



Dôvodová správa pre Komisiu územného plánovania, urbanizmu a výstavby

Urbanistická štúdia zóny areálu Palma v MČ Bratislava – Nové Mesto

návrh Zadania

Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Dňa 03.08.2020 (list č.28190) nám bola doručená žiadost' o zaslanie pripomienok a požiadaviek ku návrhu Zadania Urbanistickej štúdie zóny areálu Palma, v MČ Bratislava – Nové Mesto (ďalej aj UŠ). Obstarávateľom UŠ je spoločnosť CC LAMBDA, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava. Obstarávanie je v zmysle §2a zákona č. 50/1976 Zb. V znení neskorších predpisov zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby Ing. arch. Zuzana Jankovičovej, preukaz odbornej spôsobilosti vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja pod registračným číslom 369.

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 po prerokovaní dopracovaný do čistopisu. Následne na základe schváleného Zadania bude spracovaný Návrh Urbanistickej štúdie v dvoch variantoch. 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 UPN hl. m. SR Bratislavy, prípadne pre usmerňovanie investičnej výstavby v území.

Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava Nové Mesto, jeho rozloha je 6,8 ha. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto UŠ je ohraničené nasledovne:

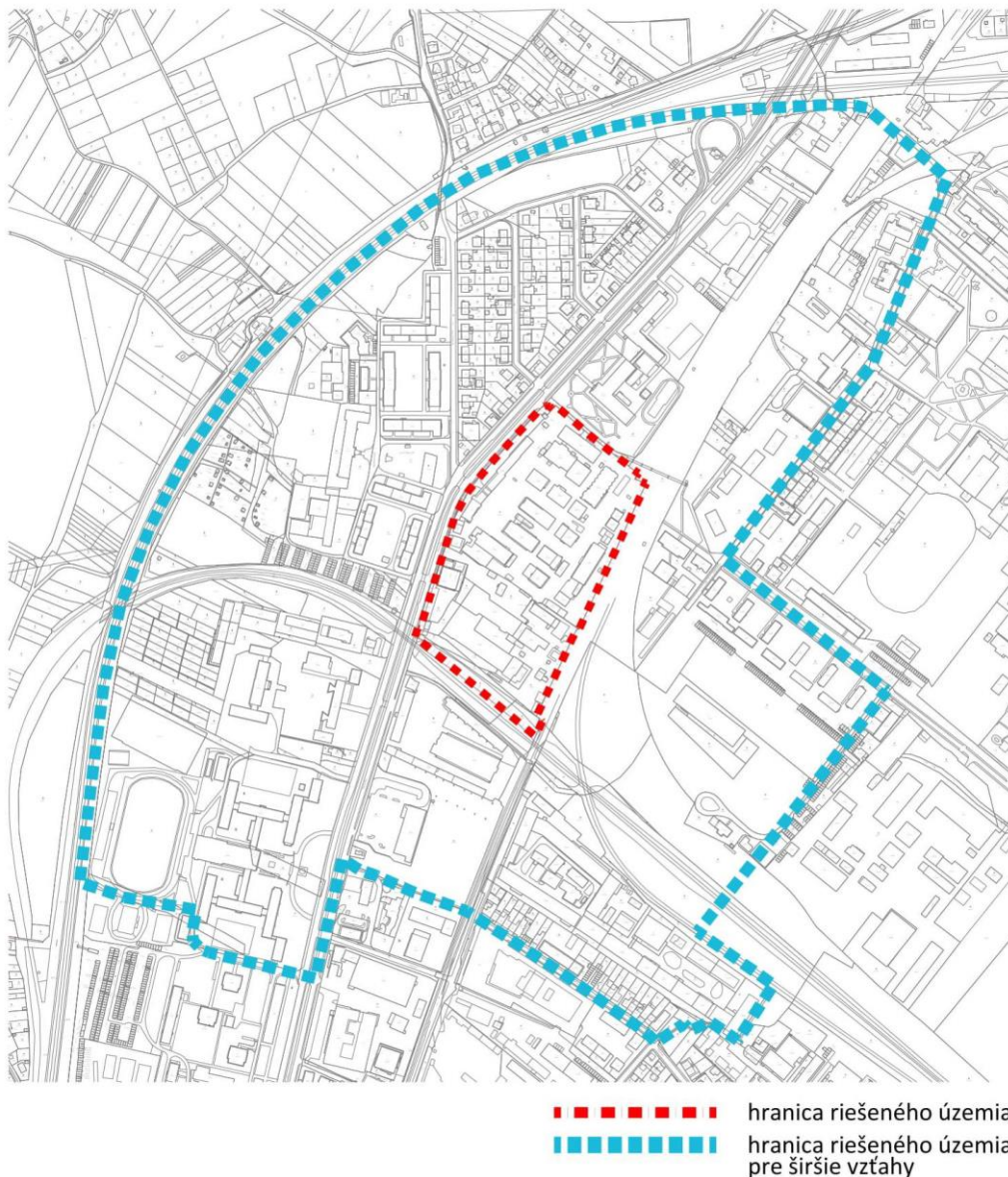
- zo severu – areál bývalej Strednej chemickotechnologickej školy,
- z juhu železničná trať Hlavná stanica – Nové mesto,
- z východu železničná trať Predmestie - Filiálka,
- zo západu – obytná zástavba Biely kríž a Račianska ulica.

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je ohraničené nasledovne:

- z juhu Pluhová ulica,

- z východu Nobelova a Odborárska ul.,
- zo západu Železničná trať hlavná stanica Bratislava – stanica Vinohrady,
- zo severu Nobelova ulica.

Grafické vyjadrenie vymedzenia riešeného územia UŠ:



Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

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:
 - **301 Priemyselná výroba – stabilizované územie**
- Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje v okolí riešeného územia nasledovné limity:

Existujúce zariadenia technickej a dopravnej infraštruktúry:

 - *železničné trate Bratislava Predmestie – Filiálka, Hlavná stanica – stanica Nové mesto.*

☎/fax
02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

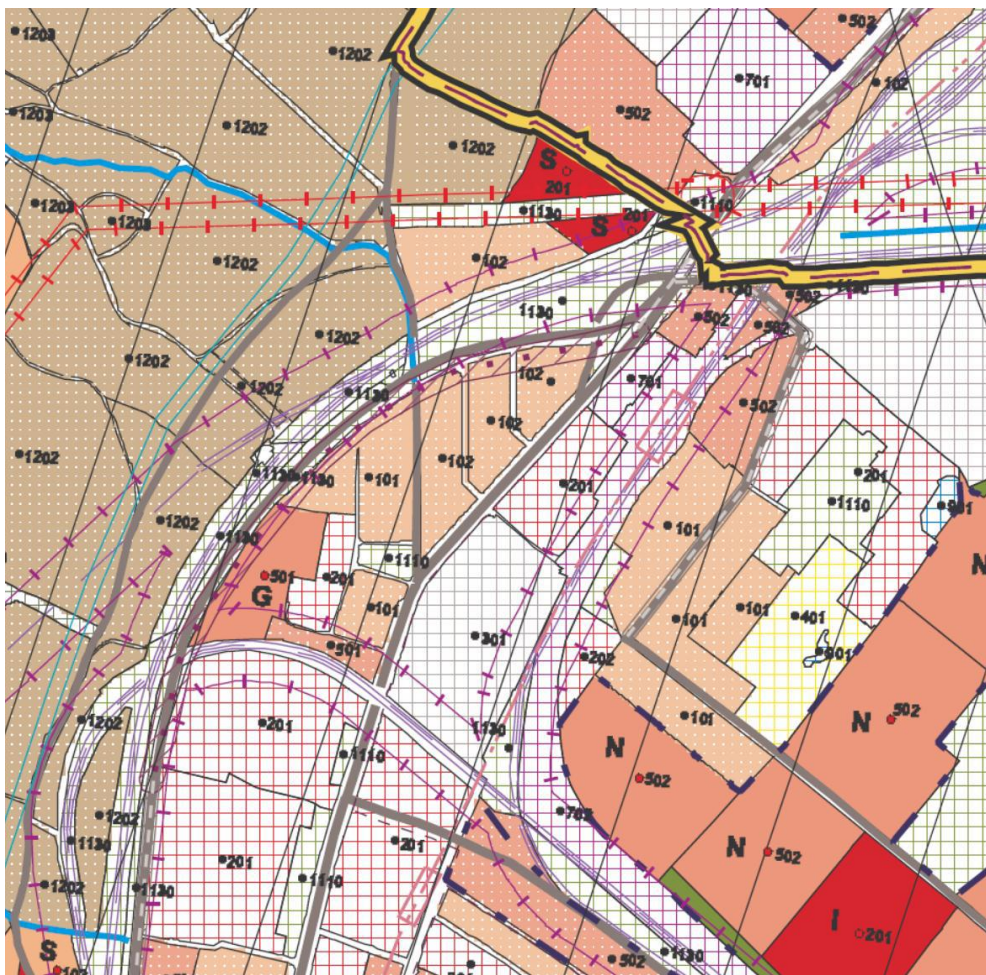
IČO
603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00

- Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje v priamej nadväznosti na riešené územie nasledovné funkčné využitie:
 - *Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201) – stabilizované územie*
 - *Viacpodlažná zástavba obytného územia (101) – stabilizované územie*
 - *Malopodlažná zástavba obytného územia (102) – stabilizované územie*
 - *Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501) – stabilizované a rozvojové územie –*
 - *Ostatná ochranná a izolačná zeleň (1130) – stabilizované územie, rozvojové územie*
 - *plochy zariadení železničnej dopravy (702) – stabilizované územie*

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



Určenie hlavných cieľov riešenia ÚŠ

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 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,*

☎/fax
02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
Streda 8 - 12,00 13 – 17,00

- 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.
- Overiť možnosti situovania nasledovných funkcií v území, ktoré nie sú v kolízii s okolitými funkciami v území:
 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501) - rozvojové

Zámer

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch riešenia a overí možnosť zmeny funkčného využitia územia na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - 501, rozvojové územie.

Intenzitu využitia územia je potrebné navrhnuť s ohľadom na to, že sa jedná o územie vo vnútornom meste. Okolité funkcie sú prevažne mestského charakteru - viacpodlažná zástavba obytného územia a občianska vybavenosť celomestského významu.

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 limitoch 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 a po komplexnom vyhodnotení výsledkov prerokovania bude spracovaný výsledný variant riešenia do podoby čístopisu ÚŠ, ktorý bude využitý ako podklad pre návrh zmien a doplnkov UPN hl.m. SR Bratislavy.

Príloha:

Návrh Zadania Urbanistickej štúdie zóny areálu Palma

V Bratislave, dňa 20.08.2020

Na vedomie

MČ BANM, odd. ÚK a SP

☎/fax 02 / 49 253 512 02 / 45 529 459	Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a. s.	Číslo účtu SK08 5600 0000 0018 0034 7007	IČO 603317	Stránkové dni Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00 Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk www.banm.sk			DIČ 2020887385	