



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1

MIB 10/2019

01 SÚŤAŽNÉ ZADANIE

„Bytový súbor Terchovská“



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1

OBSAH SÚŤAŽNÉHO ZADANIA

- I. Východiská koncepcie rozvoja bývania
- II. Širšie vzťahy
- III. Riešené územie
- IV. Doprava
- V. Požiadavky územného plánu
- VI. Požiadavky na riešenie



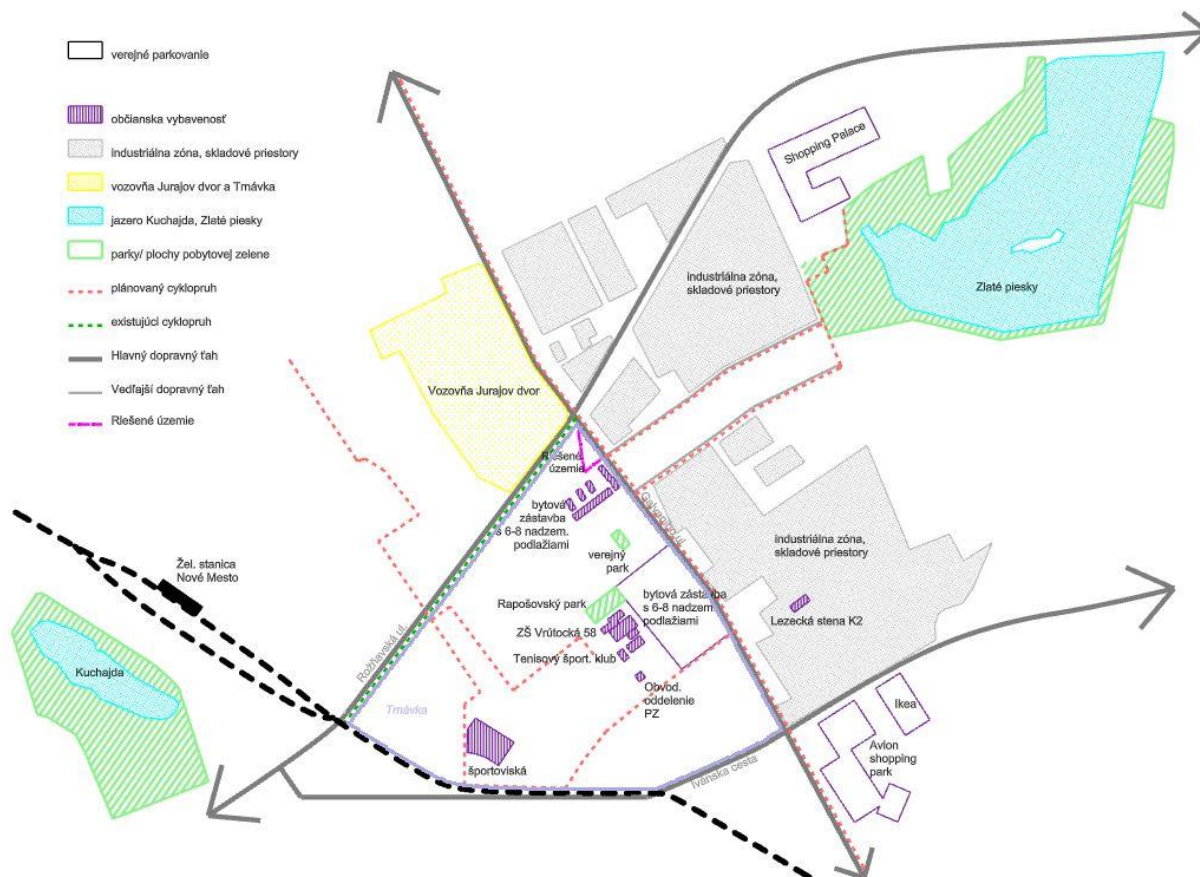
I. VÝCHODISKÁ KONCEPCIE ROZVOJA BÝVANIA

Z hľadiska porovnania cien medzi krajmi SR v Bratislavskom kraji sú ceny bývania viac ako dvojnásobné. Mesto Bratislava, na základe programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja Bratislavského kraja, sa na roky 2014 – 2020 zaviazalo o dlhodobú podporu nájomného bývania na území mesta. V jeho zázemí samospráva mesta bude zosúlaďovať proces bytovej výstavby s politikou štátneho fondu rozvoja bývania a spolupracovať so štátnou správou na vytvorení podmienok pre vstup rôznych foriem investovania do bytovej výstavby, zohľadňovať v návrhu štandardov vznikajúcu sociálnu diferenciáciu obyvateľstva so zabezpečením zodpovedajúceho bývania pre všetky vrstvy obyvateľstva.

II. ŠIRŠIE VZŤAHY

Riešená lokalita sa nachádza v mestskej časti Ružinov v časti Trnávka. Ohraničujú ju ulice Rožňavská, Galvaniho, Ivanská cesta.

V širšom merítku sa tu v rámci občianskej vybavenosti nachádzajú základná škola, tenisový klub a policajné oddelenie. Časť zóny tvorí nízka zástavba prevažne rodinných domov, panelová zástavba z 80. rokov min. storočia, areál Dopravného podniku Bratislavy- Vozovňa Jurajov dvor a rozsiahlejšie plochy priemyselnej výroby a skladov.





III. RIEŠENÉ ÚZEMIE

Rozloha riešeného územia je **5365 m²**, teda **0,5365 ha**. Tvoria ho pozemky s parcelnými číslami 17007/47 a pč.17007/46, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Administratívne sa nachádza v zastavanom území mestskej časti Bratislava 2- Ružinov. Severný cíp pozemku prilieha stretu štvorprúdovej cesty Rožňavskej a Galvaniho ulice. Západne ho vymedzuje Terchovská a juhovýchodne Banšelova ulica.

V náročnej polohe Terchovskej, Banšelovej a Galvaniho ulice sa nachádza voľný priestor dlhodobo využívaný extenzívne pre účely požičovne áut, bazáru a autoopravovne. Z polohy Terchovskej ulice susedí lokalita s rodinnými domami pôvodnej obytnej zástavby Trnávky a zo strany Banšelovej ulice sa nachádzajú 4 - 7 podlažné panelové bytové domy s vnútroblokovým verejným priestorom s ihriskami. Lokalita je zaťažená hlukom z dopravy a priemyslu, preto treba pri navrhovaní objektu v tejto polohe zvážiť jeho umiestnenie i samotné dispozičné riešenie. Celý pozemok riešeného územia je rovinatý.

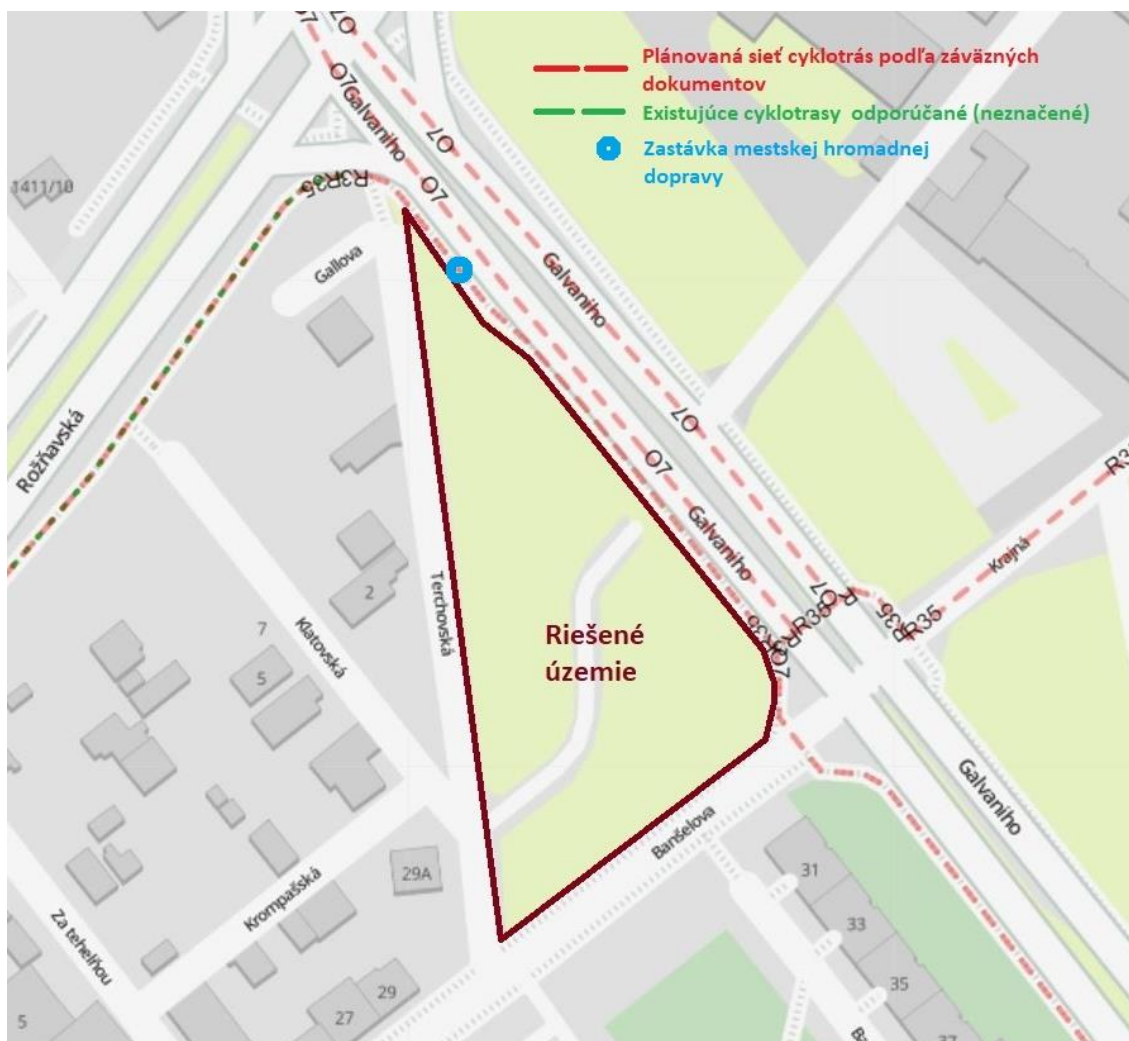




IV.DOPRAVA

Lokalita nemá momentálne vybudovanú súvislú sieť cyklotrás. Podľa záväzných dokumentov sú ale plánované cyklotrasy na ulici Rožňavská a Bojnická- Galvaniho a taktiež je plánovaná cyklotrasa z ulice Krajná a neďaleko ulica Bočná.

Územie je obsluhované mestskou verejnou dopravou. Po uliciach Rožňavská a Galvaniho premávajú autobusové linky mestskej hromadnej dopravy so zastávkou na hranici pozemku na Galvaniho ulici. Táto mestská časť nie je obsluhovaná koľajovou dopravou. V širšom merítku sa tu nachádza momentálne len Železničná stanica Bratislava - Nové Mesto.





V. POŽIADAVKY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Územie je evidované ako stabilizované s možnosťou malopodlažnej zástavby pre bývanie, územnoplánovacia informácia je poskytnutá, ako súťažná pomôcka „2e_priestorová informácia“.

Vyhlasovateľ požaduje dodržať nasledovný regulatív:

Podlažnosť max. 4 podlažia + max. 50% ustupujúce podlažie

Vyhlasovateľ odporúča dodržať nasledovné regulatívy, ktoré vyplývajú z výpočtu územnoplánovacieho oddelenia Magistrátu :

IPP (Index podlažnej plochy) = 1,4

KZ = 0,25

VI. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE

1. Novonavrhovaný objekt (súbor objektov) má mať obytnú funkciu - bytový dom/súbor s mestskými nájomnými a náhradnými bytmi.
2. Návrh musí rešpektovať dané prostredie, v nadväznosti na jestvujúcu urbánnu štruktúru, hlavné uzly územia, dopravné napojenie.
3. Vyhlasovateľ počíta s čo najväčším počtom bytov v riešenom území, prihliadajúc na efektívne využitie územia a kvalitu prostredia. Odhadovaný počet bytových jednotiek je 81.
4. Vyhlasovateľ má v pláne financovať realizáciu súboru prostredníctvom dotácie získanej podľa Zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a Zákona 150/2013 Z.z. Zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania, kvôli čomu je potrebné, aby návrh rešpektoval ich ustanovenia.
 - V nadväznosti na to vyhlasovateľ požaduje najmä, aby priemerná podlahová plocha všetkých bytov nepresiahla 60 m² a maximálna podlahová plocha bytu nebola väčšia, ako 80 m².
 - Obstarávacie náklady stavby prepočítané na m² podlahovej plochy bytu nesmú presiahnuť hodnotu 1350 €.
5. Dodržať podmienky stanovené technickou normou STN 73 4301. Skladbu bytov rozdeliť približne v pomere:
 - tretina jednoizbových bytov 25 m² až 40 m²
 - tretina dvojizbových bytov 40 m² až 60 m²
 - tretina trojizbových 60 m² až 80 m²K bytom by mali byť priradené balkóny prípadne lodžie, je na zvážení súťažiaceho, či pre všetky bytové kategórie.
6. Vyhlasovateľ očakáva vyčlenenie časti (predpoklad 5 - 8 %) z celkovej podlažnej plochy pre spoločenské priestory, či priestory pre zdieľané služby slúžiace obyvateľom územia.
7. Stojiská pre automobily budú navrhnuté v rámci riešeného územia v počte 1 stojisko/byt + nad rámec tohoto počtu bude navrhnutých ďalších 35 stojísk, ktoré budú svojou polohou a režimom prístupnosti riešené tak, aby mohli byť využívané návštevami a obyvateľmi z okolia.
8. Vyhlasovateľ bude klásť dôraz na pozíciu chodca vo verejnom priestore.
9. V rámci riešeného územia je nutné navrhnuť riešenie pre všetky exteriérové plochy.



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1

10. V rámci dotknutého územia je možné navrhnuť architektonické a krajinárske zásahy v adekvátnej miere v závislosti od charakteru návrhu.
11. Od návrhov sa predpokladá konštrukčná jednoduchosť, efektívnosť a racionalita dispozičného riešenia, teda pomer obytných plôch bytov k ostatným plochám.
12. Vyhlasovateľ požaduje zohľadnenie existujúcich a plánovaných cyklotrás pri riešení nadväzností mobility v dotknutom území.
13. Vyhlasovateľ požaduje splnenie zákonných požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov.
14. Vyhlasovateľ odporúča, aby boli v riešení objektu (/objektov) a areálu použité opatrenia znižujúce produkciu skleníkových plynov a opatrenia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, ako napríklad:
 - riešenia zamerané na šetrenie vodou a opätovné využívanie vôd,
 - riešenia zamerané na zadržiavanie a vsakovanie dažďovej vody v území za pomoci prvkov zelenej infraštruktúry, ako aj prvkov technického charakteru,
 - znižovanie podielu nepriepustných povrchov na teréne,
 - snaha o využívanie riešení s nízkou uhlíkovou stopou.

Pozn.: Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodží, balkónov a terás. (zdroj: §2, ods.1, písm. g) Zákona č. 443/2010 Z. z. v zn. n. p.)