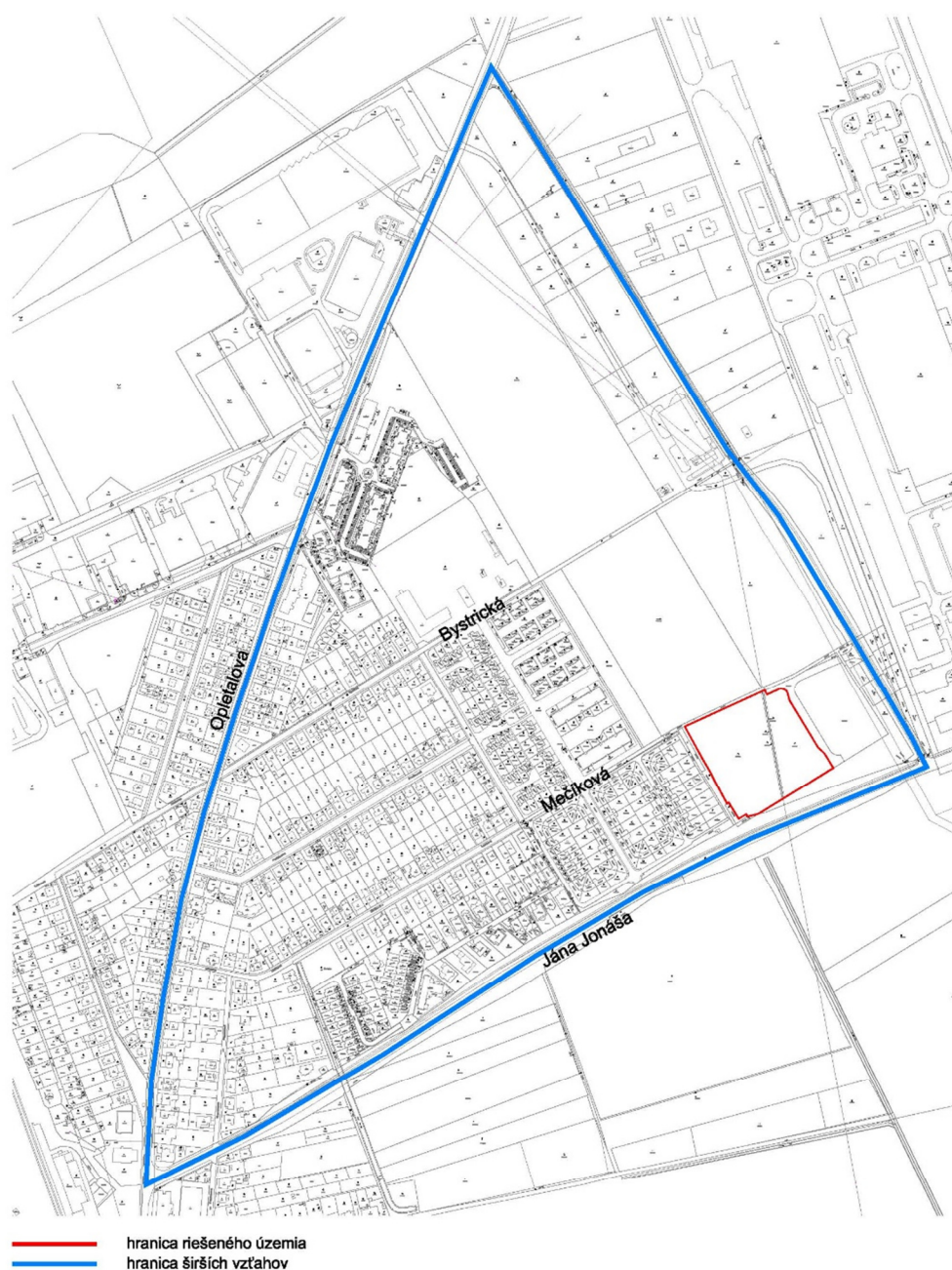
Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava Devínska Nová Ves, jeho rozloha je 1,5538 ha. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je ohraničené nasledovne:

- zo severu – komunikácia v predĺžení ulice Mečíkovej,
- z juhu- ulica Jána Jonáša,
- z východu – nezastavané územie v dotyku s cestnou komunikáciou prepájajúcou Jána Jonáša a Opletalovu ulicu,
- zo západu -zástavba na ulici Ľubovníkovej.

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je ohraničené nasledovne:

- zo severu –Opletalova ulica
- z juhu – ulica Jána Jonáša
- z východu – komunikácia prepájajúca Jána Jonáša a Opletalovu ulicu,
- zo západu –Opletalova ulica.

Vymedzenie riešeného územia UŠ:



Obrázok 9 Vymedzenie riešeného územia a širších vzťahov



Obrázok 10 Vymedzenie riešeného územia - detail

5 Požiadavky na varianty riešenia

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch riešenia a overí možnosť lokalizácie nasledovného funkčného využitia jednotlivých častí územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia – 101, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov F v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,**
- **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - 501, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov G v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta.**

V oboch variantoch bude funkčná plocha 1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy zachovaná v plnom rozsahu.

Overenie nového funkčného využitia sa bude týkať len plochy s teraz platnou reguláciou 502 a v dvoch variantoch overí hlavne mieru navrhovaného využitia jednotlivých častí územia zóny.

Intenzitu využitia územia je potrebné navrhnuť s ohľadom na to, že sa jedná o územie vo vonkajšom meste. Okolité funkcie sú prevažne predmestského charakteru – územie bývania a občianskej vybavenosti a zelene, v širšom okolí výroba.

Variantnosť riešenia bude spočívať predovšetkým:

- v návrhu variantného funkčného využitia jednotlivých častí vymedzeného územia,
- v návrhu intenzity zástavby, ktorá sa bude odvíjať od stanovených záväzných limitov regulácie intenzity zástavby v schválenom ÚPN hl. m. SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov,
- v návrhu spôsobu zástavby zóny a v urbanistickej štruktúre jednotlivých častí územia,
- v návrhu architektonicko-urbanistickej kompozície celej štruktúry vo vzťahu k okoliu, pri limitov vyplývajúcich z okolitých zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry;
- v riešení zelene, dopravnej obsluhy územia a v riešení statickej dopravy,
- v spôsobe zásobovanie objektov energiami a vybavenia územia ostatnými zariadeniami technickej infraštruktúry.

Oba varianty návrhu využitia 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 UPN hl. m. SR Bratislavy.

Tab.3. 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 a Čunovo

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 ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60
				OV charakteru nákupných a obslužných centier	0,4	0,10
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, nákupné a obslužné centrá, špecifické zariadenia OV	0,30	0,30
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 - 240 m ²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných 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, obslužné 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
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,28	0,25		
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

6 Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Požiadavky z hľadiska širších vzťahov:

- vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia na okolité urbánne priestory.

V riešení zohľadniť a preukázať väzby na:

- funkčné a priestorové usporiadanie širšieho územia,
- existujúce a navrhované dopravné vybavenie územia,
- existujúce a navrhované technické vybavenie územia.

6.1 Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia, priestorového usporiadania

- Urbanistická štúdia bude riešiť územno-technické súvislosti potenciálneho rozvoja územia, organizáciu, funkčno-prevádzkové využitie a hmotovo-priestorové usporiadanie územia. Urbanistická štúdia overí reálnu využiteľnosť záujmového územia pre navrhované funkčné využitie.
- V návrhu funkčného využitia územia, jeho profilácie a organizácie zohľadniť polohový potenciál riešeného územia vo vonkajšom meste.
- V návrhu využitia územia zohľadniť limity územia.
- Prioritou urbanisticko-architektonickej koncepcie bude prestavba územia s cieľom vytvoriť atraktívne a efektívne prostredie pre bývanie a občiansku vybavenosť v nadväznosti na celomestsky plánované investície v okolí.
- Preveriť možnosti realizácie nových verejných priestorov vo vzťahu k novonavrhovanému funkčnému využitiu územia.
- Preferovať aktuálne tendencie výstavby európskych miest, spočívajúce v zmiešavaní funkcií s primeranou hustotou obyvateľstva mesta a v modernej forme výstavby, ako aj v primeranom riešení interakcií medzi funkčnými plochami v území.
- Z hľadiska občianskej vybavenosti je potrebné spracovať bilancie základnej občianskej vybavenosti v novonavrhovanej zástavbe a zdokumentovať saturovanie základnou občianskou vybavenosťou v účelových jednotkách v zóne.
- Pri regulácii územia navrhnúť regulačné prvky v súlade s metodikou UPN hl. m. SR Bratislavy:
 - overiť možnosti situovania zástavby obytného územia, s primeranou intenzitou využitia územia.
 - výškovú hladinu budúcej navrhovanej zástavby odvodiť od polohového potenciálu využitia územia,
 - v širších vzťahoch navrhnúť rozvoj dnes nevyužívaných častí územia zóny, doplniť ho o potrebnú dopravnú, technickú a ubytovaciu vybavenosť, ako aj o nové aktivity kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území,
 - neprekračovať intenzitu využitia územia danú v ÚPN mesta pre vonkajšie mesto,
 - vyjadriť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb s určením zastavovacích podmienok: max. IPP, max. IZP a min. KZ na jednotlivé funkčné plochy,
 - 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.
 - Uplatniť kompozičné prvky ako sú gradácia hmôt a priestorov, stanovenie kompozičných osí, peších a cyklistických trás vo vnútornom priestore zóny s napojením na okolité územia.

6.2 Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov

- Základné socioekonomické a demografické bilancie a ich vplyv na širšie územie mestskej časti členiť podľa vekovej štruktúry obyvateľstva, ekonomickej aktivity a pod..
- Pri spracovaní štúdie je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania (zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, vykonávacia vyhláška č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii) a požiadavkami ostatných osobitných predpisov, najmä hygienických, požiarnych a bezpečnostných.

6.3 Doprava

- Navrhnuť komplexný systém dopravnej obsluhy navrhovanej zástavby, včítane preverenia možnosti vytvorenia nových dopravných vstupov.
- V návrhu zvážiť priestorovú organizáciu dopravy na všetkých komunikáciách v zóne a navrhnuť ich funkčné triedy v zmysle STN 73 61 10/Z2.
- V lokalite riešiť statickú dopravu sohľadom na intenzitu zástavby hlavne formou hromadných parkovacích garáží, navrhované plochy statickej dopravy umiestňovať na vlastnom pozemku. Pri výpočte kapacít vychádzať z STN 73 61 10/Z2.
- Premietnuť z nadradených celomestských koncepcií riešenie mestskej hromadnej dopravy.
- Hlavné pešie a cyklistické trasy navrhnuť tak, aby najkratšou vzdialenosťou spájali najfrekventovanejšie verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k zastávkam MHD.
- Zhodnotenie dopravného zaťaženia komunikácií a uzlov prostredníctvom dopravno-kapacitného posúdenia v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (05/2014) bude tvoriť samostatnú prílohu UŠ.

6.4 Technická infraštruktúra

- 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 plynom, elektrickou energiou.
- Zdokumentovať nároky na pitnú vodu, množstvo splaškových a dažďových vôd. Výpočet potreby vody je nutné previesť podľa prílohy č.1 Vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č. 684/2006 zo dňa 14.11.2006.
- Nové verejné vodovody navrhovať ako okružnú sieť bez koncových vetiev a umiestňovať ich do verejných komunikácií/priestorov.
- Kanalizáciu navrhovať ako delenu, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním, resp. vsakovaním v rámci vlastného územia. Do verejnej kanalizácie odvádzajú iba splaškové odpadové vody a vody z povrchového odtoku z verejných komunikácií.
- Podľa možnosti využiť jestvujúce napojenia areálových prípojk na jestvujúce verejné siete.
- V riešení vychádzať z prijatých celomestských koncepcií v ÚPD vyšších stupňov a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia.
- Vybilancovať nároky na dodávku médií pre jednotlivé funkčné celky v riešenom území.
- 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.

6.5 Zeleň, životné prostredie a ekologická stabilita

Zeleň - ÚSES

- V riešení zohľadniť: VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, Územný generel zelene hl. m. SR Bratislavy (1999).
- Analyzovať existujúcu zeleň a v riešení zachovať hlavne domáce druhy drevín.
- V návrhu riešiť zeleň ako súčasť súkromných, polosúkromných a verejných priestorov, ako aj sprievodnú zeleň komunikácií – aleje.
- V rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporciu zelene rastlého terénu 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.
- V riešenom území riešiť bilancie zelene podľa záväznej časti UPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Životné prostredie a environmentálne posúdenie ŽP

- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a vyhlášky č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší.
- Rešpektovať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a súvisiace právne predpisy a VZN o dodržiavaní čistoty a poriadku na území MČ Devínska Nová Ves.
- Rešpektovať VZN hlavného mesta 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 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnení. ▪ Konceptiu konektivity zelenej infraštruktúry riešiť v prepojení (nielen všeobecne, ale aj) na vstupné body do Bratislavského lesoparku.
- Konceptiou riešenia zelene v zóne reagovať na prírode blízke riešenia pre záchyt zrážkovej vody (<https://www.lifetreecheck.eu/sk/Library/Katalog-vybranych-adaptacno-mitigacnych-opatreni>), tak aby sa maximalizovalo vsakovanie zrážkovej vody na teréne a riziko vodnej erózie a zatápania nižšie položených oblastí.
- Riešiť problémy zložiek životného prostredia ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/imisie, odpady, radónové riziko a hlukovú situáciu a pod..

ÚSES

- 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 Urbanistická ekonómia

K výslednému návrhu riešenia určiť nasledovné bilancie:

- plocha riešeného územia, plocha funkčného využitia,
- zastavaná plocha, index zastavaných plôch, podlažná plocha nadzemná, index podlažných plôch, počet podzemných a nadzemných podlaží,
- koeficient zelene vrátane všetkých jeho započítateľných plôch.
- počet bytov/krátkodobé ubytovanie a navrhovaný predpokladaný počet obyvateľov,
- počet a štruktúra parkovacích miest,
- podiel OV v účelových jednotkách, počet pracovných príležitostí,

Bilancie budú podkladom pre návrh regulácií v zóne pre návrh zmien a doplnkov Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, ako aj návrh kapacít technickej infraštruktúry a dopravy.

7 Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie

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

UŠ bude spracovaná v zmysle zákona 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku 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 v členení na textovú časť a grafickú časť v tomto rozsahu:

Návrh riešenia urbanistickej štúdie

Vypracovanie návrhu urbanistickej štúdie zóny v dvoch variantoch v nasledovnej skladbe:

Textová a tabuľková časť:

- 1. Úvod
 - 1.1. Vymedzenie riešeného územia
 - 1.2. Ciele riešenia a implementácia zadania UŠ
- 2. Východiská riešenia
 - 2.1. Širšie vzťahy
 - 2.2. Demografické východiská a bytový fond
 - 2.3. Občianska vybavenosť
- 3. Návrh riešenia
 - 3.1. Urbanistická koncepcia rozvoja zóny
 - 3.2. Verejné dopravné vybavenie
 - 3.2.1. cestná, cyklistická a pešia doprava
 - 3.2.2. statická doprava
 - 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)
 - 3.4. Zeleň a ochrana prírody
- 4. Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov
- 5. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených v prerokovaní návrhu zadania

Grafická časť:

Návrh širších územných vzťahov	M 1 : 10 000
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 1000 - 2 000
Návrh dopravy	M 1 : 1000 - 2 000
Návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie vodou, odkanalizovanie)	M 1 : 1000 - 2 000
Návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie plynom, zásobovanie elektrickou energiou)	M 1 : 1000 - 2 000
Výkres zelene	M 1 : 1000 - 2 000
Návrh zmien a doplnkov grafickej časti ÚPN hl. m. SR Bratislavy	M 1 : 10 000

Čistopis urbanistickej štúdie:

Vypracovanie výsledného riešenia v podobe invariantného čistopisu urbanistickej štúdie, na základe výsledkov prerokovania dvoch variantov riešenia urbanistickej štúdie.

Vypracovanie čistopisu návrhu zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

8 Požiadavky na spôsob prerokovania urbanistickej štúdie

Zadanie

Podľa § 4 zákona č. 50 / 1976 Zb. v znení neskorších predpisov, 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 dopracovaný do čistopisu.

UŠ bude prerokovaná v etape návrhu zadania s dotknutými subjektmi uvedenými v rozdeľovníku.

Urbanistická štúdia

Počas spracovania UŠ bude uskutočnený min. 1 kvalitársky výbor za účasti MČ Devínska Nová Ves a Hl. mesta SR Bratislavy.

Prerokovanie štúdie 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 zabezpečí obstarávateľ, v súčinnosti s Mestskou časťou Bratislava –Devínska Nová Ves.

Verejnosti bude oznámené prerokovanie UŠ spôsobom v mieste obvyklým.

Prerokovanie UŠ bude s nasledovným okruhom dotknutých subjektov:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie obstarávania ÚPD, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
2. MČ Bratislava-Devínska Nová Ves, Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
8. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava 1
9. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská ul. č. 48, 826 46 Bratislava 29
10. Slovenská elektrizačná a prenosová sústava, a.s., Mlynské Nivy 59/a, 824 84 Bratislava 26
11. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
12. Slovenský plynárenský priemysel - distribúcia a. s. Plátennícka 2, 825 11 Bratislava
13. Dopravný podnik Bratislava, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
14. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava