

ÚZEMNOPLÁNOVACÍ PODKLAD

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA NOVÉ ZÁHRADY

BRATISLAVA
mestská časť Ružinov



NÁVRH ZADANIA

Obstarávateľ:
Mestská časť Bratislava-Ružinov

Spracovateľ:
MODERNYDOM.eu, s.r.o.

JANUÁR 2022

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

HLAVNÝ RIEŠITEĽ PROJEKTU:

Ing. arch. Igor Gerdenich

Urbanizmus

Ing. arch. Igor Gerdenich

Ing. arch. Lívia Búliková

Bc. Kinga Čizmádiová

Dopravná infraštruktúra Technická infraštruktúra

Ing. Michal Harčarík

Ing. arch. Igor Gerdenich

OBSTARÁVATEĽ ÚPP:

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Obsah

1. Úvod	4
1.1 Základné údaje	4
2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie	4
3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie	5
4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie	5
4.1 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, rok 2013 v znení zmien a doplnkov.....	6
4.2 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov	7
4.2.1 Záväzná časť ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov v dotknutom území	16
4.3 Vyhodnotenie Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.....	17
4.4 Vyhodnotenie nesúladu súčasného stavu územia UŠ Nové Záhrody s Územným plánom mesta Bratislava	17
4.5 Vyhodnotenie použitých podkladov	17
5. Vymedzenie riešeného územia.....	18
5.1 Zaradenie riešeného územia	18
5.2 Výmera riešeného územia	18
6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	19
7. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie.....	20
7.1 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia	20
7.2 Požiadavky na riešenie dopravy	20
7.2.1 Požiadavky ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy vzťahujúce sa k riešenému územiu a k územiu širších vzťahov	20
7.2.2 Požiadavky ostatných dotknutých orgánov a organizácií	21
7.2.3 Požiadavky z hľadiska MHD - nová električková trať	22
7.3 Požiadavky z hľadiska technickej infraštruktúry	22
7.4 Požiadavky z hľadiska hospodárstva	23
7.5 Požiadavky z hľadiska urbanistickej kompozície, funkčného využitia a priestorového usporiadania	24
7.6 Požiadavky z hľadiska občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry	25
7.6.1 Požiadavky vyplývajúce z ÚPN mesta Bratislava	25
7.6.2 Požiadavky ostatných dotknutých orgánov a organizácií	26
7.7 Požiadavky z hľadiska životného prostredia a prírodných podmienok	26
7.8 Z hľadiska urbanistickej ekonómie	28
8. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti UŠ	28
9. Požiadavky na spôsob prerokovania.....	29
10. Dotknuté orgány	30
11. Zdroje a použitá literatúra	32

1. Úvod

1.1 Základné údaje

Názov územnoplánovacieho podkladu:

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA NOVÉ ZÁHRADY, BRATISLAVA

Návrh zadania

Spracovateľ územnoplánovacieho podkladu:

Ing. arch. Igor Gerdenich

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1474 AA

Obstarávateľ územnoplánovacieho podkladu:

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUŽINOV

Mierová ul.21

827 05 Bratislava

Štatutárny zástupca: Ing. Martin Chren, starosta

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby

podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

Ing. arch. Patrícia Rusnáková, reg. č. 371

2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Hlavným záujmom urbanistickej štúdie bude územie Nových záhrad, v mestskej časti Bratislava-Ružinov a jeho zaregulovanie- spodrobnenie, doplnenie a prípadná zmena súčasného Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN mesta) v danej oblasti. V území prevažuje funkcia bývania, má charakter záhrad, málopodlažnej obytnej zástavby a poľnohospodárskej pôdy. Sú tu zriadené aj dve záhradkárske lokality- M. Berka a Dunaj. Na Krajinskej ceste v bezprostrednej blízkosti Popradskej cesty (pokračovanie Gagarinovej) sa nachádza prevažne vybavenosť služieb a administratívy. Na ceste Nové záhrady I. je situovaný areál liečivých rastlín Farmaceutickej fakulty Univerzity Komenského. Nezastavané plochy v juhozápadnej a západnej časti s lokálnym názvom Prielohy sú prevažne využívané ako orná pôda, alebo sa na nich nachádza neudržiavaný drevnatý porast. Významným prírodným prvkom je tok Malého Dunaja, ohraničujúci územie z južnej strany. Povodie je stabilizované a označené ako biokoridor, vhodné na rekreáciu. Vzhľadom k polohe územia, ktoré je prísne ohraničené železničnou traťou a riekou Malý Dunaj je jeho potenciál možné rozširovať len v rámci neho. Na niektorých parcelách záhrad sú postavené nové rodinné domy a táto výstavba ďalej napreduje. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť reguláciu územia a vhodné využitie v budúcnosti.

Účelom obstarávaného územnoplánovacieho podkladu je navrhnuť a podrobne regulovať hmotovo-priestorové usporiadanie a funkčno-prevádzkové využitie riešeného územia. Urbanistická štúdia bude slúžiť ako podklad pri spracovaní územných a stavebných zámerov, pri plánovaní ďalšej výstavby a rozširovaní infraštruktúry. Cieľom ÚŠ je overiť možné varianty využitia územia a vyhodnotiť najvhodnejší prístup pre jeho ďalší rozvoj. Špecifickým účelom použitia ÚŠ v zmysle § 4 ods. 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 ÚŠ ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky ÚPN hl. m. SR Bratislavy, prípadne pre usmerňovanie investičnej výstavby v území.

Dôvody pre obstaranie podkladu na úrovni urbanistickej štúdie územia sú nasledovné:

- absencia podrobnejších územnoplánovacích podkladov - Urbanistickej štúdie zóny Nové záhrady- doplnkového nástroja územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie, t. j. nástroja pre riadenie, usmerňovanie a regulovanie všetkých činností na území,
- aktuálna potreba premietnuť súčasné a predpokladané rozvojové zámery do jej územno-priestorového potenciálu tak, aby urbanistickou koncepciou riešenia bola zabezpečená a preukázaná komplexnosť a rozvojová únosnosť riešeného územia,

- zosúladienie, koordinácia a optimalizácia zámerov a požiadaviek rozvojových a plánovacích dokumentov na úrovni územného plánu mesta s rozvojovými zámermi.

Urbanistická štúdia môže po prerokovaní slúžiť ako územnoplánovací podklad pre územné rozhodnutia, ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v území a ako jeden z územnoplánovacích podkladov pre vypracovanie zmien a doplnkov príslušnej územnoplánovacej dokumentácie.

3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Prvá časť urbanistickej štúdie- prieskumy a rozboru mala za úlohu zdokumentovať súčasný stav územia, vyhodnotiť súčasnú nedostatky a nezhody s aktuálne platným ÚPN BA. Z prieskumov a rozborov boli vznesené nasledovné ciele riešenia:

- zosúladienie komplexného rozvoja územia s koncepcnými dlhodobými zámermi mestskej časti a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a potrebu prispôsobenia týchto aktivít mestotvornému charakteru územia,
- postavenie požiadaviek na ďalší rozvoj územia,
- spodrobiť zonálnu reguláciu územia, upraviť dopravné koridory, zrevitalizovať dopravnú a technickú infraštruktúru, doplniť absentujúcu MHD,
- usporiadať územie, jeho jednotlivé funkcie a ostatné faktory tak, aby bolo užívateľsky priateľské a prístupné pre všetkých,
- zabezpečiť základné aj doplnkové vybavenosti v rámci mesta a mestskej časti, ktoré v súčasnej dobe v území absentujú,
- akceptovať limity vyplývajúce z existujúcich technologických zariadení a stavieb a ich ochranných pásiem,
- akceptovať limity vyplývajúce z geomorfológie a prírodných daností prostredia daného územia,
- stanoviť koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania záujmového územia zóny, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia,
- 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,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov.

4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Záväznými územno-plánovacími podkladmi pre riešené územie sú výstupy z riešenia územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa:

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č.123/2007 zo dňa 31.5.2007 a záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31.05.2007, v znení zmien a doplnkov
- Územný plán regiónu Bratislavský samosprávny kraj rok 2013 v znení zmien a doplnkov

Ostatné územnoplánovacie podklady:

- Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)
- Územný generel sociálnej starostlivosti hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (2009)
- Územný generel cestovného ruchu (2009)

Ostatné použité podkladové materiály:

- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava- Ružinov na roky 2014-

2020 s výhľadom do roku 2023

- ZBGIS, internetový informačný portál ÚGKK SR
- Územné rozhodnutia MÚ Ružinov v dotknutom území od r. 2013
- Urbanistická štúdia Brownfields Bratislava (2019)
- Rozhodnutie o ochrannom pásme okolo n.p. Slovnaft Bratislava, Národný výbor hlavného mesta SSR Bratislavy, Odbor územného plánovania a architektúry (1979)
- Zmena rozhodnutia o ochrannom pásme okolo a.s. Slovnaft, Okresný úrad Bratislava II, Odbor životného prostredia (2001)
- Vrakunsko-Biskupická radiála - Technicko-ekonomická štúdia (2019)
- Vyhľadávacia štúdia možností realizácie záchytných parkovísk a parkovacích domov v Bratislave (2017)

4.1 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, rok 2013 v znení zmien a doplnkov

Nadradeným dokumentom s vplyvom na územie je územný plán regiónu.

Z časti Záväzné regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja vyplýva nasledovné:

- 2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva:
 - 2.2. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:
 - 2.2.2. minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy,
- 4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva:
 - 4.11. Podporovať rozvoj aktivít cestovného ruchu v rámci sekundárnej krajinnej štruktúry Bratislavského kraja, ktorými sú najmä:
 - 4.11.4. v okolí Malého Dunaja: záchytné turistické body pre vodácku a pešiu turistiku, cykloturistiku, budovanie ubytovacích, stravovacích a iných doplnkových služieb,
 - 4.12. Vytvárať územné a priestorové podmienky pre rozvoj nosných foriem cestovného ruchu, a to pre:
 - 4.12.1. pobyty pri vode - prírodné vodné plochy, vodné toky, vodné športy, vodná turistika:
 - 4.12.9. agroturistiku:
 - 4.12.9.1. podporovať rozvoj agroturistických aktivít, rekonštrukcie starých nevyužívaných poľnohospodárskych/prevádzkových dvorov na rozvoj agroturistických areálov,
 - 4.12.9.2. prepájať agroturistické zariadenia s inými turistickými zariadeniami, najmä rekreačnými trasami (pešími, cyklistickými, jazdeckými),
 - 4.12.12. individuálnu rekreáciu:
 - 4.12.12.1. nerozširovať súčasné chatové a záhradkárske osady do okolitého prírodného prostredia,
- 5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie:
 - 5.3. V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability:
 - 5.3.2. rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) regionálnej úrovni (regionálne biocentrá a regionálne biokoridory),
 - 5.3.8. podporovať zachovanie pôvodných lesov v nivách riek ako aj zachovanie pôvodnej nelesnej drevinovej vegetácie najmä pozdĺž vodných tokov a skanalizovaných vodných tokov, podporovať výsadbu nelesnej drevinovej vegetácie a trvalo trávnych porastov,
 - 5.4. V oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia:
 - 5.4.1. rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja, urbanizácie s prihliadaním na významnosť jednotlivých krajinných typov (horský, lesný, vinohradnícky, poľnohospodársky, riečny), a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou,
 - 5.4.4. rešpektovať a zachovať vodné plochy, sieť vodných tokov a vodohospodársky významné plochy zabezpečujúce retenciu vôd v krajine,
 - 5.4.7. rešpektovať vodné zdroje s vodárenským využitím dodržiavaním stanovených podmienok, určených vodoprávnym rozhodnutím príslušného vodárenského zdroja v ich ochranných pásmach, ako aj primeraným limitovaním činností v širšom území s osobitným dôrazom na ochranu a trvalú udržateľnosť unikátnych útvarov podzemných vôd nachádzajúcich sa v príbrežnej časti rieky Dunaj,

- 5.4.9. rešpektovať vyhlásenú chránenú vodohospodársku oblasť Žitný ostrov (CHVO) a neotvárať v CHVO Žitný ostrov nové lokality na ťažbu štrkopieskov.
- 6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu:
 - 6.4. Uplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny.
- 8. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia:
 - 8.3. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd (AGR) koridory ciest prechádzajúcich Bratislavským krajom:
 - 8.3.5. E 575 (I/63) Bratislava - (Dunajská Streda - Medveďov - hranica s Maďarskom).
 - 8.6. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru navrhnutú na zaradenie do európskych dohôd (AGC, AGTC) koridory tratí a zariadenia železničnej a kombinovanej dopravy:
 - 8.6.2. trať Letisko M.R. Štefánika - Bratislava/Ústredná nákladná stanica (ÚNS)
 - 8.15. Rezervovať koridory pre výhľadové trasy a úpravy trás diaľnic a rýchlostných ciest a chrániť územné koridory a zabezpečiť územnú rezervu pre trasy diaľnic a rýchlostných ciest v prípade prebiehajúcich posudzovaní vplyvov na životné prostredie do doby ich ukončenia a vydania územných rozhodnutí:
 - 8.15.5. R7 - v trase Bratislava - križovatka s D4 - Dunajská Lužná - križovatka s I/63 - hranica Bratislavského a Trnavského kraja. (zrealizované)
 - 8.23. Rezervovať koridory pre rozvoj železničných tratí na území Bratislavy:
 - 8.23.3. Trasa 3/ Kittsee - Bratislava-Petržalka - Prístavný most - letisko,
 - 8.28. Rezervovať plochy pre výstavbu športových prístavísk (tzv. marín) na tokoch Dunaj, Malý Dunaj a Morava.
 - 8.30. Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás (vrátane cyklolávk) v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás,
 - 8.31. Rešpektovať ochranné pásma a prekážkové roviny letísk na území Bratislavského kraja.
 - 8.32.4. rezervovať územie pre predĺženie dráhy 13-31 v smere na Malý Dunaj
 - 8.33. Rezervovať a rešpektovať priestor pre lokalizáciu trimodálneho verejného terminálu intermodálnej prepravy v lokalite Bratislava - Pálenisko, vrátane rozvoja dopravných napojení.
 - 8.34. Rezervovať priestory pre terminály integrovanej osobnej prepravy v nasledovných lokalitách, ktoré sa spresnia v podrobnejších územnoplánovacích dokumentáciách: ..v lokalitách .. Ružinov, Vrakuňa vrátane záchytných parkovísk typu Park&Ride a Bike&Ride.
- 9. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného technického vybavenia:
 - 9.3. V oblasti zásobovania elektrickou energiou:
 - 9.3.26. rezervovať plochy a koridor pre:
 - 9.3.26.6. kabelizácia 2x110 kV nadzemného vedenia do TR Podunajské Biskupice v úseku, prechodový objekt Plynárenská - prechodový objekt Nové záhrady

4.2 Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

V urbanistickej štúdií územia je platná doteraz schválená územnoplánovacia dokumentácia obce Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č.123/2007 zo dňa 31.5.2007 a záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31.05.2007, v znení zmien a doplnkov.

V územnoplánovacej dokumentácii mesta je skoro celé územie označené ako rozvojové, s výnimkou stabilizovaných plôch železničnej dopravy (702) a plôch izolačnej a ochrannej zelene (1130).

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, r.2007, v znení zmien a doplnkov, navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Pre funkčné plochy v riešenom území je v Územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislavy, r.2007, v znení zmien a doplnkov, schválené funkčné využitie územia:

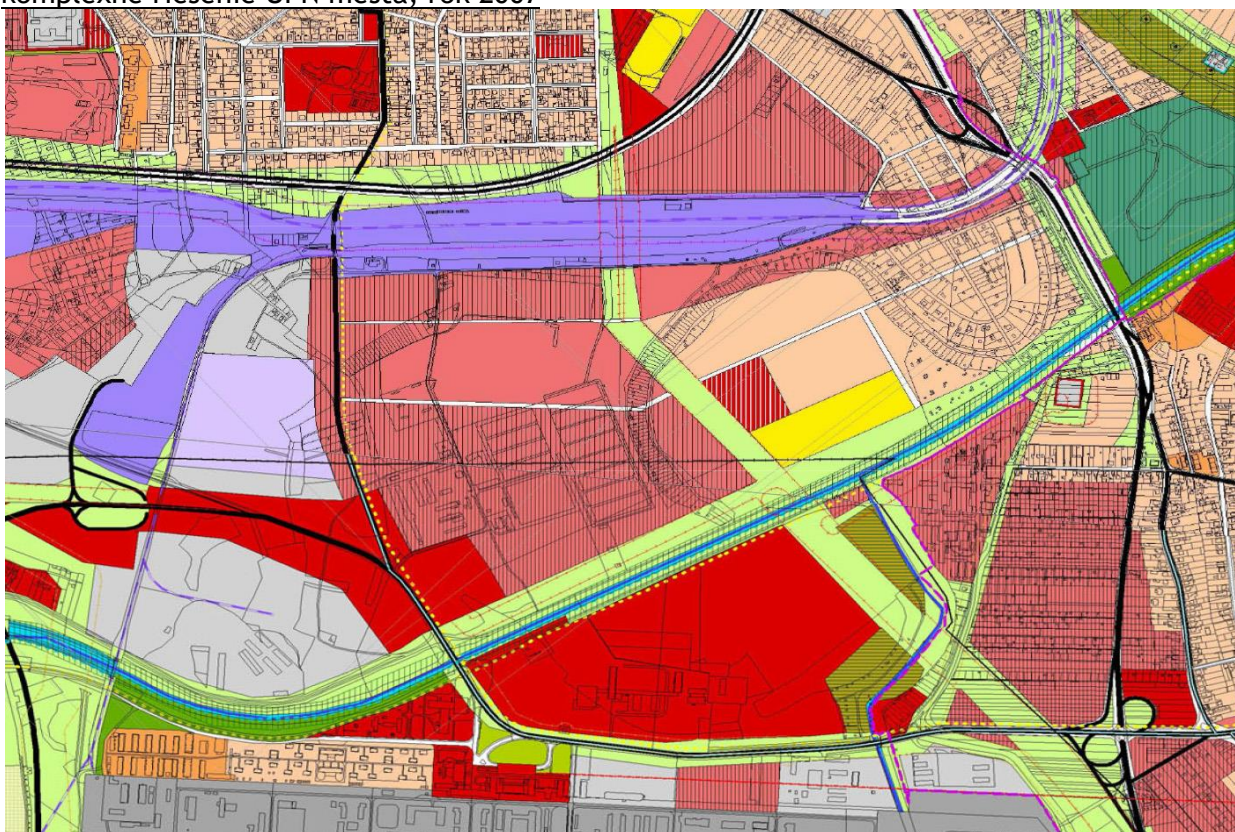
- stabilizované:

- územia dopravy a dopravnej vybavenosti- plochy zariadení železničnej dopravy (702)
- územia mestskej zelene- ostatná ochranná a izolačná zeleň (1130)

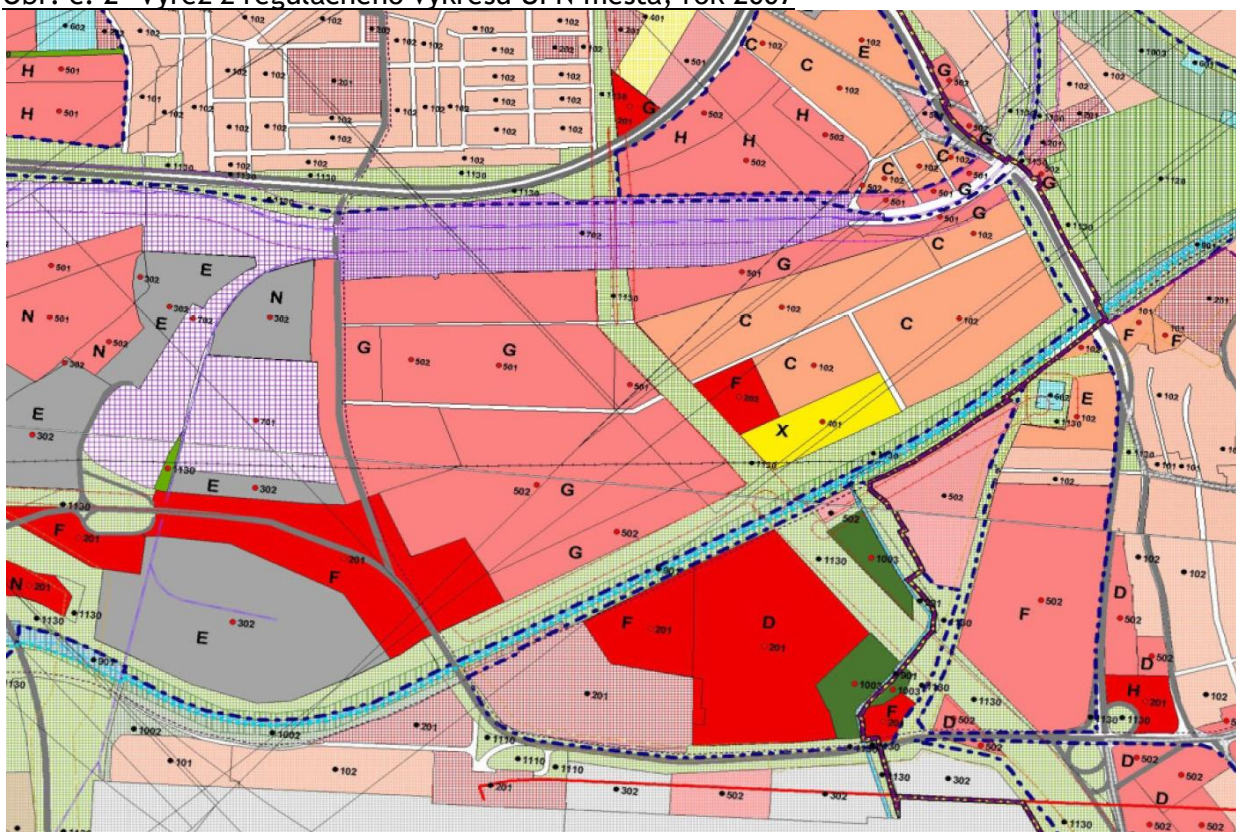
- rozvojové:

- obytné územia- málopodlažná zástavba obytného územia (102)
- územia občianskej vybavenosti- občianska vybavenosť lokálneho významu (202)
- územia športu- šport, telovýchova a voľný čas (401)
- zmiešané územia- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (501)
- námestia a ostatné komunikačné plochy (biele plochy) bez číselného kódu

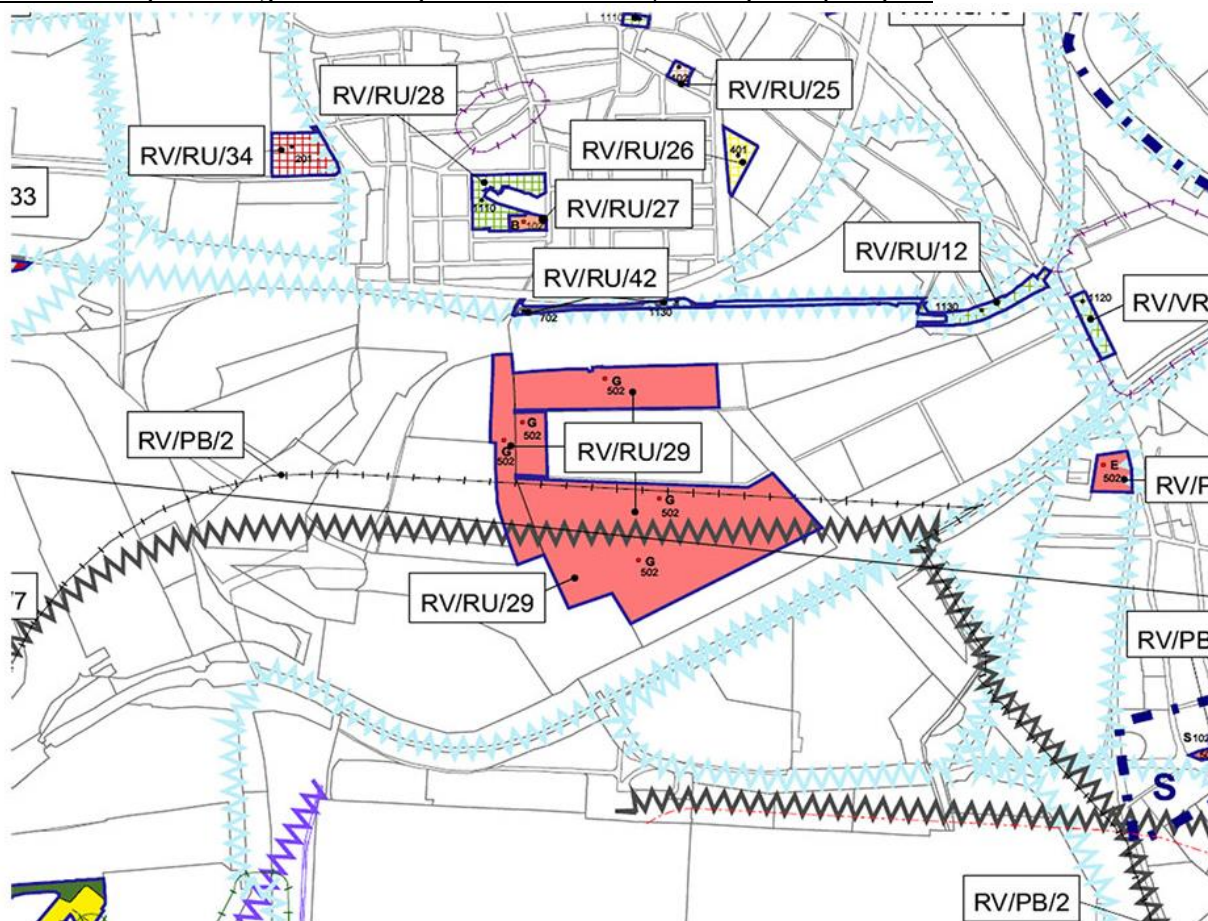
Obr. č. 1- Výrez z výkresu priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia, komplexné riešenie ÚPN mesta, rok 2007



Obr. č. 2- Výrez z regulačného výkresu ÚPN mesta, rok 2007



Obr. č. 3- Výrez z regulačného výkresu ÚPN mesta, Zmeny a doplnky 02



Obr. č. 4- Výrez z regulačného výkresu ÚPN mesta, Zmeny a doplnky 05



Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto - mestská časť Ružinov:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urb. funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	málopodlažná zástavba obytného územia	RD- pozemok 480 - 600 m 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- rozvoľnená zástavba	0,30	0,25
F	1,4	202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,35	0,30
				OV lokálnych centier	0,28	0,25
G	1,8	501	zmiešané územia bývania a obč. vybav.	zástavba mestského typu	0,34	0,25

401- Šport, telovýchova a voľný čas, informačný kód X:

- rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia bude reálna, až po preverení súťažou, alebo na podklade spracovania podrobnejšej overovacej štúdie

Započítateľné plochy zelene- tabuľka zápočtov:

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

Regulácia funkčného využitia plôch:

102- Málopodlažná zástavba obytného územia

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

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

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

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

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

202- občianska vybavenosť lokálneho významu

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia školstva
- zariadenia kultúry
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia cirkví
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu

- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- bývanie v rodinných domoch
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

401- Šport, telovýchova a voľný čas

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné
- 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:

- zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy
- byty v objektoch funkcie- služobné byty

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti
- zariadenia a areály výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
- stavby na individuálnu rekreáciu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

501- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom

na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

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

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy
 - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - zariadenia verejného stravovania
 - zariadenia obchodu a služieb
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu
 - zeleň líniovú a plošnú
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- prípustné v obmedzenom rozsahu

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

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

Nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

702- plochy zariadení železničnej dopravy

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku železničnej dopravy

A - osobnej

B - nákladnej

prevládajúce

A - stanice a zastávky osobnej dopravy

B - stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

A

- zariadenia administratívy súvisiace s funkciou
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou
- parkoviská a parkinggaráže
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

B

- zariadenia administratívy súvisiace s funkciou
- sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou
- zariadenia vybavenosti pre obsluhu prevádzok
- parkoviská
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

A

- byty v objektoch funkcie - služobné byty
- zeleň líniovú a plošnú

B

- byty v objektoch funkcie - služobné byty
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia na separovaný zber odpadu

nepripustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

1130- ostatná ochranná a izolačná zeleň

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.

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

prípustné v obmedzenom rozsahu

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

nepripustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Námestia a ostatné komunikačné plochy, bez číselného kódu (biele plochy)

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

4.2.1 Závazná časť ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov v dotknutom území

Zámery na rozvoj územia Nové záhrady vychádzajú zo schválenej záväznej časti ÚPN mesta v znení zmien a doplnkov.

Z rôznych kapitol textovej časti vyplýva pre riešené územie nasledovné:

- verejnoprospešné stavby:
 - trasy pre cyklistickú dopravu: D80. hlavné mestské trasy: ..Malý Dunaj, Ružinovská tangenta (Zátišie - Slovnaftská)
- prírodná kompozičná os zóny je tvorená priestorom toku Malého Dunaja
- rozvoj OV lokálneho významu v stredovej západnej časti územia
- navrhované územie málopodlažnej zástavby s ťažiskom v lokalite Nové záhrady
- rozvoj občianskej vybavenosti viažucej sa na býajúce obyvateľstvo je navrhnuté dobudovaním jestvujúcich plôch a návrhom nových lokálnych centier vybavenosti
- navrhované plochy športu a telovýchovy v oblasti Prielohy nad Malým Dunajom
- rešpektovanie OP areálu Slovnaft, diaľnice, železničnej trate a sietí TI
- rešpektovať ochranné pásma a prekážkové roviny, v ktorých sa nachádzajú katastrálne územia mesta Bratislava, konkrétne:
 - ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava
 - ornitologické ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava
 - ochranné pásma leteckého pozemného zariadenia „Radar pre koncovú riadenú oblasť Letiska M. R. Štefánika (TAR LZIB - sektor A)“
- rešpektovanie vymedzeného územia biokoridoru Malý Dunaj (Natura 2000- SKUEV0822)
- výstavba priameho prepojenia železničných tratí v úseku Bratislava-Petržalka - Bratislava predmestie a zapojenie Letiska M. R. Štefánika Bratislava na železničnú trať úsek Bratislava ÚNS - Bratislava- Nové mesto
- zmena trasy a riešenia zberača A Mierová - Nové záhrady. V časti Nové záhrady zmena sústavy z jednotnej na splaškovú kanalizáciu

Z rôznych kapitol textovej časti vyplýva pre širšie okolie územia nasledovné:

- verejnoprospešné stavby:
 - stavby miestnych komunikácií I. a II. triedy: D27. Kaštieľska ul. - Parková ul. rekonštrukcia a predĺženie po Slovnaftskú
 - stavby dráhy: D56. výstavba trolejbusových tratí ...Tomášikova-Parková-Kaštieľska-Slovnaftská-Kazanská
 - stavby dráhy: D60. Ústredná nákladná stanica- 3. stavba
 - stavby dráhy: D81. výstavba prepojenia železničných tratí a zapojenie Letiska M.R. Štefánika Bratislava na železničnú trať úsek Bratislava ÚNS - Bratislava-Nové mesto
 - technická základňa doplnkového systému MHD: D67. Vozovňa trolejbusov Prievoz vrátane meniarne
 - stavby diaľnic a nadväzných investícií: D106. výstavba rýchlostnej cesty R7 v úseku diaľnica D1 (MÚK Prievoz) - diaľnica D4 (MÚK Ketelec) - hranica mesta, vrátane MÚK Slovnaft a MÚK Vlčie hrdlo
 - stavby ZÁKOS-u: D15. prestavba cesty I/63 v úseku katastrálna hranica mesta - Popradská

- ul. (Ulica svornosti), vrátane MÚK so Slovaftskou a Popradskou
- stavby miestnych komunikácií I. a II. triedy: D113. prestavba Slovaftskej - rozšírenie na štvorpruh v úseku od ul. Svornosti po napojenie na rýchlostnú cestu R7
- v medzinárodných súvislostiach rešpektovať a chrániť nadradené postavenie transeurópskej dopravnej siete (TEN-T). Na území Bratislavy sú prioritné prvky súčasťou Baltsko - jadranského koridoru, koridoru Orient/Východné stredomorie a koridoru Rýn-Dunaj.
..železnice: úsek Bratislava- Nové Mesto - Bratislava- Petržalka
- rezervovať územie pre priame prepojenie železničných koridorov č. IV. a V. na území Bratislavy priamym prepojením v trase Bratislava Predmestie - Bratislava Petržalka tratí v úseku Bratislava-Petržalka - Bratislava predmestie cez územie Bratislavy, spolu s modernizáciou železničného uzla a s možnosťou pripojenia trasy B nosného systému MHD v Petržalke
- rezervovať koridory pre výstavbu vedení technickej infraštruktúry:
 - preložky trás verejných vodovodov DN 800 a 600 Čierny les, Vlčie hrdlo
- električková trať Pribinova - Košická s možnosťou predĺženia tejto električkovej trate do Podunajských Biskupíc a Vrakune

4.3 Vyhodnotenie Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov

Na základe ÚPN mesta, ktorý bol vypracovaný v roku 2007, v znení zmien a doplnkov, možno konštatovať, že táto územnoplánovacia dokumentácia:

- v tejto časti mesta nesplňa všetky požiadavky na dostatočný podklad pre riadenie územného plánovania a rozvoja
- rozloženie jednotlivých funkčných celkov a dopravných obslužných komunikácií nereflektuje danosti skutočnej urbanistickej štruktúry
- niektoré celky sú dokonca v rozpore s rozvíjajúcou sa štruktúrou v území

4.4 Vyhodnotenie nesúladu súčasného stavu územia UŠ Nové Záhrady s Územným plánom mesta Bratislava

Súčasný stav a rozvoj územia Nové záhrady nereflektuje platný územný plán vo viacerých ohľadoch. Koncepcia rozloženia funkčných plôch nerešpektuje súčasné hmotovo- priestorové charakteristiky územia, ani existujúce komunikácie. V súlade s ÚPN sú plochy málopodlažnej obytnej zástavby na uliciach Nové záhrady I.-VII. Plochy izolačnej a ochrannej zelene pod vedením vysokého napätia a v kontakte s riekou Malý Dunaj zodpovedajú súčasnému stavu. V severnej časti územia je navrhované zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. V súčasnosti sa v danej oblasti nachádza len málopodlažná zástavba rodinných domov a záhrad. Vo východnej časti pri Krajinskej ceste sa nachádza plocha ochrannej a izolačnej zelene, ktorá zasahuje do existujúcich budov občianskej vybavenosti, služieb a budov na bývanie. Navrhované územia občianskej vybavenosti lokálneho významu a športu v juhozápadnej časti zatiaľ neboli premietnuté do skutočnosti, v danej oblasti sa nachádza orná pôda a neudržiavaná zeleň.

4.5 Vyhodnotenie použitých podkladov

Záväznými územno-plánovacími podkladmi pre riešené územie sú výstupy z riešenia územno-plánovacej dokumentácie vyššieho stupňa - záväznej časti ÚPN v znení neskorších zmien a doplnkov. Všetky ostatné podklady demografické, sociologické, ochrany prírody a tvorby krajiny, kultúrneho a historického dedičstva, riešenia dopravnej a technickej infraštruktúry, poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva majú charakter doporučujúci a zapracujú sa do Urbanistickej štúdie Nové záhrady v zodpovedajúcom rozsahu.

5. Vymedzenie riešeného územia

5.1 Zaradenie riešeného územia

Mestská časť: Bratislava- Ružinov
Kód mesta: 529 320
Okres: Bratislava II
Počet obyvateľov mestskej časti Ružinov: 73872 (2019)
Výmera katastrálneho územia Ružinov: 3970 ha

Zaradenie podľa základnej sídelnej jednotky v ktorej sa územie nachádza:

Názov ZSJ	Kód ZSJ	Číslo ZSJ	Počet obyvateľov	Výmera
Družstevný dvor Prievoz	SK01022055910	155	95	2187106,81 m ²
Ústredná nákladná stanica	SK01022056050	156	22	272148,3 m ²

5.2 Výmera riešeného územia

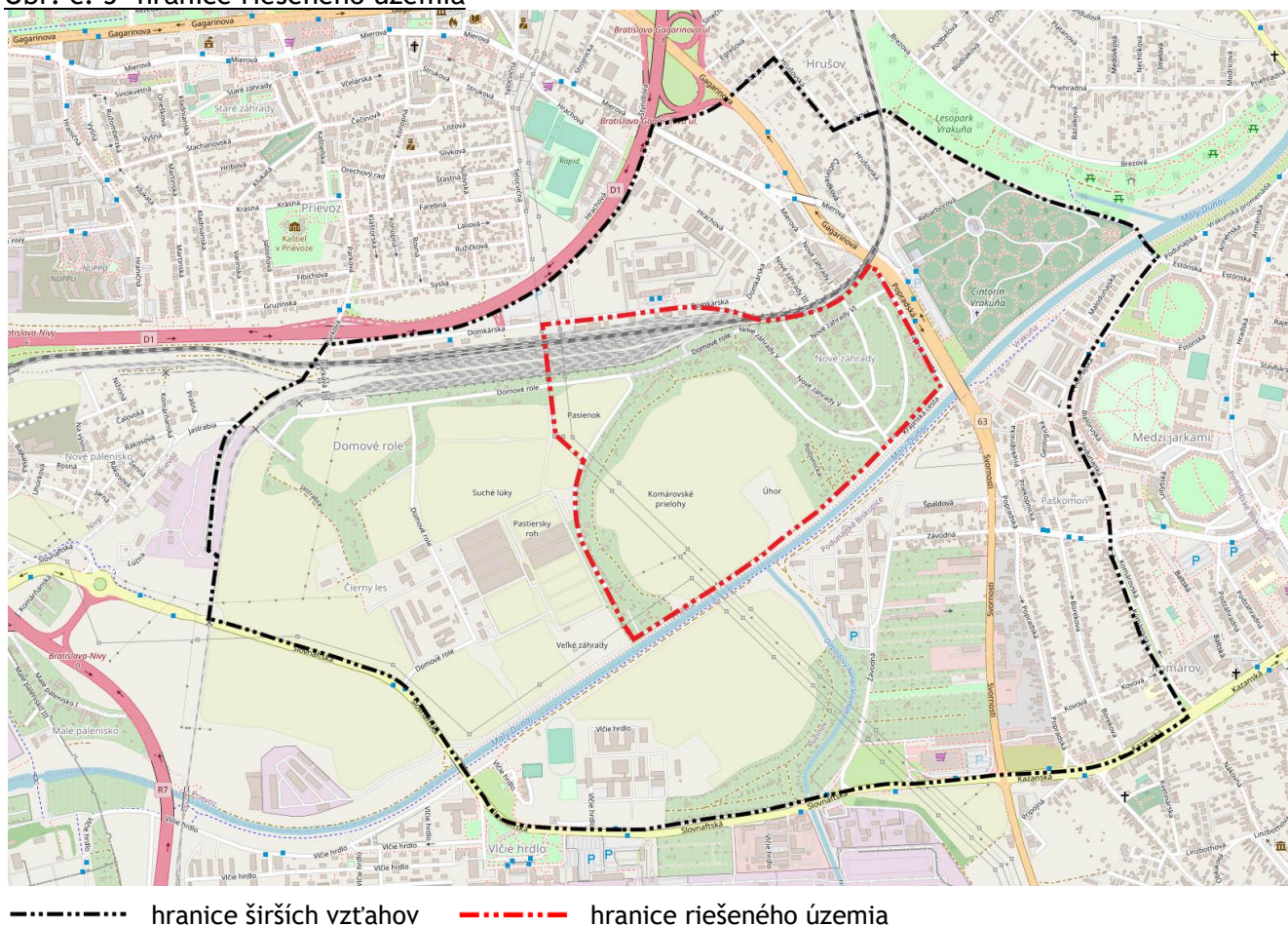
Názov riešeného územia	výmera riešeného územia
Nové záhrady	73,1886 ha

Hranice riešeného územia Nové záhrady:

- zo severu osou železničnej trate Bratislava Nové mesto - Bratislava Petržalka, vrátane Ústrednej nákladnej stanice
- z východu ulicou Krajinská cesta
- z juhovýchodu severnou hranicou vodného toku Malý Dunaj
- zo západu osou vysokonapäťového vedenia VN110
- z juhozápadu osou komunikácie obsluhujúcej záhradkársku oblasť v geomorfologickej štruktúre pôvodného koryta Malého Dunaja

Pôvodný návrh ohraničenia uvedený v Zmluve o dielo, vychádzajúci z návrhu funkčných plôch v ÚPN mesta nerešpektoval súčasne sa rozvíjajúce funkčné, ani geomorfologické členenie územia. Pre ucelenie štruktúry a logickosť návrhu UŠ boli hranice v návrhu zadania upravené.

Obr. č. 5- hranice riešeného územia



6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch, pričom jeden overí súčasný stav ÚPN mesta, jeho aplikáciu na územie a vypracuje návrh v súčinnosti s ÚPN mesta, v súlade s navrhovanými aj stabilizovanými funkčnými plochami, s rešpektovaním ich hraníc, indexov a požiadaviek.

Druhý variant sa zameria na prípadné zmeny vo funkčnom využití územia, navrhne nové funkčné plochy, ich rozloženie a indexy. Rešpektuje súčasný stav územia, jeho geomorfologické členenie, významné objekty a novovzniknuté zámery mesta Bratislava, ktoré neboli zapracované v pôvodnom ÚPN mesta a vznikli v reakcii na súčasnú situáciu, potreby obyvateľov mesta a jeho návštevníkov. Ďalej rozvíja zaužívané plochy s ohľadom na dôvod a opodstatnenie ich vzniku a existencie.

Variantnosť riešenia bude spočívať predovšetkým:

- v návrhu využitia jednotlivých častí vymedzeného územia,
- v návrhu intenzity zástavby, ktorá sa bude odvíjať od stanovených záväzných limitov regulácie intenzity zástavby v ÚPN mesta, 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 zohľadnení limitov vyplývajúcich z okolitých zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry;
- v riešení zelene, dopravnej obsluhy územia a v riešení statickej dopravy,
- v spôsobe zásobovania objektov energiami a vybavenia územia ostatnými zariadeniami technickej infraštruktúry.

Oba varianty návrhu využitia územia budú predmetom verejného prerokovania. Po komplexnom vyhodnotení výsledkov prerokovania bude spracovaný výsledný variant riešenia do podoby čistopisu UŠ, ktorý môže slúžiť ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislava.

7. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

7.1 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia

V riešení územného plánu zóny je potrebné v širších vzťahoch vychádzať z požiadaviek logicky vyplývajúcich z ÚPP a ÚPD celomestského významu a je potrebné preukázať zapojenie riešeného územia do širších územných väzieb, z hľadiska rozvoja funkčno-prevádzkových a hmotovo-priestorových väzieb a tiež z hľadiska kompozičných súvislostí na kontaktné zóny a susediace priestory, z hľadiska rozvoja bývania a občianskej vybavenosti, riešenia dopravy a dopravno-komunikačných väzieb, z hľadiska technickej infraštruktúry, ale aj z hľadiska environmentálnych a ekologických vzťahov.

Požiadavky z hľadiska širších vzťahov:

- vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia na okolité urbánne priestory
- riešiť dopravné napojenia územia na nadradenú dopravno-komunikačnú sieť mestskej časti a mesta
- rešpektovať koridory, trasy a zariadenia nadradených systémov technického vybavenia
- dokladovať dopravné napojenie územia na nadradenú dopravno-komunikačnú sieť mestskej časti a mesta

7.2 Požiadavky na riešenie dopravy

Aktuálny stav dopravy v území je nevyhovujúci a nedokáže zabezpečiť obsluhu územia v plánovanom rozsahu. Je potrebné dobudovanie cestných, peších aj cyklistických komunikácií, rekonštrukcia aktuálnych komunikácií a ich prispôbenie súčasným nárokom dopravy.

7.2.1 Požiadavky ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy vzťahujúce sa k riešenému územiu a k územiu širších vzťahov

V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry:

- verejnoprospešné stavby:
 - stavby diaľnic a nadväzných investícií: D106. výstavba rýchlostnej cesty R7 v úseku diaľnica D1 (MÚK Prievoz) - diaľnica D4 (MÚK Ketelec) - hranica mesta, vrátane MÚK Slovnaft a MÚK Vlčie hrdlo
 - stavby miestnych komunikácií I. a II. triedy: D27. Kaštieľska ul. - Parková ul. rekonštrukcia a predĺženie po Slovnaftskú ul.
 - stavby miestnych komunikácií I. a II. triedy: D113. prestavba Slovnaftskej - rozšírenie na štvorpruh v úseku od ul. Svornosti po napojenie na rýchlostnú cestu R7
 - stavby dráhy: D60. Ústredná nákladná stanica - 3. stavba
 - trasy pre cyklistickú dopravu: D80. hlavné mestské trasy: -Malý Dunaj, Ružinovská tangenta (Zátišie - Slovnaftská)..
- rešpektovať ochranné pásma diaľničných úsekov D1, D2 a D4 na území mesta (aj ako súčasť multimodálnych koridorov)
- rezervovať koridory pre prestavbu, dostavbu a preložky ciest:
 - I/63 v úseku Vrakuňa - Podunajské Biskupice (4-pruh)
- rezervovať koridory pre výstavbu základného komunikačného systému:
 - predĺženie Bajkalskej po nultý okruh, v ďalšom výhlade s napojením na plánovaný obchvat I/63 Dunajskej Lužnej (4-pruh), vrátane MÚK,
 - rezervovať plochy pre dostavbu a novú výstavbu vybranej komunikačnej siete v zmysle navrhnutých funkčných tried a kategórií

V oblasti mestskej hromadnej dopravy:

- verejnoprospešné stavby:
 - stavby dráhy: D 56. výstavba trolejbusových tratí .. Tomášikova - Parková - Kaštieľska - Slovnaftská - Kazanská..
- rezervovať plochy územnej rezervy pre umiestnenie technickej základne MHD v MČ Ružinov-

pre vozovňu električiek a trolejbusov

- rezervovať koridory pre výstavbu električkových tratí v úsekoch ..., Pribinova - Košická (s možnosťou predĺženia tejto električkovej trate do Podunajských Biskupíc a Vrakuňe, pričom konkrétna trasa vyplynie až z riešení kladne prerokovaných územnoplánovacích podkladov)
- rešpektovať a chrániť existujúce a navrhované koridory koľajových tratí na území mesta Bratislavy pre integrovaný systém osobnej koľajovej dopravy mesta a bratislavského regiónu, s možnosťou zahustenia zastávok na príslušných železničných tratiach

V oblasti dopravnej infraštruktúry na území mestskej časti Ružinov:

- vybudovaním predĺženia Bajkalskej ul. po nultý okruh,
- napojením progresívneho systému MHD a výhľadovým napojením osobnej železničnej dopravy do jestvujúcich i výhľadových nástupných priestorov letiska,
- prestavba cesty I/63 v úseku katastrálna hranica mesta - Popradská ul. (Ulica svornosti), vrátane MÚK so Slovnaftskou a Popradskou
- návrhom vozovne MHD západne od budúceho predĺženia Kaštieľskej ul.,
- návrh využitia vodných hladín oboch bazénov Zimného prístavu pre osobnú vodnú dopravu, zodpovedajúcim dopravným vybavením navrhovaného logistického parku,
- rešpektovať navrhovanú cyklotrasu O5, ktorá má byť v zmysle TP085 bezpečnou a segregovanou cyklotrasou

V oblasti železničnej dopravy:

- v rámci územia širších vzťahov: rezervovať koridor pre vysokorychlostnú trať v úseku od ÚNS po odbočku Čierna Voda v polohe pozdĺž diaľnice D1, s odbočkou na Letisko,
- rešpektovať ochranné pásma železničných tratí (aj ako súčastí multimodálnych koridorov):
 - E61 Kúty - Bratislava a Bratislava - Galanta - Štúrovo a E63 Kittsee - Bratislava a Bratislava - Žilina a ostatných železničných tratí Bratislava - Rajka, Devínska Nová Ves - Marchegg,
- rešpektovať zámer na integráciu prímestskej železničnej a mestskej hromadnej dopravy dobudovaním osobných železničných zastávok na území mesta,
- rezervovať územie pre prestavbu a dostavbu železničných staníc: ..Ústredná nákladná stanica,..

7.2.2 Požiadavky ostatných dotknutých orgánov a organizácií

Požiadavky DPB Bratislava:

- riešenie hromadnej dopravy aj v rámci územia, v prípade zahusťovania obytnou zástavbou zabezpečenie jej obsluhy
- preferencia MHD a vyčlenenie jazdných pruhov na ulici Slovnaftská a Popradská
- vytvoriť územnú rezervu pre depo MHD západne od územia

Požiadavky ŽSR na železničnú trať a dopravu:

- súčasťou plánovanej výstavby v blízkosti železničnej trate musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- jestvujúce aj novobudované križenia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové
- rešpektovať územie pre trasu vysokorychlostnej trate v súlade s ÚP BSK a so Štúdiou realizovateľnosti VRT Budapešť- Varšava

Požiadavky Ministerstva dopravy SR na dopravu:

- bezpečne vyriešiť organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD trasovanej v dotyku s riešeným územím
- z pohľadu širších dopravných vzťahov predložiť analýzu priepustnosti križovatiek vzhľadom na predpokladaný nárast dopravy vyvolaný pripravovanou investičnou výstavbou
- dopravnú obsluhu riešeného územia navrhnúť v zmysle platných STN
- navrhovanému počtu funkcií plnených v riešenom území je úmerný nárast zdrojovej a cieľovej dopravy a tomuto nárastu musia zodpovedať opatrenia a stavebné zmeny na príľahlej komunikačnej sieti

7.2.3 Požiadavky z hľadiska MHD - nová električková trať

Na organizáciu územia a jeho obsluhu hromadnou dopravou môže mať vplyv návrh električkovej trate. V územnom genereli dopravy z roku 2015 je navrhovaná električková trať vedená západne od územia cez lokalitu Domové role - od ulice Parková, cez nezastavané územie medzi ulicami Domové role a Jastrabia, až na ulicu Slovnaftská, smerom do Podunajských Biskupíc. V roku 2018 bola súkromným investorom JTRE vypracovaná Technicko-ekonomická štúdia zaoberajúca sa Vrakuňsko-Biskupickou radiálou, v ktorej boli preverené dva varianty (severný a južný) trasovania a porovnané s trasou v návrhu ÚGD. V roku 2019 bol vypracovaný doplnok tejto štúdie v nadväznosti na navrhované trasy s ďalšími štyrmi variantmi.

Úsek Bajkalská- Slovnaftská:

Variant A- Navrhovaná trať od vlečky SPaP prechádza cez poľnohospodársky využívanú plochu do cestného koridoru vybudovaného v rámci výstavby Dunajského predmestia. Odbočením vľavo je tento variant ukončený napojením na severnú trasu navrhnutú v prechádzajúcej štúdií v blízkosti novej okružnej križovatky.

Variant B- Navrhovaná trať od vlečky SPaP prechádza cez poľnohospodársky využívanú plochu, pokračuje pod telesom železničnej dráhy smerom k Bajkalskej ulici a obchádza Dunajské predmestie zo západnej a južnej strany. Po prechode cez Slovnaftskú ulicu je trasa totožná s variantom A.

Variant C- Navrhovaná trať pokračuje po telese bývalej železničnej vlečky Bratislava ÚNS - Uhoľné sklady smerom k ŽST Bratislava ÚNS. Za zastavaným územím prechádza mimoúrovňovo ponad koľaje nákladného terminálu a vlečky Slovnaft. Napojenie na severnú trasu navrhnutú v prechádzajúcej štúdií je uvažované v blízkosti pripravovanej lokality čierny Les.

Variant D- Riešenie je vo veľkej časti totožné s vedením variantu C. Rozdiel je v mieste mimoúrovňového prechodu ponad koľajisko a ulicu Domové role. Tento variant následne úrovňovo križuje Jastrabiú ulicu a je ukončený rovnako napojením na severnú trasu v blízkosti pripravovanej lokality čierny Les.

Štúdia preukázala, že návrh ÚGD sa javí ako neefektívny a neekonomický, obsluži menej rozvinuté územie a pri jeho realizácii by mohli vzniknúť výrazné technické komplikácie.

7.3 Požiadavky z hľadiska technickej infraštruktúry

Riešené územie z hľadiska návrhu v ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy:

- verejnoprospešné stavby:

- vodné toky a vodné plochy: VT1. Dobudovanie protipovodňovej ochrany Bratislavy : ľavobrežná ochranná línia, pravobrežná ochranná línia, hydraulická clona za Sadom J. Kráľa, preložka ľavobrežnej ochrannej hrádze Vlčie hrdlo,
- vodné toky a vodné plochy: VT4. úpravy a revitalizácie vodných tokov,..

Pálenisko - prístav - Čierny les, v tejto rozvojovej oblasti dochádza ku zmene koncepcie oproti konceptu ÚPN mesta. V ňom bola navrhnutá kanalizácia jednotnej sústavy. Vzhľadom na špecifiká územia sa uvažuje návrh kanalizácie delenej sústavy. Splaškové vody sa budú odvádzať severným smerom, s prečerpávaním do zberača A, dažďové vody po predčistení smerom na juh do Malého Dunaja a do vsakovacích a retenčných zariadení. Zdvojenie trasy kmeňovej stoky A sa neuvažuje.

Ochranné pásma

- pásmo ochrany účelovej kanalizácie DN 800 SKL s pásmom ochrany 3 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany

Požiadavky Slovenského vodohospodárskeho podniku:

- odvedenie splaškových vôd prostredníctvom verejnej kanalizácie
- pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami v maximálnej miere využiť infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia
- v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách zachovať obojstranný pobrežný pozemok 10,0 m od brehovej čiary vodného toku Malý Dunaj
- preveriť vhodnosť použitia komunikácie na pobrežnom pozemku Malého Dunaja pre zabezpečenie prístupu k dotknutým lokalitám
- dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Z.z.

o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami

- stavebnými aktivitami nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality povrchových a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách
- všetky prípadné križovania a súběhy inžinierskych sietí a komunikácií s vodnými tokmi navrhnuť v súlade s STN 73 6822
- budúcou realizáciou urbanizácie nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách

Ochranné pásma

- pásmo ochrany verejného vodovodu DN 500, vo vzdialenosti 5 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany
- pásmo ochrany verejného vodovodu DN 100 LT, vo vzdialenosti 1,5 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany

7.4 Požiadavky z hľadiska hospodárstva

Požiadavky vyplývajúce z ÚPN mesta Bratislava:

- podporovať rozvoj malých a stredných podnikov zameraných najmä na doplnkové výroby vo vzťahu k ťažiskovým hospodárskym subjektom, na rozvoj špecifického potravinárskeho priemyslu a na výrobné služby pre obyvateľstvo, eliminovať prevádzkovými a technickými opatreniami už vyhlásené PHO a bezpečnostné pásma jestvujúcich výrobných, obmedzujúce funkčné zhodnotenie nadväzných území
- Na území vnútorného mesta:
 - nepripustiť rozšírenie existujúcich areálov a preferovať ich reštrukturalizáciu v prospech zmiešaného územia resp. občianskej vybavenosti,
 - podporovať lokalizáciu hygienicky nezávadných zariadení poskytujúcich rozvoj pracovných príležitostí, nenáročných na dopravu materiálov a výrobkov, na odber energie, produkujúce minimum odpadov,
 - rozvíjať areálové zariadenia s menšou výmerou areálov a zariadenia vhodné na dostavbu do mestských blokov s optimálnou intenzitou využitia pozemku a priemernej podlažnosti,
 - podporovať umiestnenie špecifických vedecko-technických, technologických a priemyselných parkov

Doporučenia z hľadiska poľnohospodárskej výroby:

- okolo areálov poľnohospodárskych družstiev vysadiť izolačnú zeleň s funkciou estetickou, hygienickou a ochrannou,
- eliminovať plochy ornej pôdy v území,
- ako doplnkovú funkciu rekreačnú zameranú na návrh turistických a cykloturistických trás, oddychových plôch, agroturistiky a záhradkárskeho osád.

Doporučenia z hľadiska lesného hospodárstva:

- rešpektovať plochy ochranné a izolačnej zelene

Doporučenia z hľadiska priemyselnej a remeselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva:

- v navrhovaných priemyselných zónach situovať len nezávadnú výrobu, ktorá neohroží životné prostredie a dodrží z hľadiska ochrany ovzdušia odstupové vzdialenosti zdrojov od obytných zón (v zmysle prílohy E OTN ŽP 2 111:99),
- hľadať nové možnosti, programy a ponuky využívajúce miestne zdroje surovín a regionálne špecifiká

Územie má z dôvodu veľkých nezastavaných a nevyužívaných plôch dobré možnosti na ďalší rozvoj a výhľad. Pre mesto má toto územie potenciál najmä z hľadiska bývania a služieb, ďalej polohy v kontakte s diaľnicou D1, železničnou traťou a stanicou ÚNS a cestou R7. Je predpoklad, že charakter územia sa bude v najbližších rokoch meniť.

7.5 Požiadavky z hľadiska urbanistickej kompozície, funkčného využitia a priestorového usporiadania

Požiadavky vyplývajúce z ÚPN mesta Bratislava:

- rozvíjať bývanie so zhodnotením:
 - v súčasnosti zastavaného územia pre rozvoj zodpovedajúcich foriem bývania v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou pre zvýšenie kvality dotknutého obytného územia so zachovaním plôch zelene viažucej sa na bývanie,
 - navrhovaných zmiešaných plôch bývania a občianskej vybavenosti v celomestskom centre na oboch brehoch Dunaja a v ťažiskových priestoroch rozvojových smerov mesta pre tvorbu typického celodenne živého a bezpečného mestského prostredia,
 - plôch rozvoja viacpodlažného a málopodlažného bývania v lokalitách s konkretizáciou rozsahu a rozmanitosti hromadných a individuálnych foriem bývania na podklade podrobnejších územnoplánovacích dokumentov na úrovni zóny.
- V rozvoji systémov výroby:
 - rešpektovať rozvojové zámery jestvujúcich perspektívnych výrobných odvetví,
 - zhodnotiť potenciál navrhovaného zmiešaného územia - obchod, výrobné a nevýrobné služby pre lokalizáciu malých a stredných výrobných podnikov,
 - uplatniť vstavané drobné výrobné zariadenia so zodpovedajúcimi hygienickými parametrami aj ako súčasť bývania, plôch občianskej vybavenosti a zmiešaných plôch- bývanie, občianska vybavenosť.
- zhodnocovať fenomén „vody“ a hodnoty prírodného prostredia mesta v rozvoji atraktivít medzinárodného cestovného ruchu a rekreácie

Požiadavky z hľadiska urbanistickej kompozície:

- rešpektovať územia v blízkosti rieky Malý Dunaj
- zachovať jestvujúcu vzrastlú zeleň plniacu ochrannú funkciu
- doplniť stavebné prieluky objektmi, ktoré sa výškovou hladinou a architektonickým riešením prispôbia okolitej zástavbe návrh rezervných plôch pre rozvoj funkcie bývania
- definovať plochy zmiešaných území a bývania, občianskej vybavenosti, služieb a rekreácie

Požiadavky na funkčné využitie:

- zrevitalizovať existujúce plochy zelene (breh rieky Malý Dunaj)
- zregulovať plochy rozvíjajúce sa v nesúlade s ÚPN s iným funkčným využitím
- vytipovať územia s absenciou zonálnej regulácie
- upraviť plochy s vhodným funkčným využitím podľa ÚPN ale s nevhodným ohraničením

Požiadavky na priestorové usporiadanie:

- zjednotiť nekompaktnú formu územia a roztrúsenú zástavbu
- určiť plochy a objekty vyžadujúce rekonštrukciu
- riešiť nevhodne navrhnuté komunikácie (podľa ÚPN) nerešpektujúce aktuálnu a rozvíjajúcu sa urbanistickú štruktúru
- doplniť chýbajúcu infraštruktúru

Požiadavky z hľadiska stanovenia odporúčaných regulatívov:

- stanoviť regulatívy priestorového usporiadania umiestnenia stavieb v riešenom území, s určením zastavovacích podmienok
- stanoviť mieru využitia územia
- stanoviť princípy kompozície a architektonického riešenia stavieb
- stanoviť regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia, trasovanie, úpravy a rozmerové parametre komunikácií vrátane napojenia na pozemok
- stanoviť regulatívy verejného technického vybavenia, trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb a zariadení vrátane napojenia na pozemok, prípustnosť pripojenia s uvedením kapacity
- stanoviť regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia a krajiny včítanie prvkov ÚSES

7.6 Požiadavky z hľadiska občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

Občianska vybavenosť je v území vybudovaná len na základnej úrovni umiestnenej v obytných alebo priemyselných oblastiach. Občianska vybavenosť nie je vyhovujúca.

7.6.1 Požiadavky vyplývajúce z ÚPN mesta Bratislava

Zdravotnícke zariadenia

- saturovať zvýšené nároky dobudovania a rozvoja zariadení pre vysokošpecializované služby,

Zariadenia sociálnych služieb

- podporovať výstavbu zariadení charakteru domovov sociálnych služieb pre zdravotne postihnutých občanov a zariadení charakteru penziónov pre občanov - seniorov,
- v lokalitách návrhu bytovej výstavby uvažovať aj s bývaním pre starých občanov, rodiny v poproduktívnom veku, pre telesne postihnutých a zariadeniami pre psychoterapiu a pracovnú terapiu,
- podporovať vznik zariadení sociálnych služieb aj u rôznych záujmových a dobrovoľných organizácií, svojpomocných skupín, charitatívnych a cirkevných inštitúcií, ale aj poisťovní a platených služieb formou prípravy a poskytovania územia pre takéto aktivity

Školské zariadenia

- stabilizovať sieť predškolských zariadení a rozvíjať integrované predškolské zariadenia, stabilizovať sieť zariadení základného školstva vrátane školských zariadení telovýchovy a športu,

Administratíva

- podporovať rozvojom administratívy medzinárodný význam Bratislavy, ako regionálneho centra Európskeho významu,
- rozvíjať zamestnanosť preferovaním vybraných mestských častí,
- vytvárať pri budovaní administratívnych komplexov hodnotné urbanizované prostredie mesta.

Maloobchod

V rozvoji maloobchodnej siete:

- požadovať zvyšovanie kvality zariadení maloobchodu:
 - so saturovaním nárokov obyvateľov a návštevníkov mesta,
 - ako charakteristickej funkcie ťažiskových mestotvorných priestorov,
 - ako súčasti regionálnych obslužných centier,
 - vychádzať v posúdení potrieb územia a pre reguláciu rozvoja zariadení obchodu z princípov:
 - stupňovitého usporiadania podľa veľkosti obsluhovaného územia,
 - integrácie maloobchodných zariadení do obslužných centier, najvhodnejšia je integrácia so službami, verejným stravovaním, kultúrne - spoločenskými zariadeniami a administratívou.
- V rámci vyššej vybavenosti v celom komplexe druhovosti treba zohľadniť:
- hranicu nástupu 20 000 obyvateľov + denne prítomných v území,
 - celkovú kapacitu predajnej plochy obchodov vyššej vybavenosti v území v rozsahu 800 m² predajnej plochy/1000 obyvateľov,
- V rámci základnej občianskej vybavenosti pre obchody sortimentu dennej potreby je potrebné zohľadniť:
- celkovú kapacitu predajnej plochy obchodov dennej potreby v území v rozsahu 200 m² predajnej plochy/1000 obyvateľov považovať ako minimum. V obytných územiach možno rátať s časťou týchto zariadení vstavaných v objektoch bývania,
 - 25%-né zvýšenie kapacity predajnej plochy obchodu dennej potreby vo vymedzenom území, ak počet pracovných príležitostí v tomto území presiahne 50% trvalo bývajúcich obyvateľov,

Služby

- požadovať a podporovať zvyšovanie kvality služieb pre obyvateľstvo a návštevníkov mesta,
- podporovať rozvoj služieb ako podnikateľské aktivity hlavne výrobných služieb (prenos informácií a údajov, manažérske, poradenské, bezpečnostné služby, leasing), malých súkromných podnikov (do 24 zamestnancov), nárast podnikov so zahraničnou účasťou, najmä v počítačových a obchodných službách,

- rozvíjať individuálne formy poskytovania služieb hlavne údržby a opráv výrobkov a motorových vozidiel, hygieny a čistoty prostredia v oblasti nevýrobných služieb, V posúdení potrieb územia a pre reguláciu rozvoja zariadení služieb zohľadniť:
- pre zariadenia služieb typu ZOV - opravovne spotrebného tovaru a obuvi, zberne opráv a čistiarní, holičstvo, kaderníctvo:
 - spádová oblasť 5 000 obyvateľov,
 - dostupnosť do 1000 m,
- pre zariadenia služieb typu VOV - opravovne motorových vozidiel, zákazková výroba, vzorkovne, objednávkové kancelárie, výstavné siene, pohrebné služby, cestovné kancelárie, fotoateliéry, opravovne spotrebičov, hodín:
 - spádová oblasť 20 000 obyvateľov

7.6.2 Požiadavky ostatných dotknutých orgánov a organizácií

Z hľadiska sociálnej vybavenosti:

- v územnom genereli školstva z r. 2014 sú v riešenom území navrhované zariadenia:
 - materská škola, ozn. MS 2207 N (120 žiackych miest, 6 tried)
 - základná škola, ozn. ZS 2205 N (675 žiackych miest, 27 tried)
 - zdravotné stredisko, ozn. 222207 N (12 lekárskeho pracovísk)
- doplniť absentujúce zariadenia sociálnych služieb, školstva, občianskej vybavenosti

Z hľadiska zariadení telovýchovy a športu:

- využiť potenciál brehu Malého Dunaja, revitalizácia na rekreačné plochy
- vytvárať nové pešie a cyklistické trasy, prepojenie centra mesta s mestskou časťou Bratislava-Ružinov a mestskou časťou Bratislava- Podunajské Biskupice
- lokalita lodeníc Vlčie hrdlo s priamym napojením na Dunaj (vodné športy) dobudovanie vybavenosťou pre vodné športy

Z hľadiska verejnej zelene:

- revitalizovať nevyužívané plochy zelene v území
- druhovo zjednotiť vysádzané dreviny vo verejných priestoroch
- upraviť sprievodnú zeleň pozdĺž toku Malého Dunaja ako oddychové zelené plochy s pešími a cyklistickými trasami
- doplniť izolačnú zeleň okolo areálov, v ktorých je sústredená poľnohospodárska výroba

Z hľadiska rekreačného potenciálu územia:

Z hľadiska štruktúry a druhového zloženia rekreačných aktivít ponúka riešené územie tieto druhy rekreačných možností:

- pobyt pri vode a vodná turistika na toku Malý Dunaj
- cykloturistika
- záhradkárstvo
- rybárstvo
- vidiecka turistika (agroturistika)

7.7 Požiadavky z hľadiska životného prostredia a prírodných podmienok

Dominantným krajinno-priestorovým prvkom v území je tok rieky Malý Dunaj so sprievodnou zeleňou. Územie má prevažne rovinatý charakter a nenachádzajú sa v ňom výškovo dominantné prvky. Z hľadiska krajinnej kompozície je významná líniová zeleň, ktorá lemuje komunikácie, vodné prvky a vedenie elektrického napätia.

Z hľadiska hodnotenia prírodných podmienok riešené územie ma vhodné podmienky pre rozvoj osídlenia, rekreácie a infraštruktúry. V území neodporúčame situovať prevádzky, ktoré by mohli znečisťovať ovzdušie a ohrozovať spodnú vodu.

Dotknuté územie je z južnej časti v priamom dotyku s prvkom ÚSES - nadregionálny biokoridor "Malý Dunaj", ktorý je zároveň mokradný biotop podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Vodný tok Malého Dunaja zároveň vytvára hranicu CHVÚ Žitný ostrov s ktorou je dotknuté územie v priamom dotyku. V blízkosti územia (do 50 m) sa nachádza prvok ÚSES - regionálne biocentrum "Prievoz - Vrakúňa".

V riešenom území a jeho blízkosti sa nachádzajú environmentálne záťaž, ktoré je potrebné asanovať.

Estetické zlepšenie vnútorného obrazu sídla je možné dosiahnuť:

- výsadbou zelene predzáhradiek rodinných domov,
- doplniť vysokú stromovú zeleň do jestvujúcich obytných súborov,
- izolačnú zeleň založiť pozdĺž obytných ulíc, a okolo výrobných areálov,
- druhovo zjednotiť vysádzané dreviny vo verejných priestoroch,
- zneškodňovaním náletovej zelene v nevhodných polohách

Hodnotenie ekologickej kvality priestorovej štruktúry:

Riešené územie je zaradené medzi katastre s priaznivou ekologickou kvalitou priestorovej štruktúry krajiny.

Z hľadiska ekológie prírodné prostredie riešeného územia bolo devastované:

- poľnohospodárskou výrobou
- trasami cestnej a železničnej dopravy
- environmentálnymi záťažami

Požiadavky z hľadiska environmentálneho posúdenia:

- riešiť UŠ s cieľom vytvorenia predpokladov na naplnenie krajinotvorných, pufrčných a ekostabilizačných, ale aj environmentálnych cieľov a napomôžu k implementácii opatrení na zmiernenie negatívnych vplyvov klimatických zmien na obyvateľstvo a ekosystém mesta
- rešpektovať stanovenú mieru ozelenenia, def. ako Kz min. v rozvojových územiach definovaných v ÚPN mesta a vyhodnotiť v zmysle tabuľky zápočtov zo záväznej časti C platného ÚPN hl. m. SR Bratislavy
- vytvoriť adekvátne plochy parkov/parčíkov v lokalitách navrhovanej obytnej zástavby
- v prípade realizovania rozvojových zámerov v území vyhodnotiť hydrogeologické pomery, kvalitu podzemnej vody s ohľadom na odber podzemnej vody, použitie, budovanie studní, vyhodnotenie vhodnosti odvedenia zrážkových vôd do vsaku
- uviesť spôsoby nakladania so zrážkovými vodami, odvádzanie vôd z povrchového odtoku, posúdenia znečistenia podzemných vôd
- vytvárať komunitné záhrady, mestské ovocné sady
- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, areálov a komplexov, komunikácií a parkovísk
- revitalizovať a vytvárať vegetačné stredové deliace pásy komunikácií s retenčnou schopnosťou; vytváranie parkov a mestských záhrad, menších plôch zelene a parčíkov; realizácia vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite

Odporúčania pre riešenie UŠ z hľadiska dokumentu Stratégia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území MČ Bratislava-Ružinov (2020)

Pre riešenie UŠ územia Nové záhrady odporúčame:

- zníženie ohrozenia pôdy veternou eróziou budovaním pôdoochranných pásov zelene
- vytvorenie nových plôch nelesnej drevinovej vegetácie
- aplikovať koncept „zelenej infraštruktúry“ formou prepojenia (konektivity) jednotlivých plôch zelene navzájom do jedného systému, ako aj o prepojenie mestskej zelene na prírodné zázemie mesta
- koncipovať urbanistickú štruktúru mesta tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu
- oddeliť priemyselné zóny a dopravné uzly pásmom funkčnej hygienickej vegetácie
- zabezpečiť dostupnosť plôch verejnej zelene pre obyvateľov, ako aj zlepšiť kvalitu vegetácie (osobitne drevín); v skladbe vegetácie by mal byť podiel drevín (stromov) k trávnikom viac ako 60 %
- zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napríklad vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, dostatočnou tepelnou izoláciou, tienením transparentných výplní otvorov. Podporovať a využívať vegetáciu (vegetačné strechy a steny) svetlé a odrazivé povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre (vegetačné stredové pásy)

- prispôbiť výber kostrových drevín pre výsadbu v sídlach na predpokladané zvýšenie teploty a posun výškového vegetačného stupňa, zvýšiť diverzifikáciu druhovej a vekovej štruktúry drevín, vo väčšej miere vysádzať aj krátkoveké druhy stromov, a to v poraste aj ako cieľových drevín
- zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam (týka sa to aj napr. výberu povrchov a ich farebnosti)
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovými vodami, zamedziť vysušovanie mestskej krajiny a znížiť odtok zrážkových vôd do kanalizácie
- zachytávať dažďové vody formou zaústenia strešných a terasových zvodov do povrchového odtokového systému na zber dažďovej vody a odvádzať zachytenú vodu do vsaku a zberných jazierok, zriaďovanie vegetačných striech a pod. (vhodnou modeláciou terénu, budovaním poldrov, dažďových záhrad, vodné nádrže a umelo vytvorenej mokrade pod.)
- v územnom plánovaní zaviesť index max. nepriepustnosti jednotlivých plôch v súlade s ich funkčným využitím a na základe aktualizovaných Štandardov minimálnej vybavenosti obcí (Urbion, 2010)

7.8 Z hľadiska urbanistickej ekonómie

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,
- počet bytov/krátkodobé ubytovanie a navrhovaný predpokladaný počet obyvateľov,
- počet návštevníkov územia,
- počet a štruktúra parkovacích miest,
- podiel OV v účelových jednotkách, počet pracovných príležitostí,
- koeficient zelene, vrátane všetkých jeho započítateľných plôch
- plôch cestných komunikácií a návrh ich kategorizácie

8. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti UŠ

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, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane zdravia ľudí, zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, všetky v znení neskorších predpisov a požiadavky ostatných osobitných predpisov a noriem, najmä hygienických, požiarnych a bezpečnostných).

UŠ bude spracovaná a prerokovaná tak, aby tvorila možný podklad pre Zmeny a doplnky ÚPN mesta. Návrh UŠ Nové záhrady, Bratislava bude obsahovať grafické spracovanie výkresov najmä v mierke 1:1000 alebo 1:2000, výkres širších vzťahov v M 1:10000 alebo v M 1:15000. Rozsah podľa §13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Návrh urbanistickej štúdie sa bude členiť na textovú časť a grafickú časť v dvoch variantoch.

UŠ bude predovšetkým obsahovať:

1. Textová časť

1.1 Základné údaje

- 1.1.1 Hlavné ciele a úlohy urbanistickej štúdie
- 1.1.2. Údaje o súlade riešenia územia so zadáním

1.2 Riešenie urbanistickej štúdie

- 1.2.1 Vymedzenie hranice
- 1.2.2 Opis riešeného územia
- 1.2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí UPN
- 1.2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia, ochranné pásma, chránené územia, stavebné závery a iné, kapacity a umiestnenie verejného tech. vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany PPF a LPF, z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok
- 1.2.5 Urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb
- 1.2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- 1.2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- 1.2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb
- 1.2.9 Chránené časti krajiny
- 1.2.10 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby

1.3 Doplnujúce údaje (číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy)

1.4 Dokladová časť

2. Návrh regulatívov

- 2.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- 2.2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- 2.3 Regulatívy umiestnenia stavieb s určením zastavovacích podmienok
- 2.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- 2.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby
- 2.6 Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov

3. Grafická časť

- 3.1 Širšie vzťahy so zameraním na limity územia, koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravy a tech. vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny
- 3.2 Výkres komplexného urbanistického návrhu
- 3.3 Verejná dopravná a technická vybavenosť s vyznačením vstupov a výjazdov na pozemok
- 3.4 Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia
- 3.5 Vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok
- 3.6 Výkres zelene a ochrany prírody

9. Požiadavky na spôsob prerokovania

Prerokovanie zadávacieho dokumentu zabezpečuje obstarávateľ. Urbanistická štúdia bude prerokovaná v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Prerokovanie zadania územného plánu obce oznámi orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu. Určenie rozsahu prerokovania je v kompetencii orgánov územného plánovania s ktorými bude spresnený rozsah prerokovania primerane podľa § 20 stavebného zákona.

Obstarávateľ zadanie prerokuje:

- s dotknutými obcami
- s dotknutými právnickými osobami/orgánmi
- s verejnosťou

10. Dotknuté orgány

1. **Hlavné mesto SR Bratislava, Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania**
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1
2. **Hlavné mesto SR Bratislava, Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Sekcia dopravy**
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1
3. **Mestská časť Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad**
Mierová 21, 827 05 Bratislava
4. **Úrad Bratislavského samosprávneho kraja**
Sabinovská 16, P.O. BOX 106, 820 05 Bratislava 25
5. **Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky**
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. **Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie**
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. **Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor**
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. **Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií**
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. **Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia**
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. **Okresný úrad Bratislava, Odbor školstva**
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
11. **Okresný úrad Bratislava, Odbor opravných prostriedkov**
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
12. **Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov**
Nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
13. **Ministerstvo obrany, Agentúra správy majetku, Odbor výstavby a rutínnej štandardnej údržby**
Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
14. **Ministerstvo vnútra SR, Sekcia informatiky, telekomunikácií a bezpečnosti SR**
Pribinova 2, 812 72 Bratislava
15. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Sekcia železničnej dopravy a dráh, Odbor dráhový stavebný úrad**
Námestie slobody 6, P.O.Box 100, 810 05 Bratislava
16. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Sekcia vodnej dopravy, Odbor vnútrozemskej plavby**
Námestie slobody 6, P.O.Box 100, 810 05 Bratislava
17. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Sekcia bytovej politiky a mestského rozvoja**
Námestie slobody 6, P.O.Box 100, 810 05 Bratislava
18. **Slovenský pozemkový fond Bratislava**
Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava
19. **Krajské riaditeľstvo PZ, Krajský dopravný inšpektorát, Dopravno-inžinierske oddelenie**
Špitálska 14, 812 28 Bratislava
20. **Krajský pamiatkový úrad Bratislava**
Leškova 17, 811 04 Bratislava
21. **Archeologický ústav SAV**
Akademická 2, 949 21, Nitra
22. **Obvodný banský úrad v Bratislave**
Mierová 19, 821 05 Bratislava
23. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. mesta SR**
Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29
24. **Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy**
Radlinského 6, 811 01 Bratislava 1
25. **Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s. Bratislava**
Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
26. **Slovenský vodohospodársky podnik, š. p.**
Odštepny závod Bratislava
Karloveská č. 2, 842 17 Bratislava
27. **Západoslovenská energetika a. s.**
Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1, P.O.Box 325, 810 00 Bratislava 1

28. **Západoslovenská distribučná, a.s.**
Čulenova 6, 816 47 Bratislava, P.O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1
29. **Slovenská elektrizačná a prenosová sústava a.s.**
Mlynské Nivy 59/A, 824 84 Bratislava 26
30. **Slovenské elektrárne, a.s.**
Mlynské Nivy 47, 821 09 Bratislava 2
31. **Slovenský plynárenský priemysel - distribúcia a. s.**
Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
32. **Slovak Telekom, a. s.**
Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
33. **Orange Slovensko, a.s.**
Metodova 8, 821 08 Bratislava
34. **SITEL spol. s r. o.**
Kopčianska cesta č. 20/c, 851 01 Bratislava 5
35. **UPC Broadband Slovakia s. r. o.**
Ševčenkova 36, P. O. BOX 216, 851 01 Bratislava 5
36. **SWAN, a.s.**
Borská 6, 841 04 Bratislava
37. **O2 Slovakia, s.r.o.**
Einsteinova 24, 85101 Bratislava
38. **Železnice Slovenskej republiky**
Klemensova 8, 813 61 Bratislava 1
39. **Dopravný podnik Bratislava a. s.**
Olejkárska ul. č. 1, 814 52 Bratislava 1
40. **Slovak Lines, a.s.**
Bottova 7, 810 11 Bratislava
41. **Dopravný úrad**
Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
42. **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
43. **Regionálna veterinárna a potravinová správa Bratislava**
Polianky 8, 841 01 Bratislava
44. **Generálny investor Bratislavy**
Záporožská 5, 852 92 Bratislava
45. **Slovenská správa ciest**
Miletičova 19, 826 19 Bratislava
46. **Bratislavská teplárenská a.s.**
Turbínová 3, 829 05 Bratislava
47. **Türk Telekom International SK, s.r.o.**
V záhradách 8/A, 811 02 Bratislava
48. **Štátny geologický ústav Dionýza Štúra**
Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava
49. **Slovnaft, a.s.**
Vlčie hrdlo 1, 824 12 Bratislava
50. **Verejné prístavy, a.s.**
Prístavná 10, 821 09 Bratislava
51. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Sekcia projektov verejno-súkromného partnerstva, Odbor manažmentu PPP projektov**
Námestie slobody 6, P.O.Box 100, 810 05 Bratislava
52. **Slovenský zväz záhradkárov ZO 2-35 BA Dunaj**
Tomášikova 50/A, 821 07 Bratislava

11. Zdroje a použitá literatúra

- Urbanistická štúdia Nové záhrady, Bratislava, Prieskumy a rozbor, 2021, autor Ing. arch. Igor Gerdenich
- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, VZN Hl. m. SR Bratislavy č. 4/2007 v znení VZN č. 12/2008 a VZN č. 17/2011, v znení neskorších zmien a doplnkov
- Územný plán regiónu Bratislavský samosprávny kraj v znení zmien a doplnkov, 2017
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Ružinov na roky 2014-2020 s výhľadom do roku 2023
- ZBGIS, internetový informačný portál ÚGKK SR
- Stratégia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území MČ Bratislava-Ružinov (2020)
- Vrakuňsko-Biskupická radiála - Technicko-ekonomická štúdia (2019)

Príloha č. 1: Problémový výkres