Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Metropolitný inštitút Bratislavy
Sekcia územného plánovania

Urbanistická štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy

september, 2021
čistopis

Identifikačné údaje:

Názov: Urbanistická štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy

Obec: Bratislava

Obstarávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Garant: Ing. Boris Hrbáň
koordinátor rozvoja nájomného bývania

Odborný garant: Ing. arch. Martin Berežný
riaditeľ Sekcie územného plánovania

Spracovateľský kolektív: Metropolitný inštitút Bratislavy
Sekcia územného plánovania:
Ing. arch. Norbert Dvorčák
Ing. arch. Magda Ďurdíková
Ing. Mária Černayová
Ing. arch. Tatiana Ďurčanská
Ing. arch. Lucia Trajterová
Ing. arch. Karin Lexmann
Ing. Adam Juhás
Ing. Jana Ilčíková
Mgr. Ondrej Oravec

Ing. arch. Dana Drobniaková, PhD
Ing. arch. Ľudmila Holíková
Ing. arch. Eva Kafková
Ing. Ľubica Bednarovičová
Ing. Lucia Babínová
Mgr. Marián Rohaľ
Mgr. Vlado Hurta, PhD
Bc. Jessica Žovinová
Ing. Jakub Hajduk

Sekcia súťaží:
Ing. arch. Marek Harčarík

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Sekcia územného rozvoja
Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov
Odborne spôsobilé osoby pre obstaranie v zmysle § 2a zákona č. 50/1976 Zb.
o územnom plánovaní a stavebnom poriadku:
Ing. arch. Marta Závodná, reg. č. 340
Mgr. art. Katarína Štefancová, reg. č. 373
Ing. arch. Ľubica Pachta Fenclová, reg. č. 386
Spolupráca:
Ing. arch. Krisztina Nagy
Ing. arch. Zuzana Chovancová Kadášová
Ing. arch. Dana Kmeťková

Sekcia územného rozvoja
Referát technickej infraštruktúry:
Ing. Daniel Pospíšil
Ing. Peter Hreško
Ing. Peter Tahotný
Ing. Elena Pospíšilová

Sekcia územného rozvoja
Referát environmentalistiky:
Ing. Jana Hrabovská

Sekcia dopravy
kolektív Oddelenia dopravného inžinierstva

Sekcia dopravy
Oddelenie stratégie dopravy
Ing. Matúš Korfant

Spracovateľ zadania:
Metropolitný inštitút Bratislavy
Ventúrska 22,
811 01 Bratislava
Primaciálne nám. č. 1 / poštová adresa
814 99 Bratislava

Subjekty participujúce na štúdii:
AGADU s.r.o.
AGATOVA s.r.o.
CORWIN a.s.
GRUNT a.s.
STRABAG s.r.o.
Y.I.T. SLOVAKIA a.s.

Obsah

Identifikačné údaje: 2
Obsah 4
Úvod 6
Hlavné ciele riešenia 6
Súlad riešenia so zadaním 6
Vymedzenie riešeného územia, riešenie širších vzťahov 6
Analytická časť 9

- Legislatíva viažuca sa k danej problematike 9
- Východiská z celoštátnej koncepcie rozvoja bývania 10
- Východiská z regionálnej koncepcie rozvoja bývania 11
- Východiská z mestskej koncepcie rozvoja bývania 11
- Ostatné podklady 12
- Vzťah k programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestských častí Bratislavy 13
- Všeobecné trendy rozvoja 13
- Metodické východiská 13
- Demografické východiská 14
- Analýza súčasného stavu nájomného bytového fondu v majetku mesta a zhodnotenie súčasných kapacít. Predpokladané trendy rozvojového potenciálu nájomného bývania v obecných bytoch v rámci Bratislavy 19
- Odporúčania vyplývajúce z analýz 21

Návrhová časť 22

- Posúdenie disponibility plôch a definovanie požiadaviek pre umiestňovanie bývania 22
- Funkčné využitie územia podľa ÚPN 22
- Dopravné pripojenie, dostupnosť k verejnej osobnej doprave, možnosti parkovania, existencia peších a cyklistických trás 30
- Urbanistické limity, verejný priestor a zeleň 31
- Minimálne štandardy vybavenosti 33
- Technická infraštruktúra a ochranné pásma technickej infraštruktúry 38
- Návrh komunikácií, vrátane dopravného pripojenia, riešenie statickej dopravy, návrh peších a cyklistických trás a riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave (VOD), prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú prepravu ŽSSK) 42
- Návrh urbanistického riešenia lokalít, verejného priestoru a zelene 48
- Záver 51
- Vyhodnotenie vybraných lokalít podľa stanovených kritérií tabuľkovou formou 52
- Bibliografia 57

Grafická časť 59

Úvod

Bývanie je časťou životného procesu, predmetom našej každodennej skúsenosti, jednou z najzákladnejších a nevyhnutných ľudských potrieb. Okrem zabezpečenia potrieb bezpečia, regenerácie, stravovania, vytvárania sociálnych väzieb, je aj priestorom sebarealizácie jednotlivca prispôsobovaním si bývania vlastným potrebám a predstavám. Zabezpečenie bývania je predovšetkým úlohou jednotlivca. Dostupnosť bývania v požadovanej kvalite je limitovaná jeho ekonomickými možnosťami, ktoré sú odrazom jeho schopností a stavu ekonomického prostredia.
Dostupnosť a kvalita bývania sú jedným zo základných hodnotiacich kritérií kvality života, úrovne vyspelosti spoločnosti a hodnotenia kvality sídla. Práve dostupnosť bývania je v Bratislave dlhodobo považovaná za závažný problém. Vlastnícka štruktúra bytového fondu sa po roku 1993 v dôsledku privatizácie bytového fondu značne zmenila. Výsledkom je, že viac ako 80 % bytového fondu je vo vlastníctve súkromných vlastníkov. Počet nájomných obecných bytov v majetku mesta a mestských častí sa značne podhodnotil a ich podiel sa znížil na menej ako 1%. Hlavným nástrojom sociálnej politiky mesta je prenájom obecných bytov významnej, aj keď nie presne kvantifikovateľnej skupine obyvateľov, pre ktorých je vlastnícke bývanie vzhľadom na výšku príjmov a ceny bytov v požadovanej kvalite nedosiahnuteľné. Pre túto skupinu obyvateľov je nevyhnutné vytvoriť sektor nájomných bytov v majetku mesta, ktorý umožní bývanie primerané k príjmovým možnostiam nájomcov a bude riešiť špecifické problémy vybraných cieľových skupín nájomcov, ako sú mladé rodiny, seniori, zdravotne znevýhodnení občania, občania, u ktorých pretrváva nepriaznivá sociálna situácia, obyčajne z dôvodu kumulácie viacerých negatívnych javov súčasne.
Aktuálne je problém s deficitom nájomných bytov v majetku mesta naliehavejší vzhľadom na povinnosť hlavného mesta SR Bratislava vyplývajúcu zo Zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a z doplnenia zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Z vyššie uvedených predpisov vyplýva potreba zabezpečiť k 31. decembru 2016 náhradné bývanie pre 580 žiadateľov z reštituovaných bytov alebo zaplatiť každý mesiac prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného až do poskytnutia bytovej náhrady.

Hlavné ciele riešenia

Hlavnými cieľmi urbanistickej štúdie sú:

1. zmapovať súčasný stav a overiť urbanistickú koncepciu vybraných lokalít z hľadiska umiestňovania bývania, vyhodnotiť ich vhodnosť pre výstavbu bytov najmä vzhľadom na dostupnosť základnej a vyššej občianskej vybavenosti, dopravné pripojenie, dostupnosti verejnej osobnej dopravy, existencie peších a cyklistických trás, verejného priestoru, technickej vybavenosti,

2. určiť nové podmienky funkčného a priestorového usporiadania lokalít, ktoré vyhovujú kritériám pre umiestňovanie bývania vo viacpodlažnej, málopodlažnej a polyfunkčnej obytnej zástavbe. Nové funkčno-priestorové usporiadanie bude slúžiť ako podnet pre zmenu územného plánu,

3. zdokumentovať navrhované funkčné zmeny vo väzbe na širšie vzťahy, pripojenie na komunikačnú sieť, technickú infraštruktúru, vo vzťahu k základnej občianskej vybavenosti,

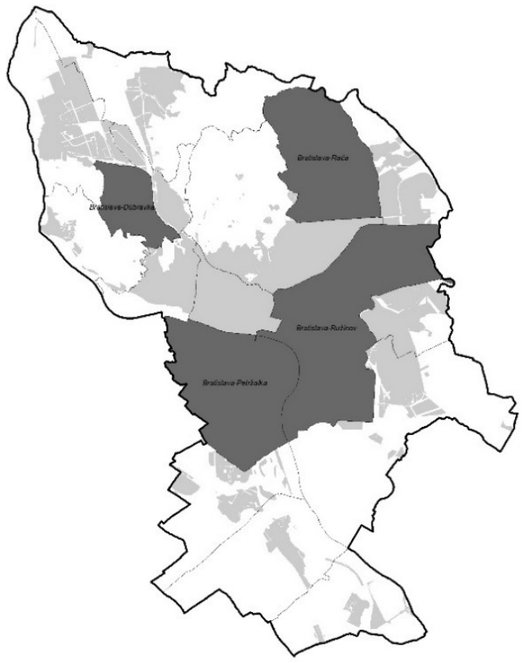
4. využiť urbanistickú štúdiu po kladnom prerokovaní ako územnoplánovací podklad podľa § 4 stavebného zákona pre zmeny a doplnky ÚPN.

Súlad riešenia so zadaním

Urbanistická štúdia je vypracovaná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) s vyhláškou o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii č. 55/2001 a v súlade so zadaním urbanistickej štúdie (čistopis, apríl 2021), ktoré definuje špecifický účel použitia urbanistickej štúdie a hlavné ciele riešenia. Zadanie zároveň určuje obsah, rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie.

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre riešené územie urbanistickej štúdie je Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Súčasne boli využité vytypované lokality z Vyhľadávacej štúdie umiestnenia nájomného bývania na území hl. Mesta Bratislavy, spracovanej OSRMTÚD, Magistrát v roku 2018. Východiskovým dokumentom pre urbanistickú štúdiu je strategický dokument v oblasti bývania Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030 (schválená dňa 18. 2. 2021, č. uzn. 743/2021).

Vymedzenie riešeného územia, riešenie širších vzťahov



Územie je vymedzené administratívno-správnymi hranicami hlavného mesta SR Bratislavy. Výmera územia je 36 751,65 ha. K dátumu posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov vykonaného na celom území Slovenskej republiky k 21. máju 2011 malo hl. m. SR Bratislava 409 763 obyvateľov. Stav trvalo bývajúceho obyvateľstva ku dňu 31.12.2018 je 432 864 obyvateľov, pričom počet prechodne bývajúcich osôb sa štatisticky neeviduje.

Lokality vybrané vo vyhľadávacej štúdii sú alokované v rôznych mestských častiach menovite Ružinov, Rača, Dúbravka a Petržalka. Vyjadrením rozsahu riešenia problematiky nájomného bývania v uvedených mestských častiach je početnosť riešených zmien. V mestskej časti Ružinov 2 lokality, Rača 4 lokality, Dúbravka 2 lokality a Petržalka 5 lokalít, čo tvorí spolu 13 riešených území.

Schéma č. 1: Vymedzenie územia širších vzťahov a riešeného územia, (SÚP, 2021)

Tabuľka č. 1: Zoznam lokalít a ich základná charakteristika, (SÚP, 2021)

P.Č.	Názov riešeného územia	Mestská časť	Urbanistický obvod číslo	Urbanistický obvod názov	Výmera / ha	Vlastníctvo
1	Bazová	Bratislava-Ružinov	21	Koceľova ulica	1,86	Hlavné mesto SR Bratislava
2	Pastierska	Bratislava-Rača	186	Pri Šajbách	1,23	Hlavné mesto SR Bratislava
3	Pekná cesta	Bratislava-Rača	175	Úžiny	4,15	Hlavné mesto SR Bratislava a súkromné
4	Na vrátkach	Bratislava-Dúbravka	199	Tesla - elektroakustika	3,51	Hlavné mesto SR Bratislava a súkromné
5	Bratská	Bratislava-Petržalka	101	Ševčenkova ulica	0,69	Hlavné mesto SR Bratislava
6	Sosnová	Bratislava-Petržalka	87	Ovsište	2,11	Hlavné mesto SR Bratislava
7	Šustekova	Bratislava-Petržalka	257	Bosákova ulica - sever	1,84	Hlavné mesto SR Bratislava
8	Mlynské nivy	Bratislava-Ružinov	27	Pálenisko	1,16	Súkromné
9	Račianska	Bratislava-Rača	177	Krasňany - vozovňa	1,29	Súkromné
10	Východná	Bratislava-Rača	187	Dopravná ulica	2,79	Súkromné
11	Agátová	Bratislava-Dúbravka	201	Dieliky	12,2	Súkromné
12	Muchovo námestie	Bratislava-Petržalka	242	Malé centrum	0,7	Súkromné
13	Viedenská cesta	Bratislava-Petržalka	94	Rybárske rameno	3,43	Súkromné

Bazová

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širších vzťahov sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou zo západu zbernou komunikáciou Karadžičova, zo severu zbernou komunikáciou Záhradnícka, v križovatke Miletičova - Záhradnícka v pokračovaní smerom po Miletičovej v kategórii obslužná komunikácia. V bode pripojenia Miletičova - Košická v pokračovaní smerom na obslužnú cestu Košická, v pokračovaní na zbernú komunikáciu Mlynské Nivy.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 9885; 1032/1; 10132/2; 10132/3; 10132/6; 10132/10; 10132/11; 10132/12; 10132/13; 10132/20 registra C katastra nehnuteľností. Lokalita sa nachádza v II. okrese, v mestskej časti Ružinov, v urbanistickom obvode č. 021 Koceľova ulica, je vymedzená z východnej strany Svätoplukovou ulicou, zo severu ul. Bazovou a z južnej strany ul. Kulíškovou. Kontaktné územie v západnej časti areálu tvoria budovy skladov a drobnej malovýroby. Okolité územie má charakter blokovej zástavby obytných domov, občianskej vybavenosti, v pešej dostupnosti je alokovaný park.
Lokalita Bazová je bývalým sídlom podniku Technických služieb mesta a toho času je bez využitia.

Pastierska

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širších vzťahov sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou zo severnej strany zbernou komunikáciou Žitná, zo západu železničnou traťou č. 120 Bratislava – Žilina, z východu obslužnou komunikáciou Pri Šajbách, v pokračovaní ulíc Trávna, Koľajná, Výhonská, ukončenie hranice riešeného územia v križovaní ul. Žitná a Výhonská.
Severovýchodnú líniu územia širších vzťahov tvorí účelová cesta okrajom pozemku parcelné číslo 7226 registra C katastra nehnuteľností, vymedzený priestor zahŕňa miestnu časť Horné Šajby.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 1446; 1448/13; 1448/14; 1448/10; 1448/9; 1448/11; 1448/12; 1448/8; 1448/1; 1448/2; 1448/27; 1448/16; 1448/15; 1448/17; 1448/18; 1448/34; 1448/23; 1448/25; 1448/27; 1448/4; 1448/32; 1448/33 registra C katastra nehnuteľností. Lokalita sa nachádza v III. okrese, v mestskej časti Rača, v urbanistickom obvode č. 186 Pri Šajbách, je vymedzená z východnej strany ulicou Pastierska v pokračovaní ul. na Šajbách. Zo severozápadu lokalitu vymedzuje železničná trať č. 120 Bratislava – Žilina, v juhozápadnej časti sú toho času trvalé trávnaté porasty. Juhovýchodná časť areálu Pastierska je v kontakte s jestvujúcimi objektmi drobnej malovýroby a skladov, prístupnými z ulice Na Šajbách.
Areál bývalej priemyselnej výroby a skladov je toho času bez využitia.

Pekná cesta

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širších vzťahov sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou zo severnej strany hranicou prírodného prvku Račiansky potok na pozemku parcelné číslo 1511/2; 9378; 9379 registra C katastra nehnuteľností. V pokračovaní účelovou komunikáciou v zadnej časti zastavaných pozemkov rodinných domov p. č. 9200/10 registra C katastra nehnuteľností. V bode pripojenia účelovej cesty na pozemku p. č. 19179/7 registra C katastra nehnuteľností na ul. Pekná cesta pokračuje línia riešeného územia smerom na juhovýchod k ul. Račianska, v pokračovaní Žitná a Hečkova. Ďalej po ul. Hečkovej na ul. Kadnárovu a v bode pripojenia prírodného prvku Račianskeho potoka smerom na severozápad ku lokalite Pekná cesta.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 9200/1; 9200/2; 9200/3; 9200/4; 9200/5; 9200/6; 9200/7; 9194; 9193; 9192; 9191; 9200/1; 9202 registra C katastra nehnuteľností. Lokalita sa nachádza v III. okrese, v mestskej časti Rača, v urbanistickom obvode č. 175 Úžiny. Zaužívaný názov miestnej časti je Dolná Pekná cesta, je vymedzená z juhovýchodu hranicou areálov priemyselnej výroby, Meopta a iných. Prírodný prvok Račiansky potok tvorí hranicu lokality zo severnej a západnej strany. Z juhozápadu tvorí hranicu riešeného územia ulica Pekná cesta.
Lokalita Pekná cesta je toho času bez využitia.

Na vrátkach

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širších vzťahov sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou zo západu po osi ul. Saratovská, v pokračovaní v križovaní s ul. Drobného na južnej strane. Línia navrhovaného riešeného územia pokračuje na západ od ul. Drobného na pozemku p. č. 3404/1 v pripojení na cestu Na vrátkach, po obvode pozemkov ubytovne Fortuna, v pokračovaní na severozápad k bodu pripojenia v križovatke ul. Na Vrátkach a ul. Saratovská.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 3400/3; 3400/7; 3400/158; 3400/31;3400/160; 3400/179 a čiastkovo na pozemkoch parcelné číslo 3400/157; 3400/24; 3400/167 registra C katastra nehnuteľností. Lokalita sa nachádza v IV. okrese, v mestskej časti Dúbravka, v urbanistickom obvode č. 199 Tesla elektroakustika, miestny názov Podvornice. Predmetné územie je alokované vo východnej okrajovej časti Dúbravky, vymedzené ulicami Agátová z východnej strany, Dúbravčická zo severu a čiastočne ulicou Nejedlého z juhu. V kontaktnom území sa nachádza sídlisková štruktúra obytných budov zo 70-tych rokov, v západnej časti vzhľadom k riešenému územiu je objekt prechodného ubytovania.
Lokalita Na Vrátkach je toho času bez využitia s trvalým trávnatým porastom s náletovou vegetáciou.

Bratská

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širších vzťahov sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou v trase ul. Švabinského na západnej strane, v pokračovaní vnútorným oblúkom privádzača Panónskej cesty. Línia riešeného územia pokračuje po vonkajšej hranici pozemkov Petržalskej tržnice, smerom na juh v línii ul. Smolenická, v pokračovaní na východ po ul. Šintavská, po obvode pozemkov parciel Základnej školy Holíčska, po obvode pozemkov parciel Materskej školy Holíčska, v pokračovaní ulicou Brančská. V bode pripojenia Brančská – Pajštúnska - línia pokračuje na popri prírodnom prvku Chorvátskeho ramena, tvorí západnú časť línie riešeného územia.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 3110/2; 3110/103; 3110/105; 3110/106; 3110/107 registra C katastra nehnuteľností. Lokalita sa nachádza v V. okrese,

v mestskej časti Petržalka, v urbanistickom obvode č. 101 Ševčenkova ulica. Lokalita Bratská sa nachádza v centrálnej polohe Petržalky, vymedzená ulicami Bratská, Jiráskova a Ondreja Štefanka. Severozápadnú hranicu pozemkov tvoria jestvujúce objekty drobnej malovýroby. V kontaktnom území je základná obchodno-obslužná vybavenosť - farmárska tržnica Petržalka.
Lokalita Bratská je toho času bez využitia, pozemok s trávnatým porastom.

Sosnová

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širšieho územia sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou na východe ohraničené trasou Jantárovej cesty, v pokračovaní zo severu trasou železničnej trate č. 132., zo západnej strany ul. Lužná. Hranicu riešeného územia tvorí ul. Bosákova, ďalej je línia smerom na juh vedená v priestore ul. Šustekova, Mamateyova, Bulíkova v pripojení na hranicu v trase ul. Dolnozemská cesta.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 5482/1; 5482/2; 5464/3; 5464/6; 5464/4; 5464/5; 5464/7; 5480; 5481/1; 5481/2 čiastkovo na pozemkoch parcelné číslo 5457; 5483; 5426 registra C katastra nehnuteľností. Lokalita sa nachádza v V. okrese, v mestskej časti Petržalka, v urbanistickom obvode č. 87 Ovsište. Lokalita Sosnová sa nachádza v okrajovej východnej časti Petržalky, v kontaktnom území Dolnozemskej cesty, z južnej strany vymedzená ul. Bosákovou. V centrálnej polohe lokality je kompaktná uličná zástavba objektov bývania v rodinných domoch, dopravne prístupná z ul. Sosnová. Súčasťou lokality je aj pozostatok jestvujúcej obytnej štruktúry. Lokalita Sosnová je toho času bez využitia, pozemok s trávnatým porastom.

Šustekova

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širšieho územia sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou na východe ohraničené trasou Dolnozemskej cesty, v pokračovaní zo severu trasou železničnej trate č. 132., zo západnej strany Jantárovou cestou. V bode križovania ulíc Jantárová cesta a Bosákova pokračuje hranica riešeného územia ulicou Bosákova, ďalej je línia vedená smerom na juh v priestore ul. Šustekova, Mamateyova, Bulíkova v pripojení na hranicu v trase ul. Dolnozemská cesta.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 5430; 5429; 5428/2; 5428/1; 5427; 5418/3; 5418/8; 5418/9 registra C katastra nehnuteľností, čiastkovo na pozemku parcelné číslo 5426 registra C katastra nehnuteľností.
Lokalita sa nachádza v V. okrese, v mestskej časti Petržalka, v urbanistickom obvode č. 275 Bosákova ulica-sever, vymedzená ulicami Šustekova zo západnej a čiastočne zo severnej strany. V rámci lokality nájomného bývania Šustekova bude riešený aj vyššie uvedený pozemok č. 5418/3; 5418/9 na opačnej strane ul. Šustekova, v kontaktnom území k železničnej trati č. 132.
Jestvujúca mestská zástavba je zastúpená objektmi bytových domov, smerom k železničnej trati objektmi technickej infraštruktúry, drobnej malovýroby a skladov. Lokalita Šustekova je toho času bez využitia, pozemok tvorí trávnatý porast.

Mlynské nivy

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širšieho územia sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou zo severnej strany v trase ulice Gagarinova, v križovatke Gagarinova s Bajkalskou, v pokračovaní po ul. Bajkalskej smerom na juh. Južnú hranicu riešeného územia tvorí diaľnica D1, línia pokračuje severným smerom v trase ulice Parková a Kaštieľska. Ul. Kaštieľska sa pripojí v križovatke Tomášikova, Kaštieľska, Gagarinova na ul. Gagarinovu.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 15454/48; 15454/49; 15454/50; 15454/51; 15454/52 registra C katastra nehnuteľností, čiastkovo na pozemku parcelné číslo 15458/8; 15458/9; 15458/1; 15458/10 registra C katastra nehnuteľností.

Lokalita sa nachádza v II. okrese, v mestskej časti Bratislava-Ružinov, v urbanistickom obvode č. 27 Pálenisko, prístupná z ulice Hraničná. Predmetné pozemky sú situované v južnej, zadnej časti, v rámci bývalého areálu priemyselnej výroby, drobnej malovýroby a skladov prístupného z ulice Mlynské Nivy. Z južnej strany je lokalita limitovaná trasou diaľnice D1, cesty E58 a cesty E571 včítane ochranných pásiem. V kontaktnom území je plánovaná výstavba bytových domov. Lokalita Mlynské Nivy je toho času bez využitia, pozemok tvorí trávnatý porast.

Račianska

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širšieho územia sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou zo severnej strany ul. Hečkova, ďalej ul. Kadnárova, v pokračovaní v bode križovania s Peknou cestou ul. Kadnárova. Pripojenie línie ďalej po hranici pozemkov SOŠ informačných technológií, ďalej v trase účelovej cesty 7057 registra C katastra nehnuteľností. Účelová cesta sa spája s ul. Pezinská, ďalej po ul. Horská smerom na juhozápad, v pokračovaní ul. Pri Bielom kríži s pripojením na zbernú komunikáciou v polohe ul. Račianska. Hranica územia širších vzťahov zahŕňa zástavbu rodinných domov na východ od ul. Račianskej, za areálom SOŠ Polygrafická sa napája línia v polohe ul. Žitná na vyššie uvedenú hranicu riešeného územia.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 17424/14; 17424/17; 17424/20; 17424/21; 17424/22; 17424/23; 17424/24; 17424/25; 17424/26; 17424/27; 17424/28; 17424/29; 17424/30;17424/31; 17424/32; 17424/33; 17424/34; 17424/35; 17424/36; 17424/38; 17424/48; 17424/49; 17424/50; 17424/51; 17424/52; 17424/53; 17424/54; 17424/55; 17424/567 registra C katastra nehnuteľností. Lokalita sa nachádza v III. okrese, v mestskej časti Bratislava-Rača, v urbanistickom obvode č. 177. Krasňany-vozovňa.
Predmetné pozemky sú vymedzené ul. Malokrásňanská a Račianska, v priamom kontakte s významnou zbernou komunikáciou ul. Račianska. Blok tvoria objekty administratívy. Lokalita Račianska je toho času bez využitia, pozemok s trávnatým porastom.

Východná

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širšieho územia sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou zo západnej strany v trase cesty Východná, Dopravná v pokračovaní cestou Pri Šajbách. Zo severu tvorí hranicu riešeného územia prírodný prvok Račiansky potok, ďalej je línia vedená v trase účelovej cesty na pozemku parcelné číslo 7226 registra C katastra nehnuteľností.

Vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 7214; 7212; 7211; 7210; 7209 registra C katastra nehnuteľností, čiastkovo na pozemku parcelné číslo 7218; 7213 registra C katastra nehnuteľností.
Lokalita sa nachádza v III. okrese, v mestskej časti Bratislava-Rača, v urbanistickom obvode č. 187 Dopravná ulica, v miestnej časti so zaužívaným názvom Spoločný pasienok. Predmetné pozemky sú v kontakte s blokovou sídliskovou zástavbou štvrte Horné Šajby, prístupné zo severozápadu z ulice Na Pasekách, vymedzené z východu trasou účelovej cesty. Lokalita Východná je toho času bez využitia, pozemok s trávnatým porastom.

Agátová

Územie širších vzťahov

Vymedzenie širšieho územia sa navrhuje vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou zo severnej strany viesť v polohe cesty II. triedy č. 505, ďalej v pokračovaní na západ v osi diaľnice D2, v bode pripojenia zbernej komunikácie Janka Alexyho v územnej polohe Lamač-železničná stanica. Vymedzené ďalej v trase cesty Janka Alexyho, v bode pripojenia na ul. Saratovskú pokračuje línia územia širších vzťahov na sever po ul. Saratovskej, v pokračovaní po ul. Agátovej na severozápad, smerom k pripojeniu na cestu II. triedy č.505.

Vymedzenie riešeného územia
Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 3410/9; 3416/1; 3416/2; 3416/3; 3416/4; 3416/5; 3416/6; 3416/7; 3416/8; 3416/9; 3416/11; 3416/12; 3416/120; 3416/121; 3416/122; 3416/123; 3416/124; 3416/127; 3416/128; 3416/134; 3416/136; 3416/137; 3416/140; 3416/141; 3416/143; 3416/172; 3416/173; 3416/174; 3416/175; 3416/176; 3416/177; 3416/178; 3416/179; 3416/180; 3417/4; 3417/5; 3418/6; 3418/7; 3418/42; 3418/67; 3418/68; 3418/81; 3418/83; 3418/84; 3418/85; 3442/24; 3442/74; 3442/86; 3442/87; 3442/89; 3442/90; 3442/91; 3446/86; 3446/87; 3446/88; 3446/89; 3446/142; 3446/162 registra C katastra nehnuteľností.
Lokalita sa nachádza v IV. okrese, v mestskej časti Bratislava-Dúbravka, v urbanistickom obvode č. 201 Dieliky, v miestnej časti so zaužívaným názvom Spoločný pasienok. Vymedzené ulicou Agátovou zo západnej strany, predĺžením Dúbravčickej z juhu. Južnú časť riešeného územia tvorí areál firmy so zameraním na stavebníctvo a skladové hospodárstvo, lokalita o výmere 12,20 ha je vymedzená podľa priloženej grafickej prílohy.
Lokalita Agátová je toho času bez využitia , čiastočne sa využíva areál stavebníctva a drobnej malovýroby.

Muchovo námestie
Územie širších vzťahov
Vymedzenie širšieho územia sa navrhuje vymedziť vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou, zo severozápadu železničnou traťou č. 132., v pripojení južným smerom na ul. Macharova, v pokračovaní Wolkrova, okrajom pozemku parcelné číslo 4498 registra C katastra nehnuteľností, smerom na sever v pokračovaní ul. Vavilovova, ďalej v priestore ul. Vavilovova s bodom pripojenia na Jantárovú cestu pri obchodnom dome TPD. V križovatke Bosákova, Farského, Jantárová cesta, v pokračovaní Bosákova na východ, ul. Bosákovou na sever s pripojením na Černyševského.

Vymedzenie riešeného územia
Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 4691/3; 4691/4; 4691/5 registra C katastra nehnuteľností.
Lokalita sa nachádza v V. okrese, v mestskej časti Bratislava-Petržalka, v urbanistickom obvode č. 242 Malé centrum. Lokalita Muchovo námestie je vymedzená zo severnej a západnej strany ul. Černyševského, z juhu ul. Farského, ukončenie bloku tvorí severná časť mestskej radiály Jantárová cesta. Uvedená radiála je vedená v západnej časti mestského bloku a je vedená na násype smerom ku Starému mostu.
Lokalita Muchovo námestie je situovaná v severozápadnej územnej polohe predmetného bloku, z dvoch strán sú jestvujúce prevádzky základnej obchodno-obslužnej vybavenosti a drobného maloobchodu, skladov.

Viedenská cesta
Územie širších vzťahov
Vymedzenie širšieho územia sa navrhuje vymedziť vzhľadom na dopravné pripojenie lokality a saturovanie občianskou vybavenosťou, zo severnej strany trasou diaľnice D1 (mestský okruh) Bratislava. V pokračovaní na severozápad je línia vedená v trase D2, v bode križovania s Viedenskou cestou vedená ďalej v trase Viedenskej cesty v pokračovaní smerom na juhovýchod v trase ul. Rusovská. Severovýchodnú hranicu riešeného územia tvorí železničná trať č. 94 Rybárske rameno, v pokračovaní Panónska cesta s pripojením línie na vyššie uvedenú D1.

Vymedzenie riešeného územia
Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia na pozemkoch parcelné číslo 5920/6; 5920/7 registra C katastra nehnuteľností. Lokalita sa nachádza v V. okrese, v mestskej časti Bratislava-Petržalka, v urbanistickom obvode č. 94. Lokalita je situovaná v priestore vymedzenom rýchlostnými cestami D1, E 58, zo západu D2, E65 včítane ochranných pásiem. Riešené pozemky sú prístupné z cesty I. triedy č. 61 s názvom Viedenská cesta, zmena funkčného a priestorového využitia sa navrhuje na pozemku parcelné číslo 5920/6. V kontaktnom území k jestvujúcej zástavbe mestskej časti Petržalky je situovaný pozemok parcelné číslo 5920/7.

Analytická časť

Legislatíva viažuca sa k danej problematike

Legislatíva nerozdeľuje formy bývania podľa vlastníctva. Zákon č. 50/1976 Zb. definuje byt všeobecne, ako obytnú miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Právny rámec vlastníctva bytov a nebytových priestorov predstavuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pri bývaní v nájomnom byte dáva vlastník (prenajímateľ) nájomcovi za odplatu právo na užívanie bytu na základe nájomnej zmluvy. Podrobnejšie sú práva a povinnosti oboch zmluvných strán pri prenájme bytov definované v Občianskom zákonníku 40/1964 Zb., vo štvrtom oddiele - Osobitné ustanovenia o nájme bytu.

Vzhľadom na komplexnú problematiku a nejednoznačnú právnu definíciu nájomného bývania treba rešpektovať legislatívny rámec:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej „stavebný zákon“),
- Vyhlášku MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov,
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb.,
- Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
- Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu,
- Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
- Obchodný zákonník č. 513/1991 Zb.,
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006
- Zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady SR,
- Zákon Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov,
- Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania,
- Vyhláška č. 326/2015 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu,
- Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z.,
- Zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 601/2003 Zb. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 453/2001 Zb. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a menia a dopĺňajú sa niektoré ďalšie zákony,
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
- Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- Zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 539/2008 Z. z. o podpore regionálneho rozvoja v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
- Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny,
- Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- Zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami,
- Zákon č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon),
- Zákon č. 135/1961 Z. z. o pozemných komunikáciách (cestý zákon),
- Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Východiská z celoštátnej koncepcie rozvoja bývania

Programové vyhlásenie vlády SR na obdobie rokov 2020 – 2024

V kapitole:
DOPRAVA, KTORÁ PODPORUJE TRVALO UDRŽATEĽNÝ HOSPODÁRSKY RAST S OHĽADOM NA EKOLÓGIU

V podkapitole:
ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE, VÝSTAVBA A STAVEBNÍCTVO
Osobitnú pozornosť Vláda SR bude venovať revitalizácii zastaraného bytového fondu a tvorbe nového štátneho nájomného bývania.

V podkapitole:
BÝVANIE
Ako súčasť Národného strategického plánu vláda vypracuje strategický plán a následne vytvorí podmienky pre rozšírenie možnosti poskytovania cenovo dostupného bývania v oblasti štátneho nájomného bývania. Dostupnosť bývania vláda považuje za jeden z hlavných pilierov sociálnej politiky štátu. Vláda SR bude podporovať prístup k adekvátnemu bývaniu pre všetkých občanov SR s cieľom vytvorenia podmienok pre dôstojný život každého, najmä sociálne zraniteľných skupín obyvateľstva, mladých rodín a skupín obyvateľstva vo vybraných profesiách. Prioritou bude rozvinutie efektívneho, funkčného modelu výstavby ekonomicky dostupného štátneho nájomného bývania. Systém bude založený na analýzach dopytu po štátnom nájomnom bývaní v jednotlivých regiónoch Slovenska. Vláda SR podnikne všetky kroky potrebné na to, aby umožnila masívnu výstavbu kvalitných štátnych nájomných bytov po celom území Slovenskej republiky tak, aby mesačné nájomné bolo pre nájomcu dostupné a bolo výrazne nižšie, ako je štandardné trhové nájomné. Účelom štátneho nájomného bývania má byť vytvorenie trvalého bývania pre občanov, pre ktorých je hypotéka neprimeranou záťažou. Časť týchto štátnych nájomných bytov bude špecificky prispôsobená pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu.

Za účelom dosiahnutia tohto cieľa vláda pripraví a vyhodnotí všetky dostupné možnosti financovania mimo rozpočtu verejnej správy prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania alebo iného subjektu, vrátane implementácie modelu financovania podľa vzoru spoločnosti ASFINAG, a pripraví a implementuje produkčné a prevádzkové modely bežné v krajinách západnej Európy potrebné na výstavbu štátnych nájomných bytov. Vláda SR sa zaväzuje nájsť pre výstavbu štátnych nájomných bytov taký finančný a prevádzkový model, ktorý bude udržateľný a nebude navyšovať deficit rozpočtu a dlh verejnej správy. Bude pokračovať v podpore obecných nájomných bytov a vytvorí podmienky pre zapojenie súkromného sektora do výstavby nájomných bytov. Keďže Slovenská republika disponuje značným fondom rôznych typov nehnuteľností, často v nevhodnom stave a neefektívne využívaných, vláda ako súčasť Národného strategického plánu bude pokračovať, resp. začne s pasportizáciou štátnych nehnuteľností. Vláda vyhodnotí efektívnosť využívania budov štátu a pripraví analýzu ich optimálneho využitia na účely nájomných bytov alebo kancelárskych priestorov. Zároveň začne s okamžitou projektovou prípravou na zmenu ich využitia. Vláda SR pre účely zrýchlenia výstavby veľkého počtu nájomných bytov zriadi centralizovaný stavebný úrad v gescii Ministerstva dopravy a výstavby SR. Vláda SR bude aktívne podporovať projekty obnovy bytového fondu a zvyšovania energetickej hospodárnosti bytových a rodinných domov a zefektívni čerpanie podpory na tento účel.

Z hľadiska dosiahnutia spravodlivého a rovnovážneho postavenia prenajímateľa a nájomcu bude pripravená nová právna úprava nájomného vzťahu reflektujúca potreby trhu, stabilitu a spravodlivosť nájomného vzťahu, ako aj primeranú ochranu oprávnených nárokov nájomníkov. Úprava bude zohľadňovať aj moderné a flexibilné nastavenie pravidiel úspešne zavedených v oblasti krátkodobých nájmov bytov (Vláda SR, 2020).

Aktualizácia Národnej stratégie regionálneho rozvoja SR do roku 2030

V rámci strategického cieľa „Integrovaným a výsledkovo orientovaným prístupom k regionálnemu rozvoju a na základe využitia vnútorného potenciálu regiónov zvýšiť do roku 2030 adaptabilitu, konkurencieschopnosť a výkonnosť pri súčasnom zvyšovaní kvality života obyvateľov a pri rešpektovaní princípov udržateľného rozvoja“ sa konštatuje, že jednou z hlavných disparít v sociálnej infraštruktúre sú nedostatočné investície do nájomného bývania. V oblasti podpory ľudských zdrojov - zvýšiť kvality ľudského kapitálu bytovou politikou v rámci územného rozvoja regiónu, podporou rodín vytvorením podmienok na výstavbu rodinných domov, dostupnosťou nájomných bytov, s cieľom stabilizácie v mieste rodiska, v regióne (Vláda SR).

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020

V oblasti podpory verejného nájomného sektora je vytvárať podmienky smerujúce k podpore verejného nájomného sektora prostredníctvom poskytovania priamych dotácií zo štátneho rozpočtu, ako aj výhodných úverov prostredníctvom ŠFRB. Dotácie na obstaranie nájomných bytov sa v súčasnosti poskytujú podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. Zákon vymedzuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií, ktoré je možné získať na obstaranie nájomného bytu a prislúchajúcej technickej vybavenosti. V samostatnej časti zákon definuje pojem sociálne bývanie a zároveň stanovuje podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania (Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, 2015).

Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030

V časti 6 Ciele koncepcie, vízia a princípy mestského rozvoja SR:

Mestá na Slovensku budú spravované tak, aby prostredníctvom dostatočne pestrej ponuky pracovných príležitostí, adekvátneho bývania a služieb s dôrazom na kvalitu životného prostredia, zahŕňajúcu aj kvalitné urbanistické a architektonické riešenia, poskytovali zdravé sídelné prostredie pre kvalitný život. S cieľom efektívneho zhodnocovania vlastných zdrojov budú mestá zároveň podporovať celkovú vysokú produktivitu, za súčasnej tvorby čo najvyššej pridanej hodnoty.

V časti 7 Návrh opatrení a úloh:

Posilnenie úlohy mestského rozvoja v kontexte regionálneho rozvoja, partnerstvo a spolupráca (napr.: vytvorenie prepojenia rôznych existujúcich platforiem).
Štrukturálne zmeny vo fungovaní miest

„Viaceré pozitívne príklady ukazujú, že jedným z prístupov zabezpečujúcim prevenciu sociálnej segregácie je podpora zdravého sociálneho mixu, prihliadanie na potreby rôznych účastníkov života v meste, uplatňovanie princípov univerzálneho navrhovania, urbánna regenerácia a zapájanie občianskej spoločnosti v mestských komunitách. V nadväznosti na takéto rozvojové projekty je vhodné sa zamyslieť aj nad dôležitou otázkou, ktorá sa týka nevyužívaných, opustených, resp. zanedbaných území v mestách. Tento stav v sebe skrýva dve riziká priamo súvisiace s rozvojom mestského územia. Jednak prichádza k rozpínaniu mesta do oblastí mimo zastavaného územia a na druhej strane zostávajú v centrách miest dlhodobo nevyužiteľné pozemky, veľakrát aj s environmentálnym rizikom. Potenciálnemu zhodnoteniu

nevyužívaných a zanedbaných území a areálov najčastejšie bránia neprehľadné či neusporiadané právne vzťahy k nehnuteľnostiam a bremeno environmentálnych záťaží.

Pripravenosť a primeraná adaptácia miest na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy prispeje k zníženiu alebo aspoň čiastočnej eliminácii rizika zhoršovania zdravotného stavu obyvateľov, ktoré je jedným z možných dôsledkov zmeny klímy (MDV SR, 2018).“

Vízia a stratégia rozvoja Slovenska do roku 2030

V časti III.3. Zabezpečiť dostupnosť a udržateľnosť kvalitnej, modernej a efektívnej infraštruktúry, služieb a bývania pre zdravý a plnohodnotný život komunít v oblasti bývania sa uvádza:
1. Zabezpečiť prechod od zabezpečenia dostupnosti bytov k zabezpečeniu dostupnosti kvality obytného prostredia vrátane jeho bezpečnosti a environmentálnej, ekonomickej a sociálnej udržateľnosti. Zamerať sa na výstavbu, využívanie a obnovu budov s nízkou spotrebou energií, využívaním dostupných obnoviteľných zdrojov energie a výmenou vykurovacích zariadení na tuhé palivá najmä v rodinných domoch, kde pri spaľovaní vznikajú zvýšené hodnoty emisií PM2,5 a PM10, za ekologickejšie zariadenia;
2. Zvýšiť počet disponibilných bytov na 1000 obyvateľov aspoň na úrovni priemeru EÚ (395 bytov);
3. Zvýšiť podiel nájomného (vrátane bezbariérového) bývania na celkovom objeme disponibilného bytového fondu na 10 % do roku 2030;
4. Zlepšiť sociálnu dostupnosť bývania zdvojnásobením podielu bytov s regulovaným nájmom na celkovom objeme bytov z 1,6 % na 3 % v roku 2030 (Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky, 2020).

Východiská z regionálnej koncepcie rozvoja bývania

Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Bratislavského kraja na roky 2014 – 2020

Pri porovnaní cien medzi krajmi SR navzájom, ako aj priemernou cenou v SR vidíme, že ceny v Bratislavskom kraji sú nad priemernou cenou v SR a vysoko (viac ako dvojnásobne) nad cenovými úrovňami vo zvyšných krajoch SR. Podľa SWOT analýzy sú v kategórii Infraštruktúra a vybavenosť územia - Slabé stránky zaradené Nedostatočné investície do nájomného bývania najmä malometrážnych bytov v správe miestnej samosprávy a nedostatok bytov nižšieho štandardu pre marginalizované skupiny obyvateľstva, príp. nájomných bytov ako prvé bývanie pre mladé rodiny (AUREX spol. s r.o., 2014).

Východiská z mestskej koncepcie rozvoja bývania

Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. m. SR Bratislavy na roky 2010 – 2020

Migračný prírastok obyvateľstva, ktorý by negoval demografický trend je negatívne ovplyvnený tým, že reálny príjem v Bratislave vzhľadom na neúmerne vyššie splátky (úverov) nemusí byť vyšší ako v mieste pracoviska odkiaľ daný pracovník pochádza. Vývoj cien bytov je osobitnou problematikou, zdôraznená tu je iba vo vyššie uvedenom kontexte. Je zrejmé, že nadpriemerná cena bytov v Bratislave je len logickým dôsledkom súhry faktorov, ktoré kreujú charakter dopytu a ponuky. Ak by mala cena bytov v Bratislave klesnúť na priemer krajských miest, či dokonca nižšie, muselo by to byť spojené s výrazným zhoršením atrakčných schopností mesta v podobe neočakávaného zníženia kvality života, či straty komparatívnej výhody vyplývajúcej z nadpriemernej ponuky pracovných miest.

Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030

Cieľom Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020-2030 je vytvorenie základného rámca pre činnosť bratislavskej mestskej samosprávy v oblasti bývania v danom časovom rozmedzí a načrtnutie dlhodobého smerovania - vízie v oblasti bytovej politiky. Z tejto koncepcie musia následne vychádzať ďalšie analytické a strategické dokumenty, ktoré detailne popíšu spôsob, akým chce mesto dosiahnuť svoje ciele. Nasledovná časť zhrnutia sumarizuje navrhované priority, vyplývajúce z jednotlivých kapitol Koncepcie mestskej bytovej politiky 2020 - 2030.
Navrhované priority:

<u>Územné predpoklady rozvoja bývania</u>
Na základe analýzy územných predpokladov sú identifikované nasledovné priority, ktoré rámcujú potrebné kroky pre rozvoj bývania:
1. Efektívne využívanie súčasných kapacít územia mesta.
Táto priorita zahŕňa systematický prístup k brownfieldom a iným nevyužitým areálom vytvorením stratégie ich využitia a rozvoja, ideálne v dialógu s lokálnym obyvateľstvom.
2. Identifikácia potenciálnych rozvojových lokalít a ich využitie v rámci princípov udržateľného rozvoja.
Východiskovým dokumentom pre naplnenie tejto priority by malo byť vytvorenie Územného generelu bývania hlavného mesta SR, ktorý bude podkladom pre nový ÚPN a ďalšie spodrobňujúce dokumentácie.
3. Vytvorenie základu pozemkovej politiky mesta.
Významným krokom k naštartovaniu bytovej výstavby v doteraz nezastavaných rozvojových oblastiach je model mestskej rozvojovej spoločnosti, ktorá by riadila a koordinovala procesy v oblasti bytového rozvoja. Vypracovanie koncepcie mestskej pozemkovej politiky by bolo prioritou tejto spoločnosti.
4. Otvorená komunikácia a participácia.
Vytvorenie koncepcie participatívneho územného plánovania je nevyhnutným krokom pre moderný rozvoj bývania v Bratislave. S týmto súvisí taktiež potreba vytvorenia stratégie komunikácie, ktorej účelom je komunikovať procesy a potrebu rozvoja nájomného bývania a koordinovať a zmierňovať konflikty potenciálnych verejných záujmov.

<u>Budovanie mestského bytového fondu</u>
Na základe analýzy mesta boli identifikované nasledovné priority pre čo najefektívnejšie budovanie mestského bytového fondu:
1. Využitie nevyužívaných mestských budov alebo budov na území mesta.
Hlavné mesto momentálne nedisponuje aktuálnym prehľadom o tom, ktoré mestské budovy sú dlhodobo nevyužívané a vhodné na bývanie. Zrealizovanie auditu a vypracovanie plánu adaptácie a prestavby nevyužívaných mestských budov na obytné budovy je preto jedným z potrebných krokov pri budovaní mestského bytového fondu.
2. Udržateľná výstavba nového bytového fondu.
Ďalším krokom je vypracovanie plánu výstavby nových nájomných bytov s pravidelnou aktualizáciou. S týmto súvisiace dokumenty by mali obsahovať merateľné ciele, harmonogram prác a zodpovedností, finančný plán prípravy, výstavby a prevádzky bytov, navrhovaný sociálny mix v bytovom fonde s výškami nájomného a mali by identifikovať miesta na výstavbu. Zároveň je potrebné dokončiť transformáciu Spoločnosti pre rozvoj bývania Bratislava a využiť ju ako účelovú špecializovanú právnu entitu, ktorá bude zabezpečovať prípravu, výstavbu a správu mestského bytového fondu.
3. Systematický nákup bytov na sekundárnom trhu.
Posledným navrhovaným krokom v tejto kapitole je vybudovanie tímu a nastavenie kritérií pre vyhľadávanie a nákup bytov na sekundárnom trhu. Kapacity na nákup by mali vzniknúť na vyššie spomenutej účelovej organizácii (SRBB), z vlastných zdrojov organizácie, aby nákup bytov mohol prebiehať flexibilne a operatívne.

<u>Spolupráca so súkromným sektorom</u>
Nasledujúce priority navrhujú pravidlá a rámce, ktoré umožnia funkčnú a korektnú spoluprácu medzi samosprávou a súkromným sektorom:
1. Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom.
Je potrebné vypracovať komplexnú stratégiu mesta pre spoluprácu s developermi s jasne stanovenými a uplatniteľnými princípmi. Takáto stratégia by mala zahŕňať vytvorenie jasnej metodiky pre model spolupráce mesta so súkromným sektorom v záujme budovania územnoplánovacích predpokladov pre rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania, aby mesto, jeho obyvatelia i súkromný sektor efektívne využili územné kapacity. Ďalšími krokmi by tu mali byť vypracovanie pilotnej štúdie a ukotvenie tohto princípu v pilotných projektoch.

2. Realizácia spoločných projektov so súkromným sektorom, menovite skrz verejno-súkromné partnerstvá a zdieľané projekty.
Prvým krokom je vytvorenie metodiky realizácie spoločných projektov v oblasti výstavby bytových domov a nájomného bývania s developermi a finančnými inštitúciami. Overením princípov a východísk nastavených danou metodikou budú pilotné projekty v oblasti nájomného bývania uskutočnené v spolupráci medzi mestom a súkromným sektorom.
3. Zlepšenie komunikácie medzi mestom a súkromným sektorom.
Táto priorita navrhuje realizáciu pravidelných okrúhlych stolov medzi predstaviteľmi mesta a relevantnými partnermi ako prevenciu kontroverzií a verejnej nedôvery voči inštitúciám a súkromným aktérom. Dôležitým krokom je tiež vytvorenie participatívnych pravidiel a mechanizmov, ktoré budú prispievať k rastúcej dôvere obyvateľov mesta k novému rozvoju.

Správa, údržba a obnova mestského bytového fondu
Identifikované priority na základe analýzy mesta sú:
1. Začleňovanie participatívnych mechanizmov do správy bytového fondu.
Tieto mechanizmy umožňujú lepšiu komunikáciu a dôveru medzi mestom a nájomníkmi a zlepšujú susedské vzťahy. Pilotné testovanie projektu mestských domovníkov vo dvoch vybraných nájomných domov sa uskutočnia od januára 2021.
2. Zmena princípov prideľovania a správy bytov spôsobom, ktorý reflektuje aktuálne sociálne potreby a rešpektujúcim demografické trendy.
Je potrebné aktualizovať zastaralý systém prideľovania mestských bytov (VZN č. 1/2006) a ich správy tak, aby zodpovedal súčasným sociálnym potrebám a rešpektoval demografické trendy. Je potrebné pristúpiť k digitalizácii prideľovania bytov a jeho spriehľadnenie, resp. redukciu byrokracie. Je tiež potrebné podporiť vznik kontaktnej a organizačnej jednotky na magistráte mesta, venujúcej sa výlučne oblasti bývania.
3. Zavedenie mechanizmov udržateľnej obnovy mestského bytového fondu.
Je potrebné dbať na udržateľnosť v rámci priebežnej obnovy mestského bytového fondu, mechanizmov jeho financovania a zakotvenie potrebných nástrojov pre jeho fungovanie. Je nevyhnutné legislatívne dosiahnuť zmenu súčasného cenového predpisu. Je potrebné vytvoriť Fond obnovy a rozvoju bývania, v ktorom sa sústredia všetky prostriedky z prenájmu bytov a priestorov vo vlastníctve mesta. Tento fond by mal zabezpečiť, aby výnosy z bytov a iných nehnuteľností zostávali využiteľné a viazané výlučne na realizáciu politiky bývania.

Dostupné bývanie pre sociálne ohrozené skupiny
V súčasnosti Bratislave chýbajú základy sociálnej bytovej politiky. V rámci kapitoly o dostupnom bývaní pre sociálne ohrozené skupiny sú identifikované nasledujúce priority:
1. Ukončovanie bezdomovectva a bytovej núdze.
Cieľom je realizácia pilotného testovania metódy "housing first" v spolupráci s neziskovými organizáciami v 9 bytoch vo vlastníctve mesta. Taktiež identifikácia možností financovania rozvoja sociálneho bývania tak, aby viedlo k ukončovaniu bezdomovectva systematicky a nepretržite. Potrebné je tiež vytvorenie koncepcie sociálneho bývania a sociálnej podpory v mestských bytoch participatívnym spôsobom.
2. Zvýšenie dostupnosti bývania pre ľudí so zdravotným znevýhodnením, vrátane ľudí v staršom veku.
Komplexná prístupnosť je nevyhnutným kritériom dostupnosti bývania pre ľudí v staršom veku, ľudí so zdravotným znevýhodnením a ľudí v špeciálnej životnej situácii. Cieľom je riadne nastavenie a implementácia štandardov inkluzívneho dizajnu, upraviteľnosti a navštíviteľnosti pri obstaraní, v optimálnom prípade, všetkých nájomných bytov pre všetky cieľové skupiny. Tomuto musí predchádzať dôsledný prieskum dostupnosti bezbariérového nájomného bývania ako i priebežné sledovanie dopytu po takomto bývaní.
3. Zvýšenie dostupnosti bývania pre osoby znevýhodnené na trhu s nehnuteľnosťami.
Je vhodné vytvoriť sociálnu nájomnú agentúru slúžiacu ako platforma pre potenciálnych prenajímateľov bytov ochotných prenajímať svoje byty znevýhodneným občanom. Druhým cieľom je vytvorenie krízového fondu v rámci Nadácie Bratislavy, ktorý bude v odôvodnených prípadoch ponúkať finančný príspevok vedúci k zvýšeniu dostupnosti bývania pre ohrozené nízkopríjmové skupiny. Tretím cieľom je zapracovanie princípov sociálneho bývania do zmeny VZN 2006/1 o prideľovaní bytov.
4. Prevencia straty bývania.
Vytvorenie a implementácia metodiky prevencie straty bývania v mestskom, ako aj súkromnom bytovom fonde, ktorá by mala byť prioritou pri riešení dostupnosti nájomného bývania.
5. Získanie aktuálnych informácií a dát dôležitých pre nastavenie politík dostupného bývania.
Pre podnikanie efektívnych krokov pri nastavovaní politík dostupného bývania je nevyhnutné pravidelne realizovať sčítanie ľudí bez domova na území mesta a vytvorenie máp vhodných a nevhodných lokalít pre umiestnenie sociálneho bývania.
6. Zlepšenie dostupnosti a kvality dočasného ubytovania pre osoby v bytovej núdzi.
Je vhodné podporiť vznik inštitútu krízového a dočasného ubytovania a vytvorenie správneho zázemia pre jeho funkciu ako dočasného riešenia a podpornej inštitúcie počas nepriaznivej bytovej situácie. Takáto metodika by sa mala stať štandardom v už aj existujúcich mestských ubytovniach (Magistrát hlavnéhom mesta SR Bratislavy, MIB, 2021).

Programové vyhlásenie primátora hlavného mesta SR Bratislavy a poslancov Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2019 – 2022

BYTOVÁ POLITIKA:
Cieľom je zlepšenie dostupnosti bývania pre všetky skupiny obyvateľstva a posilnenie jeho environmentálnej, ekonomickej a sociálnej udržateľnosti.
Bude vykonaný audit mestských nájomných bytov, naštartuje sa tvorba nového bytového fondu s cieľom zvýšiť dostupnosť mestského nájomného bývania pre všetky kategórie obyvateľov mesta vrátane sociálne odkázaných a vylúčených skupín (rodiny a jednotlivci). Spustia sa pilotné projekty nájomných bytov s regulovaným nájmom v nových developerských projektoch.
Presadí sa podpora pre riešenia smerujúce k zväčšeniu fondu nájomných bytov vo vlastníctve hlavného mesta.
Existujúce nevyužívané budovy vo vlastníctve mesta budú rekonštruované na nájomné byty, ďalšie byty budú získané kúpou s využitím štátnych dotácií, či vlastnou alebo v partnerstvách realizovanou výstavbou na mestských pozemkoch. Pri týchto projektoch sa bude presadzovať dôsledná a včasná komunikácia s obyvateľmi.
Vznikne zapojenie sa do využitia systému úverov Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií na výstavbu nájomných bytov (Košťál, a iní, 2019).

Ostatné podklady

Štatistické ročenky hlavného mesta SR Bratislavy, 2011 – 2020

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené počty dokončených bytov podľa druhov vlastníctva v rokoch 2011 až 2017.
Tabuľka č. 2: Dokončené byty podľa druhov vlastníctva, (Štatistický úrad SR, 2020)

Ukazovateľ	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet bytov spolu	1 768	2 916	1 569	1 686	2 394	1 952	2 794
v tom:							
. verejný sektor	-	-	-	-	-	-	-
z toho vlastníctvo							
. územnej samosprávy a štátne	-	-	-	-	-	-	-
. súkromný sektor	1 768	2 916	1 569	1 686	2 394	1 952	2 794
v tom vlastníctvo							
. súkromné tuzemské	1 768	2 916	1 569	1 686	2 394	1 952	2 794
Obytná plocha spolu	120	167	107	105	148	119	147
(tis.m^2) v tom:							
. verejný sektor	-	-	-	-	-	-	-
z toho vlastníctvo							
. územnej samosprávy a štátne	-	-	-	-	-	-	-
. súkromný sektor	120	167	107	105	148	119	147
v tom vlastníctvo							
. súkromné tuzemské	120	167	107	105	148	119	147

Tabuľka č. 3: Dokončené byty podľa okresov, (Štatistický úrad SR, 2020)

Okres	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Spolu	1 768	2 916	1 569	1 686	2 394	1 952	2 794
v tom:							
Bratislava I	103	120	86	147	748	87	350
Bratislava II	1 038	327	157	354	834	293	417
Bratislava III	286	1 491	274	536	338	513	676
Bratislava IV	254	485	455	320	309	643	411
Bratislava V	87	493	597	329	165	416	940

Tabuľka č. 4: Stav bytov k 31.12. podľa okresov, (Štatistický úrad SR, 2020)

Okres	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Spolu	207 733	210 596	212 121	213 740	216 032	217 935	220 676
v tom:							
Bratislava I	23 875	23 983	24 061	24 184	24 923	24 997	25 341
Bratislava II	57 980	58 298	58 443	58 786	59 609	59 889	60 275
Bratislava III	34 556	36 035	36 300	36 822	37 147	37 650	38 320
Bratislava IV	44 937	45 410	45 856	46 165	46 460	47 093	47 496
Bratislava V	46 385	46 870	47 461	47 783	47 893	48 306	49 244

Memorandum o spolupráci a spoločnom postupe pri ochrane plôch vinohradov na svahoch Malých Karpát ako súčasti historického krajinného obrazu

Žiadna z lokalít si nevyžaduje nový záber viníc v súlade s memorandom. Lokalita Pekná cesta je súčasťou rozvojovej funkčnej plochy s kódom 502, ktoré sú v zmysle ÚPN hl. m. SR Ba určené na zástavbu. V štúdií je preverená zmena funkčného využitia na bývanie.

Vzťah k programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestských častí Bratislavy

PHSR Ružinov
Mestská časť v materiáli bližšie nešpecifikuje tému nájomné bývanie.

PHSR Rača do roku 2020
(Bol podaný návrh na predĺženie platnosti PHSR mestskej časti Bratislava-Rača na obdobie na roky 2014 – 2020 do 31.12.2021, t. j. do vypracovania nového PHSR)

V materiáli sa uvádza vytvorenie stratégie na podporu výstavby mestských nájomných bytov. Stratégia bude zohľadňovať finančné možnosti MČ Rača, ako aj dostupnosť vhodných pozemkov, či už vo vlastníctve MČ alebo v správe MČ. Stratégia vyhodnotí financovanie prostredníctvom súkromných zdrojov (tzv. PPP projekty) alebo prostredníctvom ŠFRB. Vypracovanie stratégie bude v nadväznosti na prijatú legislatívu v oblasti nájomného bývania (UETC, s.r.o., 2014).

PHSR Dúbravka do roku 2024
SWOT - 3.6 SOCIÁLNA OBLASŤ A ZDRAVOTNÍCTVO

Slabé stránky:
- chýbajúce svojpomocné skupiny, sociálne bývanie, nájomné byty, núdzové byty
- nedostatok nájomných bytov pre mladé rodiny s deťmi

Hlavné disparity BSK v sociálno-spoločenskej infraštruktúre:
nedostatočné investície do nájomného bývania, regenerácie bytového fondu a pomalá obnova kultúrnohistorických pamiatok, čo je spôsobené nedostatkom vlastných finančných zdrojov pre spolufinancovanie rozvojových a investičných projektov

Návrh stratégie je v PO 6. Sociálna oblasť a zdravotníctvo v Podprograme 6.1. Sociálne služby v Opatrení 6.1.5 - 10.6.0 Bývanie – mestská nájomná bytová výstavba, kde sa uvádza počet užívateľov podporených projektov s cieľovou hodnotou: 1500 (SCARABEO-SK, s.r.o., 2015).

PHSR Petržalka do roku 2023
1.8 SWOT analýza

Príležitostí
Str. 80 Hospodárstvo – Zhodnocovanie majetku jeho efektívnym využívaním (nehnuteľností a nájomná politika) (Centire s.r.o., 2016).

Všeobecné trendy rozvoja

Masívna výstavba nájomných, najmä sociálnych bytov v krajinách EU 15, bola realizovaná najmä v povojnových rokoch kedy bolo potrebné nahradiť vojnou zničený bytový fond. Tento trend pokračoval až do prvej polovice 70. rokoch formou priamych štátnych intervencií, ktoré si vytvoril na tento účel množstvo nástrojov. V polovici 70. rokov dochádza k návratu súkromných investícií do bytovej výstavby a štátne verejné výdavky sa sústreďujú na adresnejšiu podporu vo forme príspevkov na bývanie, čo vyplývalo z ropných šokov začiatku 70. rokov, následnej ekonomickej recesie a následných škrtov štátnych rozpočtov. Štáty sa po znížení priamych investícií do bytovej výstavby snažili o návrat súkromných investícií do bytovej výstavby formou vytvárania motivačného prostredia vytvorením garančných fondov pre jej financovanie, dotáciami a postupnou deregulaciou nájomného. Vo všetkých krajinách EU je dnes sociálna nájomná výstavba financovaná zo súkromných alebo kombináciou súkromných a verejných zdrojov.
Nájomné bývanie môže byť v súlade so strategickými dokumentami a trendami v zahraničí realizované dotáciami na výstavbu bytov, alebo adresnou podporou pre vybrané najviac ohrozené skupiny obyvateľstva vo forme príspevkov na bývanie vo vlastníctve neziskových organizácií alebo komerčne prenajímanom bytovom fonde, čo si však vyžaduje vytvoriť legislatívy na úrovni štátu – nutnosť nahlásenia trvalého pobytu nájomníka, ako podmienky na získanie príspevku na bývanie a poistenia nájmu v prípade výpadku príjmu nájomníka zo strany mesta/ štátu.

V posledných desaťročiach dochádza najmä k výstavbe bytov určených pre vlastnícke bývanie. Vzhľadom na vysokú mieru zadlženia obyvateľstva a skúsenosti z priebehu poslednej krízy sa takýto stav javí ako vysoko rizikový. V hlavnom meste SR Bratislave nedošlo k navýšeniu počtu nájomných bytov v majetku mesta, investície sa sústreďujú najmä na údržbu jestvujúceho bytového fondu. Nájomné bývanie je zabezpečené najmä komerčným prenájmom bytov vo vlastníctve súkromných osôb. V takto prenajatých bytoch je väčšinou znemožnené nájomníkom, napriek Zákonu č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, nahlásiť si trvalý pobyt, čo následne vplýva na nepresnosti údajov v registri osôb, či výber podielových daní. Tým pádom neexistuje ani žiadna možnosť finančnej podpory, či už zo strany štátu alebo mesta, pre najviac ohrozené skupiny obyvateľstva vo forme príspevkov na bývanie (OSRMTÚD, 2018).

Metodické východiská

Metodický materiál „VYTVORENIE PODMIENOK PRE STANOVENIE ZÁSAD A PRAVIDIEL ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA“, ktoré obstaralo MDVaRR SR člení bývanie podľa vlastníckeho vzťahu na nasledujúce formy:
• bývanie vo vlastných domoch (rodinných domoch)

• bývanie v bytoch vo vlastníctve občana - v bytových domoch
• bývanie v družstevných bytoch
• bývanie v prenajatých obecných a štátnych bytoch
• bývanie v prenajatých bytoch v súkromnom vlastníctve fyzických a právnických osôb
• špecifické formy bývania (pre občanov v hmotnej alebo sociálnej núdzi, pre skupiny seniorov, alternatívne bývanie pre skupiny občanov so zvláštnym sociálnym postavením ako sú napr. neplatiči nájomného, mladí ľudia opúšťajúci zariadenia sociálnej starostlivosti, občania po výkone trestu, ľudia bez domova a pod.).
Právny rámec vlastníctva bytov a nebytových priestorov predstavuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z hľadiska vlastníckych vzťahov k bytom sa používa členenie:
• vlastnícky sektor
• nájomný sektor
• družstevná forma správy bytov
• ostatné

Úlohou samosprávnych krajov je koncepčná, legislatívna a výkonná činnosť, ktorá vyplýva z ich úloh pri starostlivosti o všestranný rozvoj svojho územia a potreby svojich obyvateľov podľa zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. Medzi základné úlohy pri napĺňaní poslania samosprávneho kraja patrí aj rozvoj bývania. Avšak ich úlohy a pôsobnosť uvedený zákon a zákon č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých kompetencií z orgánov štátnej správy na samosprávu v znení neskorších predpisov vymedzuje všeobecne. Ani jeden z týchto predpisov totiž neobsahuje explicitne úlohy pre samosprávy vyšších územných celkov v oblasti rozvoja bývania. V zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa upravuje rozsah, spôsob a podmienky pre poskytovanie dotácií, účelom ktorých je obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania (ktoré je v predmetnom zákone definované), obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy bytového domu. Žiadateľom o dotáciu môže byť obec (v hlavnom meste Bratislava a v meste Košice aj mestská časť), vyšší územný celok, bytové družstvo, správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Úlohou obcí je príprava územných plánov, tvorba miestnej bytovej politiky a programov rozvoja bývania, oblasť sociálneho bývania, koordinácia účastníkov. Miestne samosprávy na svojom území zodpovedajú za územné plánovanie a za miestnu bytovú politiku. V úrovni obcí ide najmä o praktické napĺňanie ustanovení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, týkajúcich sa oblasti rozvoja bývania. Konkrétne v rámci § 4 ods. 3 písm. j) sa uvádza, že „obec pri výkone samosprávy najmä: obstaráva a schvaľuje územno-plánovaciu dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri vytváraní vhodných podmienok na bývanie v obci". Prax, resp. reálna situácia v oblasti zabezpečenia programov rozvoja bývania je na veľmi nízkej úrovni.

Mierou posúdenia spolupráce mesta s developermi pri preverovaní regulácie lokalít za účelom zlepšenia dostupnosti bývania bude index skladajúci sa z dvoch hodnôt:
• miery zvýšenia podielu bývania v preverovanom území zmenou funkčnej regulácie územia
• nárastom celkovej výmery podlažných plôch všetkých nadzemných podlaží zmenou regulácie intenzity využitia územia.
Tento všeobecný princíp bude zohľadnený vo vzorci pri návrhu plánovacích zmlúv v ďalších etapách a nie je predmetom tejto pilotnej štúdie.

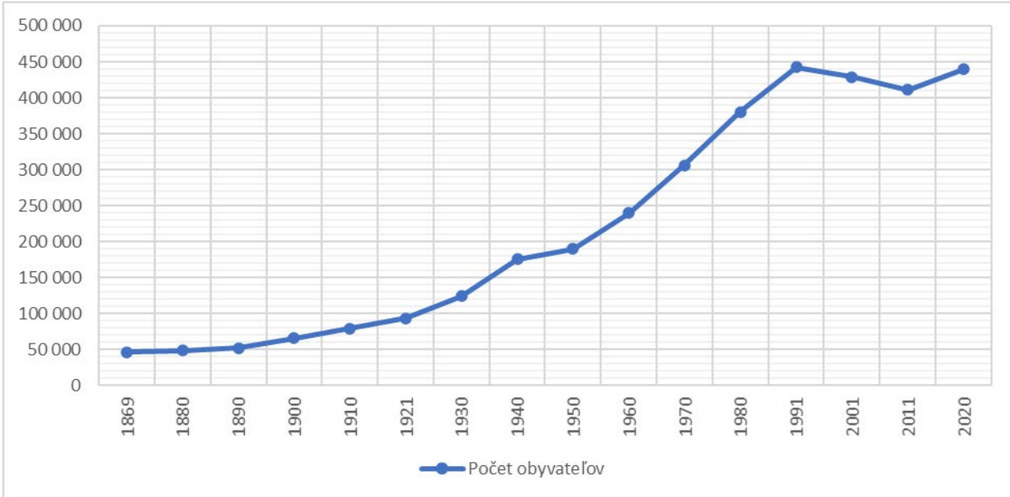
Demografické východiská

- <u>Základná bilancia počtu obyvateľov</u>

Podľa posledného Sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 bolo v Bratislave evidovaných 411 228 trvalo bývajúcich obyvateľov. Z toho bolo 192 256 mužov a 218 972 žien. Najväčším okresom bola Bratislava V s počtom obyvateľov 111 135, druhým najväčším okresom bola Bratislava II s počtom obyvateľov 108 362. Nasledoval okres Bratislava IV (92 030) a Bratislava III (61 046). Najmenším okresom bola Bratislava I s počtom obyvateľov 38 655 (SODB 2011, ŠÚ SR).

Počet obyvateľov Bratislavy za rok 2020 (stredný stav) bol 439 337. Z toho bolo 207 287 mužov a 232 050 žien. Oproti roku 2011 došlo k zmene poradia okresov podľa počtu obyvateľov. Najväčším okresom bola Bratislava II s počtom obyvateľov 116 223, za ňou nasleduje Bratislava V s počtom 112 339 obyvateľov. Tretím najväčším okresom podľa počtu obyvateľov je Bratislava IV (97 792), za ňou nasleduje Bratislava III (69 479). Najmenším okresom ostáva Bratislava I s počtom obyvateľov 41 893 (ŠÚ SR, 2021).

Graf č. 1: Vývoj počtu obyvateľov Bratislavy (ŠÚ SR, 2021)



Viac ako 100 rokov Bratislavu charakterizoval kontinuálny nárast počtu obyvateľov, ktorý sa zastavil v roku 1996. Znižovanie počtu obyvateľov pretrvávalo až do roku 2004 súčasne s prirodzeným úbytkom. V nasledujúcom období sa začal prejavovať vplyv suburbanizácie do zázemia Bratislavy a funkčného mestského regiónu (FMR) napriek tomu počet obyvateľov v hlavnom meste začal narastať. Hlavné mesto ponúka širokú škálu služieb a pracovných príležitostí, preto sa stáva cieľovou destináciou mnoho obyvateľov Slovenska. Napriek neúplnej evidencii prisťahovaných je Bratislava migračne a aj celkovo zisková. Práve neúplná evidencia spôsobuje, že oficiálny počet obyvateľov hlavného mesta je nižší ako je reálny počet prítomného obyvateľstva.

Prognóza demografického potenciálu Bratislavy odhalila nezvratné starnutie hlavného mesta. Keďže prirodzeným prírastkom v tejto fáze už nedokážeme starnutie ovplyvniť, možnosťou ostáva migrácia (v prípade mladších ročníkov migrantov). Bratislava by mala byť naďalej atraktívna aby pritiahla čo najviac mladých ľudí v reprodukčnom veku.

Tabuľka č. 5: Bilancia pohybu obyvateľstva Bratislavy v rokoch 2001-2019 (ŠÚ SR, 2020)

	2001	2007	2011	2015	2019
Prirodzený prírastok obyvateľstva	-724	255	1 346	1 143	1 183
Prisťahovaní na trvalý pobyt	3 950	6 248	6 356	8 219	10 077
Vysťahovaní z trvalého pobytu	4 028	5 667	5 002	6 108	6 398
Migračné saldo	-78	581	1 354	2 111	3 679
Celkový prírastok obyvateľstva	-802	836	2 700	3 254	4 862

Lokality vybrané vo vyhľadávacej štúdii sú alokované v mestských častiach Ružinov, Rača, Dúbravka a Petržalka.

Tabuľka č. 6: Vývoj počtu obyvateľov v mestských častiach (ŠÚ SR, 2020)

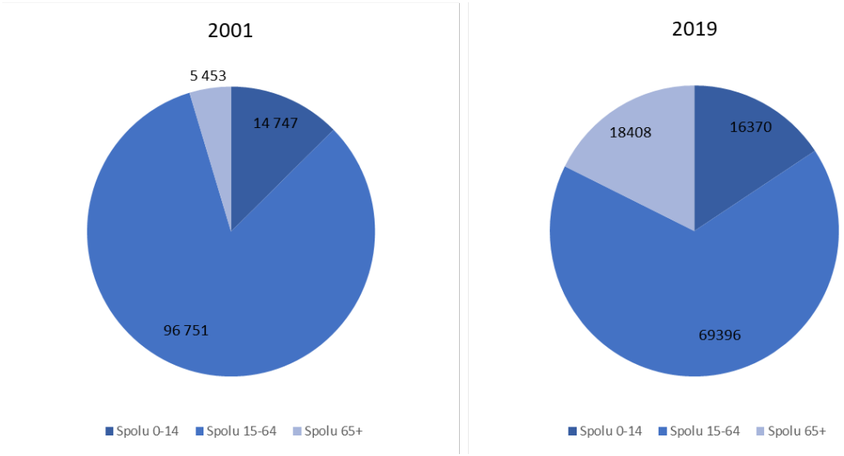
	2001	2007	2011	2015	2019
Bratislava - Staré Mesto	44 499	41 255	38 788	39 470	41 893
Bratislava - Podunajské Biskupice	19 729	20 717	20 844	21 644	22 231
Bratislava - Ružinov	69 864	70 692	69 017	71 443	73 872
Bratislava - Vrakuňa	18 504	19 320	19 275	20 114	20 120
Bratislava - Nové Mesto	37 350	37 048	36 526	37 650	39 618
Bratislava - Rača	20 216	20 438	19 814	20 791	23 904
Bratislava - Vajnory	3 922	4 659	5 130	5 556	5 957
Bratislava - Devínska Nová Ves	15 515	15 948	15 655	16 060	15 771
Bratislava - Dúbravka	35 084	34 405	32 751	33 090	33 665
Bratislava - Karlova Ves	32 848	33 876	32 879	33 260	33 350
Bratislava - Devín	886	1 040	1 118	1 297	1 679
Bratislava - Lamač	6 519	6 580	6 745	7 110	7 313
Bratislava - Záhorská Bystrica	2 140	2 852	3 503	4 559	6 014
Bratislava - Čunovo	910	936	1 014	1 332	1 532
Bratislava - Jarovce	1 195	1 296	1 479	2 011	2 500
Bratislava - Petržalka	116 951	113 443	105 763	103 935	104 174
Bratislava - Rusovce	1 962	2 422	2 891	3 610	4 133
Hlavné mesto SR Bratislava	428 094	426 927	413 192	422 932	437 726

V tabuľke č. 6 sú vyznačené údaje vývoja počtu obyvateľov v sledovaných mestských častiach Ružinov, Rača, Dúbravka a Petržalka. V Ružinove a v Rači aj vplyvom ponuky novej výstavby dochádza k najvyššiemu nárastu počtu obyvateľov v roku 2019. Naopak v mestských častiach Dúbravka a Petržalka zaznamenávame pokles počtu obyvateľov oproti prvému sledovanému obdobiu. Hodnoty za celé mesto majú od roku 2011 stúpajúcu tendenciu, počet obyvateľov sa mierne zvyšuje. Najväčšou mestskou časťou je Petržalka, kde pred rokom 1977, kedy bol skolaudovaný prvý bytový dom, žilo iba 15 000 obyvateľov. V súčasnosti v tejto mestskej časti žije takmer štvrtina obyvateľov hlavného mesta. Petržalka zaznamenala rozmach vplyvom hromadnej panelovej výstavby. Osídlená bola najmä mladými generáciami v reprodukčnom veku, čo malo za následok zvýšené miery pôrodnosti a omladenie vekovej štruktúry.

- <u>Veková štruktúra obyvateľstva</u>

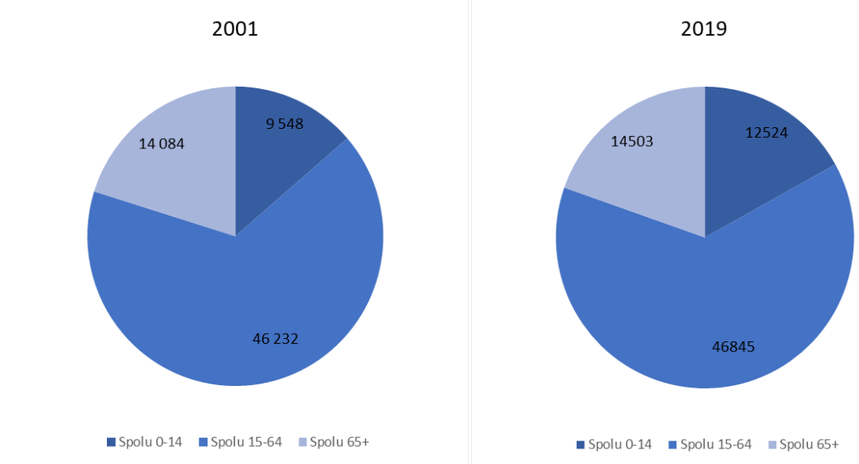
V súčasnosti patrí Petržalka medzi najstaršie mestské časti, keďže početné kohorty sa presúvajú z produktívneho veku do poproduktívneho, čo znamená, že počet obyvateľov sa v produktívnej zložke znižuje (nie je dostatočne kompenzovaná predproduktívnou zložkou) a v poproduktívnej zvyšuje (Graf č. 2). Tento efekt by čiastočne mohla zmierniť masívna výstavba v južnej časti Petržalky.

Graf č. 2: Veková štruktúra obyvateľstva mestskej časti Petržalka (ŠÚ SR, 2020)



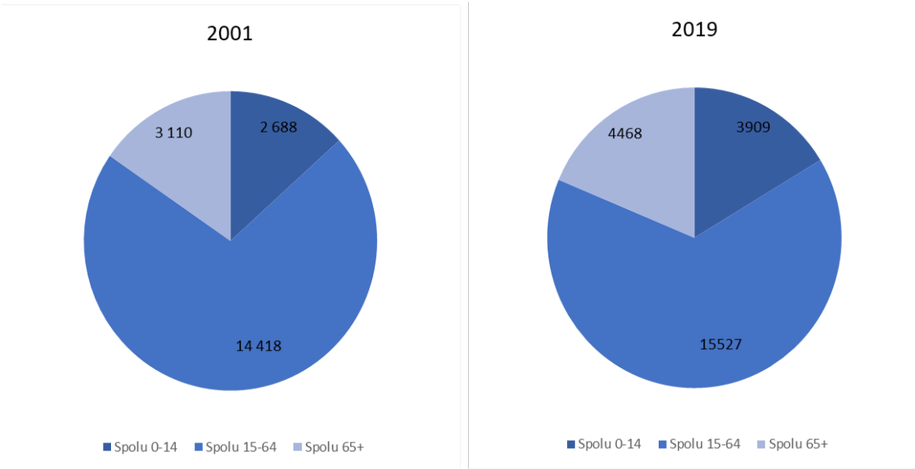
Pri porovnaní vekovej štruktúry mestskej časti Ružinov v dvoch časových obdobiach (Graf č. 3) vidíme najväčší rozdiel pri predproduktívnej zložke, kde je zaznamenaný najvyšší nárast. Odôvodnením môže byť nová výstavba, kde sa sťahujú obyvatelia v reprodukčnom veku.

Graf č. 3: Veková štruktúra obyvateľstva mestskej časti Ružinov (ŠÚ SR, 2020)



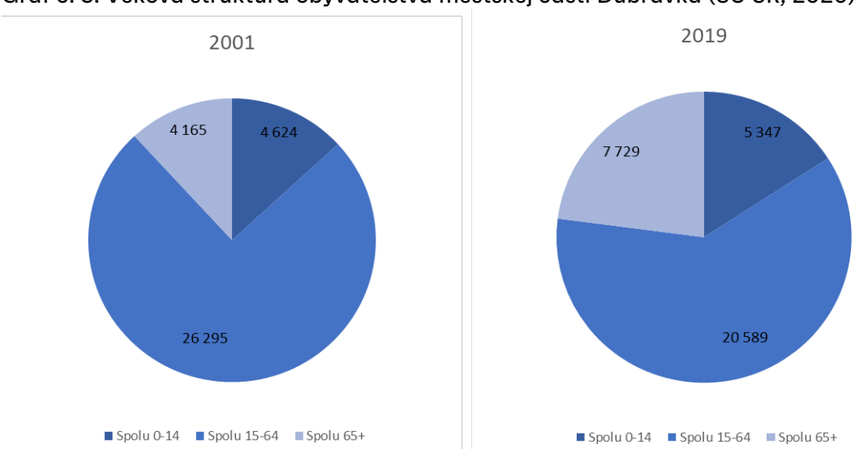
V mestskej časti Rača (Graf č. 4) nenastali výrazne zmeny. Všetky tri vekové zložky zaznamenali podobný nárast a v konečnom dôsledku aj celkový nárast obyvateľov.

Graf č. 4: Veková štruktúra obyvateľstva mestskej časti Rača (ŠÚ SR, 2020)



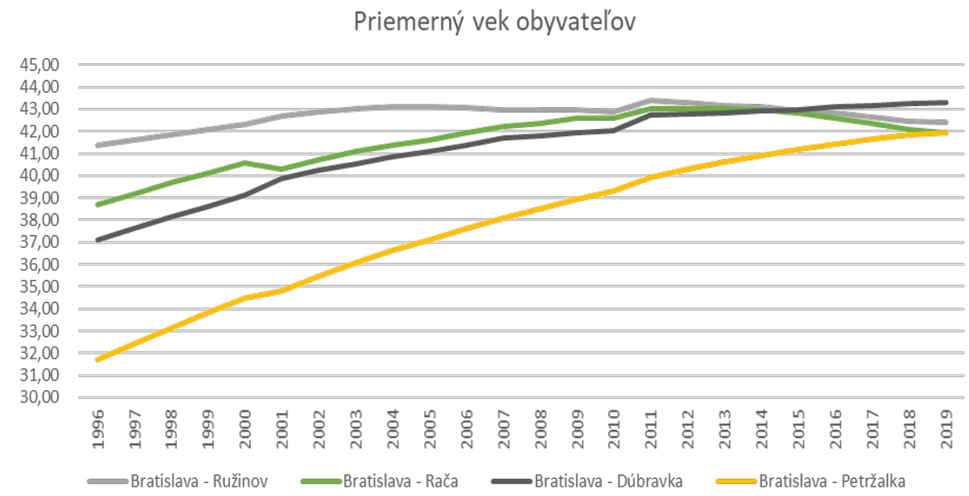
Podobne ako Petržalka, tak aj Dúbravka (Graf č. 5) voči prvému sledovanému obdobiu zaznamenala najvyšší nárast obyvateľov v poproduktívnej zložke. Síce nie v tak intenzívnej miere, no aj v tomto prípade sa poproduktívna zložka obyvateľstva rozširuje na úkor produktívnej. Dúbravka patrí k druhej najstaršej mestskej časti v Bratislave s priemerným vekom 43,41 roka (Graf č. 6). Prvenstvo drží mestská časť Lamač, kde je priemerný vek obyvateľov 44,30 roka. Bratislavský priemerný vek je na úrovni 42,05 roka.

Graf č. 5: Veková štruktúra obyvateľstva mestskej časti Dúbravka (ŠÚ SR, 2020)



Priemerný vek v mestských častiach Ružinov a Rača má klesajúcu tendenciu. Naopak v Dúbravke a Petržalke sa priemerný vek a aj počet obyvateľov v poproduktívnom veku naďalej zvyšuje. Pomôcť zmierniť tento negatívny trend môže práve bytová výstavba pre mladé rodiny, čo by znamenalo zníženie priemerného veku skrz migráciu a neskôr aj pôrodnosť.

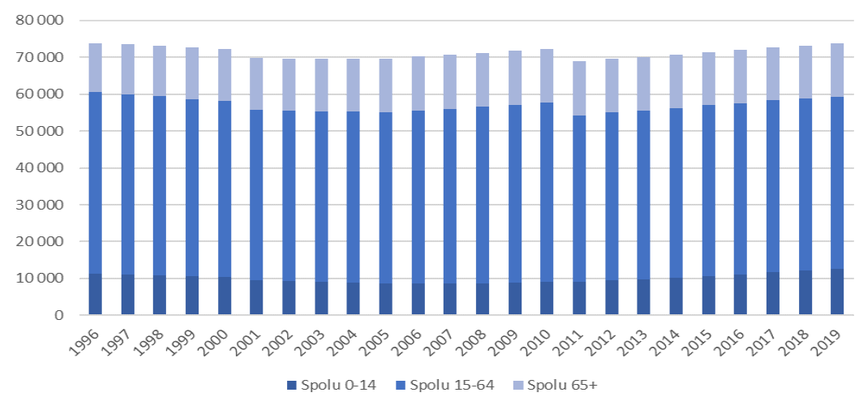
Graf č. 6: Priemerný vek obyvateľov vybraných mestských častí (ŠÚ SR, 2020)



Tabuľka č. 7: Vývoj počtu obyvateľov v mestskej časti Ružinov (ŠÚ SR, 2020)

	2001	2007	2011	2015	2019
Spolu 0-14	9 548	8 681	9 092	10 739	12 524
Spolu 15-64	46 232	47 392	45 190	46 294	46 845
Spolu 65+	14 084	14 619	14 735	14 410	14 503

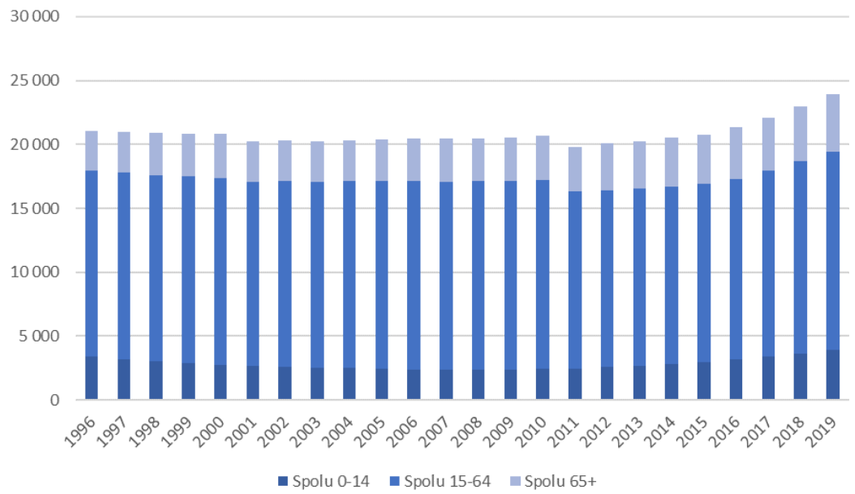
Graf č. 7: Vývoj počtu obyvateľov v mestskej časti Ružinov (ŠÚ SR, 2020)



Tabuľka č. 8: Vývoj počtu obyvateľov v mestskej časti Rača (ŠÚ SR, 2020)

	2001	2007	2011	2015	2019
Spolu 0-14	2 688	2 352	2 434	2 962	3 909
Spolu 15-64	14 418	14 736	13 879	13 933	15 527
Spolu 65+	3 110	3 350	3 501	3 896	4 468

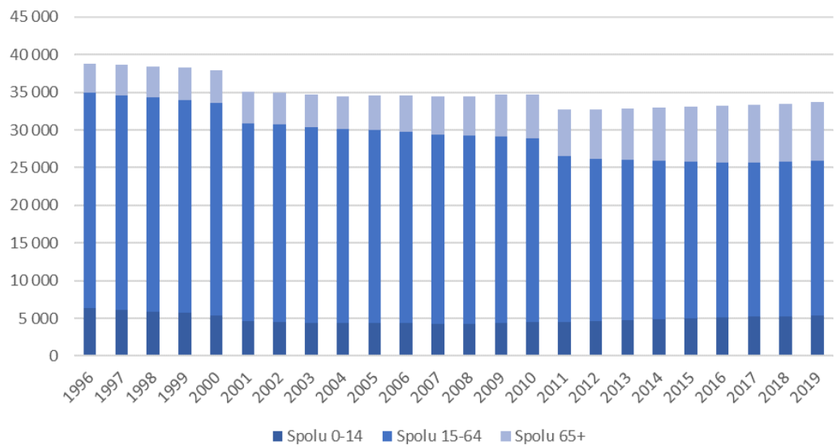
Graf č. 8: Vývoj počtu obyvateľov v mestskej časti Rača, (ŠÚ SR, 2020)



Tabuľka č. 9: Vývoj počtu obyvateľov v mestskej časti Dúbravka, (ŠÚ SR, 2020)

	2001	2007	2011	2015	2019
Spolu 0-14	4 624	4 247	4 494	5 008	5 347
Spolu 15-64	26 295	25 107	21 994	20 806	20 589
Spolu 65+	4 165	5 051	6 263	7 276	7 729

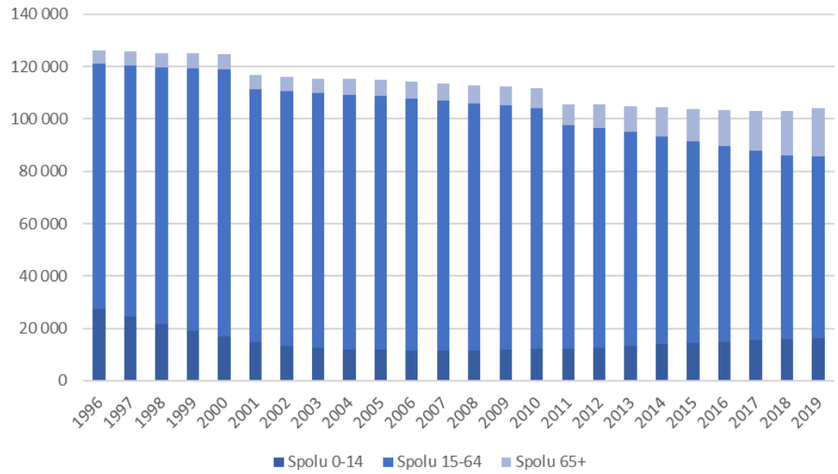
Graf č. 9: Vývoj počtu obyvateľov v mestskej časti Dúbravka, (ŠÚ SR, 2020)



Tabuľka č. 10: Vývoj počtu obyvateľov v mestskej časti Petržalka, (ŠÚ SR, 2020)

	2001	2007	2011	2015	2019
Spolu 0-14	14 747	11 526	12 211	14 285	16 370
Spolu 15-64	96 751	95 424	85 359	77 370	69 396
Spolu 65+	5 453	6 493	8 193	12 280	18 408

Graf č. 10: Vývoj počtu obyvateľov v mestskej časti Petržalka, (ŠÚ SR, 2020)



- <u>Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku</u>

Tabuľka č. 11: Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku mestskej časti Ružinov, (ŠÚ SR, 2020)

	2001	2007	2011	2015	2019
Ženy 0-14	4 742	4 346	4 419	5 188	6 091
Ženy 15-64	25 127	25 295	23 819	24 334	24 489
Ženy 65+	8 600	9 282	9 605	9 456	9 474
Muži 0-14	4 806	4 335	4 673	5 551	6 433
Muži 15-64	21 105	22 097	21 371	21 960	22 356
Muži 65+	5 484	5 337	5 130	4 954	5 029

Tabuľka č. 12: Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku mestskej časti Rača, (ŠÚ SR, 2020)

	2001	2007	2011	2015	2019
Ženy 0-14	1 312	1 184	1 196	1 430	1 858
Ženy 15-64	7 423	7 540	7 122	7 084	7 662
Ženy 65+	1 926	2 091	2 206	2 427	2 730
Muži 0-14	1 376	1 168	1 238	1 532	2 051
Muži 15-64	6 995	7 196	6 757	6 849	7 865
Muži 65+	1 184	1 259	1 295	1 469	1 738

Tabuľka č. 13: Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku mestskej časti Dúbravka, (ŠÚ SR, 2020)

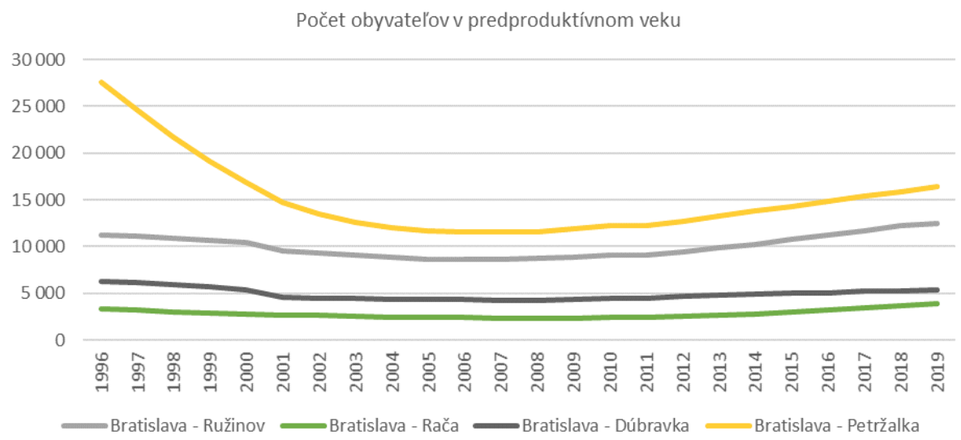
	2001	2007	2011	2015	2019
Ženy 0-14	2 182	1 982	2 189	2 441	2 614
Ženy 15-64	13 960	13 322	11 701	10 863	10 544
Ženy 65+	2 480	2 974	3 720	4 454	4 845
Muži 0-14	2 442	2 265	2 305	2 567	2 733
Muži 15-64	12 335	11 785	10 293	9 943	10 045
Muži 65+	1 685	2 077	2 543	2 822	2 884

Tabuľka č. 14: Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku mestskej časti Petržalka, (ŠÚ SR, 2020)

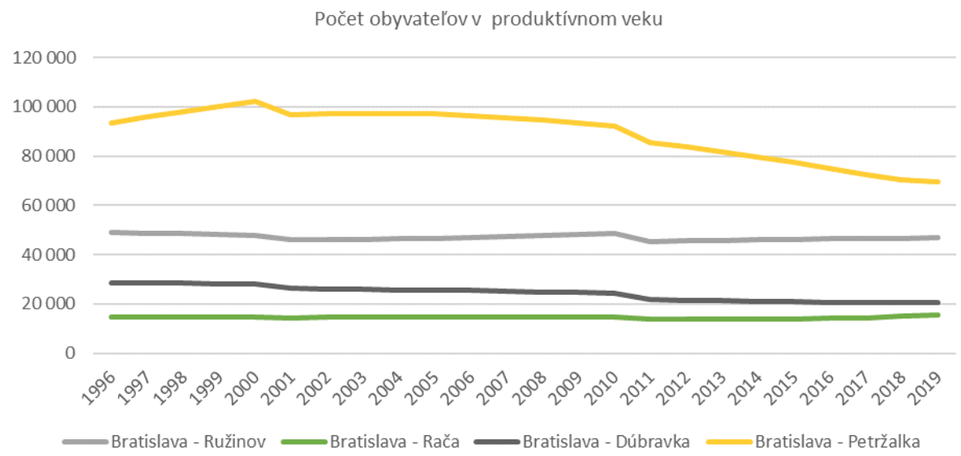
	2001	2007	2011	2015	2019
Ženy 0-14	7 440	5 786	5 944	6 997	8 027
Ženy 15-64	50 105	49 559	44 821	40 686	36 082
Ženy 65+	3 432	3 900	4 799	7 013	10 642
Muži 0-14	7 307	5 740	6 267	7 288	8 343
Muži 15-64	46 646	45 865	40 538	36 684	33 314
Muži 65+	2 021	2 593	3 394	5 267	7 766

Predpoklady výhľadového počtu obyvateľov na základe vývoja za 25 rokov.
Vývoj počtu obyvateľov je ovplyvnený najmä prirodzenou reprodukciou obyvateľstva a migráciou. Predpokladaný vývoj počtu obyvateľov na nasledujúcich 30 rokov počíta s miernym nárastom obyvateľstva. Avšak Bratislavu čaká starnutie populácie. Tento negatívny jav je možné zmierniť, a to najmä migráciou (v prípade mladého profilu migrantov). Využiť by sme mohli tzv. Pull faktory ako napríklad kvalitné a dostupné bývanie.

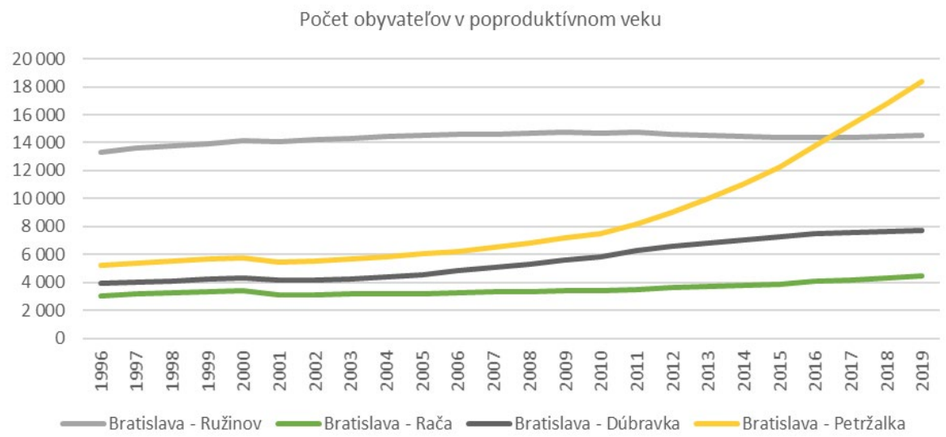
Graf č. 11: Počet obyvateľov v predproduktívnom veku, (ŠÚ SR, 2020)



Graf č. 12: Počet obyvateľov v produktívnom veku, (ŠÚ SR, 2020)

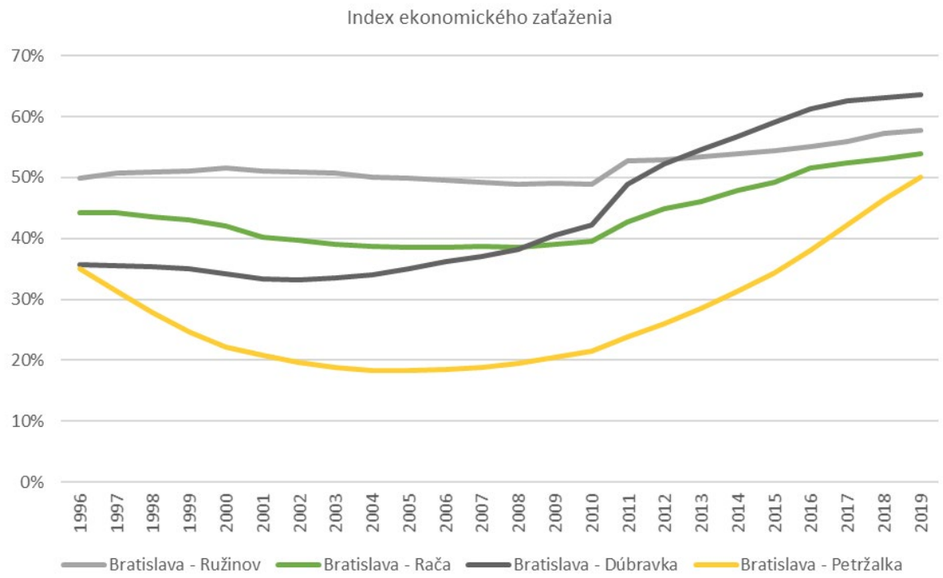


Graf č. 13: Počet obyvateľov v poproduktívnom veku, (ŠÚ SR, 2020)



Možnosti novej bytovej výstavby môžu pozitívne ovplyvniť migráciu obyvateľstva a následne ich reprodukčné správanie. Nevyhnutnou súčasťou výstavby nového bytového fondu, ak má ambíciu stať sa jednou z podmienok pre komfortný život, musí byť dopravná a technická vybavenosť území, zariadenia základnej občianskej vybavenosti a ucelené plochy zelene v pešej dostupnosti. Starnutie obyvateľstva je sprevádzané postupným zvyšovaním indexu ekonomického zaťaženia, čo znamená, že na osoby v produktívnom veku bude postupne pripadať viac osôb v poproduktívnom veku (plus osoby v predproduktívnom veku). V mestskej časti Petržalka došlo k jeho znižovaniu, avšak za posledné decénium pozorujeme postupný nárast na úroveň ostatných sledovaných mestských častí, respektíve ich konvergenciu.

Graf č. 14: Index ekonomického zaťaženia, (ŠÚ SR, 2020)



Poznámka: Index ekonomického zaťaženia vyjadruje počet osôb v predproduktívnom a poproduktívnom veku k osobám v produktívnom veku. Zvyčajne sa vyjadruje v percentách.

Analýza súčasného stavu nájomného bytového fondu v majetku mesta a zhodnotenie súčasných kapacít. Predpokladané trendy rozvojového potenciálu nájomného bývania v obecných bytoch v rámci Bratislavy

Analýza súčasného stavu nájomného bytového fondu v majetku mesta

V koncepcii mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 je ukotvená potreba zrealizovať audit mestských budov a následné vypracovanie plánu adaptácie a prestavby nevyužívaných mestských budov na obytné budovy, čo je jednou z priorít budovania mestského bytového fondu.

Vlastníctvo mesta Bratislavy, ktoré je známe a ktorých mesto je výlučným vlastníkom na území Bratislavy predstavuje 215 budov, resp. areálov, z ktorých časť je dlhodobo nevyužívaná.

Jednotlivé budovy je potrebné na individuálnej báze preveriť a vyhodnotiť výhodnosť ich prestavby a využitia pre obytné účely, využitia pre iné účely, napr. administratívne priestory mestskej samosprávy, alebo pre prenájom na trhu. Týmto spôsobom dokáže mesto Bratislava získať v najbližších rokoch nové byty rádovo v desiatkach kusov.

Na území mesta sa nachádzajú aj nevyužívané budovy iných aktérov verejnej správy - napr. Bratislavský samosprávny kraj, ministerstvá, štátne inštitúcie. O ich prestavbu a využitie na účely bývania v spolupráci s týmito aktérmi by sa mesto Bratislava malo aktívne uchádzať.

Je nevyhnutné zabezpečiť zlepšenie spolupráce medzi hlavným mestom, štátom a mestskými časťami za účelom zefektívnenia stavebno-povoľovacích a územno-plánovacích procesov. Zavedenie efektívnych participatívnych modelov a aktívna práca s verejnosťou boli taktiež identifikované ako nevyhnutné podmienky (Magistrát hlavnéhom mesta SR Bratislavy, MIB, 2021).

Počet bytov majetku mesta (Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019):

Tabuľka č. 15: Počet bytov majetku mesta, (Hlavné mesto SR Bratislava, 2020)

Subjekty bytového fondu	Celkový počet bytov	Počet bytov v domoch vo výluč. vlastn. hl. mesta	Počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastn. hl. mesta	Počet bytov vo vlastn. hl. mesta zverených do správy MČ	Počet bytov vo vlastn. hl. mesta nezverených do správy MČ	Počet bytov osohit. Určenia / hezhar. Byty	Počet bytov vyčlenených pre vymedzený okruh osôb	Počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 VZN 1/2006
Hl. mesto (magistrát)	877	480	397	0	877	11	0	348
MC Staré Mesto	283	152	131	283	0	0	0	0
MC Ružinov	160	29	138	160	0	0	0	0
MC Vrakuňa	8	0	8	8	0	0	0	0
MC Pod. Biskupice	19	0	19	19	0	0	0	0
MC Nové Mesto	28	5	23	28	0	0	0	0
MC Rača	28	0	28	28	0	0	0	0
MC Vajnory	0	0	0	0	0	0	0	0
MC Karlova Ves	20	0	20	20	0	0	0	0
MC Dubravka	7	0	7	7	0	0	0	0
MC Lamač	10	10	0	10	0	0	0	2
MC Devín	7	7	0	7	0	0	0	0
MC Devínska N. Ves	4	0	4	4	0	0	0	4
MC Záh. Bystrica	0	0	0	0	0	0	0	0
MC Petržalka	445	250	195	445	0	0	81	0
MC Jarovce	0	0	0	0	0	0	0	0
MC Rusovce	10	10	0	10	0	0	0	0
MC Čunovo	0	0	0	0	0	0	0	0
SPOLU	1906	943	970	1029	877	11	81	354

Zhodnotenie súčasných kapacít – mesto a jeho kapacita

Bratislava sa rozkladá na území s rozlohou cca 367 km². Toto územie predstavuje obmedzený zdroj hodnôt jestvujúceho prostredia, ktoré rešpektuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej ÚPN) (Magistrát hlavnéhom mesta SR Bratislavy, MIB, 2021).

Pri pohľade na súčasný charakter rozvoja sídel môžeme pozorovať v zázemí Bratislavy intenzívne prejavy procesu suburbanizácie, ktorý predstavuje presun rozvojovej dynamiky v rámci mestského regiónu z jeho jadra do zázemia (Šveda, a iní, 2019).

Potreby rozvoja mesta do budúcnosti nemôžu byť pokrývané extenzívne, na úkor okolitej krajiny, ale smerom dovnútra, skompaktnením mestskej štruktúry, intenzívnejším využívaním nevyužívaných a funkčne nedostatočne využívaných plôch v zastavanom území mesta. Efektívnym, sociálne citlivým a ekologicky vyváženým zahusťovaním disponibilných plôch môže Bratislava zvýšiť kvalitu života pre všetkých svojich obyvateľov a zároveň tým postupne zlepšovať podmienky pre zmierňovanie dopadov klimatickej krízy.

Pre potreby novej výstavby je nevyhnutné uprednostniť pred ďalším zaberaním poľnohospodárskej a prírodne hodnotnej pôdy na území mesta zmenu funkčného využitia bývalých priemyselných a iných, dnes už nevyužívaných, areálov. Väčšia časť týchto areálov je pripojená na technickú a dopravnú infraštruktúru. Mnohé z nich sa nachádzajú vo “vnútornom meste”. Vzniká príležitosť vytvoriť v rámci jestvujúcich štvrtí nové, funkčne zmiešané a sociálne vyvážené susedstvá, ktoré podporia vznik a rozvoj živých miestnych komunít, pričom zároveň znížia riziko vytvárania vylúčených lokalít.

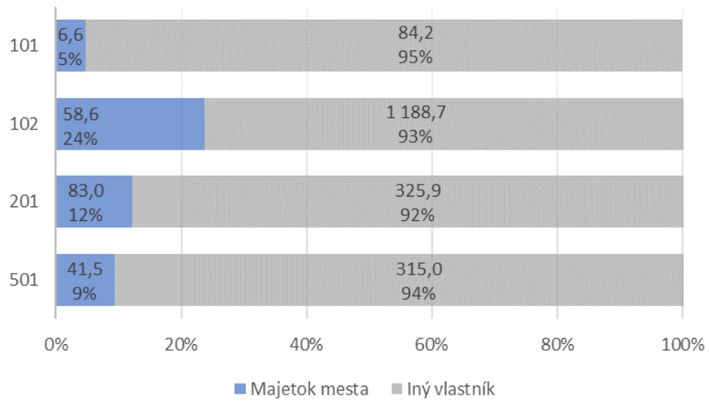
Inou, nevyužitou rezervou pre rozvoj mesta sú plochy, ktoré boli do aktuálne platného Územného plánu mesta z roku 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, (ďalej aj "ÚPN") navrhnuté ako rozvojové, ale doteraz neboli využité na pôvodne určené funkcie. Dôvody tohto stavu sú rôzne: rozdrobené vlastníctvo, chýbajúca nosná infraštruktúra, nízky dopyt po niektorých konkrétnych funkčných využitiach, resp. ich umiestnenie v iných lokalitách, alebo využívanie pozemkov ako formy uloženia peňazí (tzv. "landbanking"). Uvoľnenie takýchto nevyužitých plôch by čiastočne zmiernilo tlak na záber nových plôch v okolitej krajine, aj na rast cien zastavateľných pozemkov na území mesta.

Veľká časť doteraz nevyužitých rozvojových plôch má regulované podmienky a spôsob funkčného využitia, ktoré čiastočne umožňujú určitý podiel funkcie bývania. Logicky sa preto ponúka funkčné prehodnotenie týchto nevyužitých plôch a ich následná zmena v prospech výraznejšieho podielu bývania v jednotlivých lokalitách, pri zachovaní zmysluplného polyfunkčného charakteru konkrétnych území a štvrtí. V súčasnosti je v majetku mesta minimálny podiel pozemkov nachádzajúcich sa v rozvojových plochách určených pre bytovú výstavbu.

Pre ilustráciu tohto potenciálu možno uviesť, že aktuálny ÚPN disponuje územnými rezervami a kapacitami, čo predstavuje viac ako 7.000 ha rozvojových plôch. Ide o rôznorodé územia zahrňujúce transformačné plochy v zastavanom území, ako aj ornú pôdu mimo zastavaného územia. Z nich na ploche takmer 3.000 ha je možné umiestňovať funkciu bývania v primeranom pomere k funkčnej ploche, v ktorej sa konkrétne územie nachádza1. Na základe analýzy mesta po odpočítaní ostatných funkcií je k dispozícii disponibilná výmera pre funkciu bývania viac ako 2.000 ha. Z toho má mesto k dispozícii necelých 190 ha vlastných pozemkov. Pomer majetku mesta k súkromnému vlastníctvu je viditeľný v nasledujúcom grafe - obr. 8.

Podiel funkcie bývania je vyjadrený v % a počíta sa z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, je ohraničený maximom alebo minimom. V rámci svojho rozsahu zahŕňa každá funkčná plocha aj možnosť umiestnenia ďalších funkcií. V jednotlivých kódoch funkčného využitia ÚPN je určený podiel funkcie bývania nasledovne:

Graf č. 6: Podiel majetku mesta z rozvojových plôch ÚPN určených na bytovú výstavbu, (SÚP, 2021)



101 – viacpodlažná zástavba obytného územia - podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;

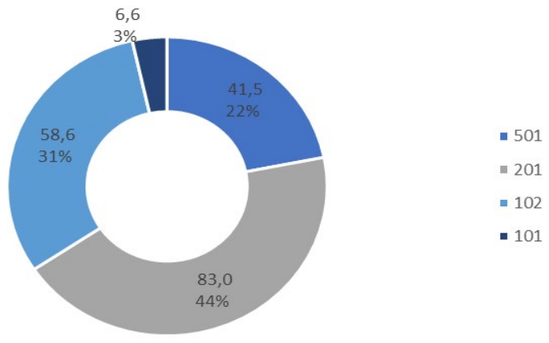
102 – málopodlažná zástavba obytného územia - podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;

201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;

501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti - podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

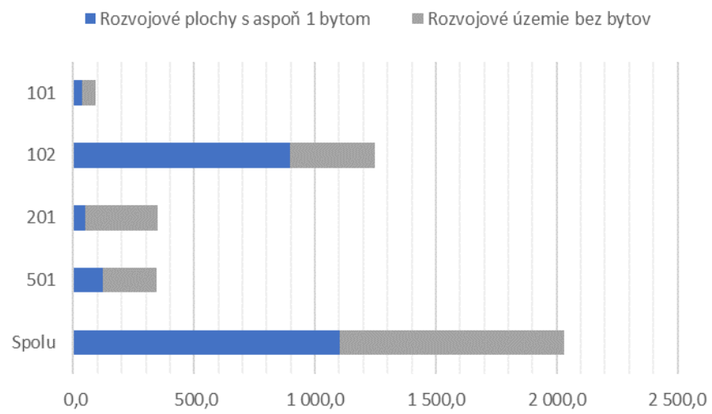
Jednotlivé podiely rozvojových plôch v majetku mesta podľa funkčného využitia v ha s percentuálnym vyjadrením poskytuje nasledujúci graf č.15.

Graf č. 7: Podiely funkčného využitia rozvojových plôch v majetku mesta podľa ÚPN v hektároch, (SÚP, 2021)



Aktuálne je značná časť týchto rozvojových plôch ÚPN už zastavaná a výsledná disponibilita je približne polovičná, čo možno vidieť na grafe č.16. Väčšina zostatkových plôch je nezastavaných z dôvodu ich nižšej atraktivity, najmä kvôli odľahlosti od zastavaného územia mesta a nedostatočnej technickej a dopravnej pripravenosti.

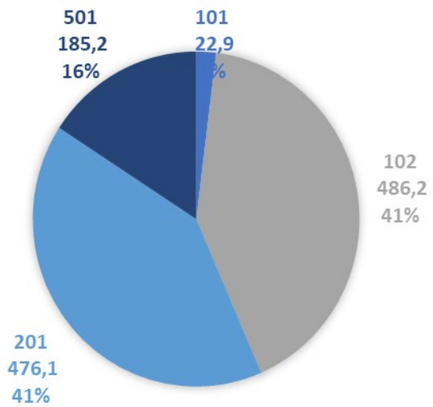
Graf č. 8: Potenciál rozvojových plôch ÚPN v hektároch na bytovú výstavbu podľa katastra k júnu 2019, (SÚP, 2021)



Ďalším významným limitom pre rozvoj bývania v Bratislave je princíp šetrného zaobchádzania s poľnohospodárskou pôdou vychádzajúci z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie. Územný plán Bratislavského samosprávneho kraja stanovuje povinnosť rešpektovať kvalitnú poľnohospodársku pôdu ako základný pilier potravinovej bezpečnosti štátu a zabezpečenie ochrany najkvalitnejších a najprodukčnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou už v rámci územnoplánovacej činnosti. Podobným

obmedzením je aj zabezpečenie ochrany pôdnych zdrojov vhodným a racionálnym využívaním poľnohospodárskej a lesnej krajiny, a to aj s dôrazom na zamedzovanie erózie pôdy. Pomer uvedených typov kultúr pôdy k celkovým výmerám rozvojových plôch uvádzame na grafe č.17. Z analýzy mesta ďalej vyplýva, že z 3.000 ha rozvojových plôch sa až cca 1170 ha nachádza v pôdnych kultúrach.

Graf č. 9: Rozvojové plochy ÚPN s kódom funkčného využitia 101, 102, 201, 501 na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch s udeleným predbežným súhlasom na vyňatie majú spolu výmeru 1170 ha, (SÚP, 2021)



Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN R BSK) schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.1/2013 zo dňa 20.09.2013 s účinnosťou od 15.10.2013.
Absencia bytovej a pozemkovej politiky, masívny odpredaj mestských bytov v minulosti, či nízky počet využiteľných pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta významne prispeli k súčasnej situácii, kedy zabezpečovanie bývania prebieha prioritne na komerčnom trhu, čím rastie jeho finančná náročnosť. Bývanie je pritom základnou potrebou pre život jednotlivcov či rodín, svojimi väzbami na ďalšie funkcie vytvára polyfunkčné, t. j. mestotvorné prostredie. V súčasnosti je s ohľadom na potrebu udržateľného rozvoja mesta stále viac aktuálna úvaha lokalizovať bývanie aj do zastavaného územia, napr. v brownfieldoch. Hlavné mesto má v takýchto areáloch 75,5 ha plochy pozemkov bez environmentálnej záťaže, avšak tieto územia zväčša nie sú vhodné primárne na bývanie. Brownfieldy, ktoré sa javia do budúcnosti pre funkciu bývania ako vhodnejšie, sú najmä v súkromnom vlastníctve. Ďalším potenciálom v prospech funkcie bývania je prehodnotenie funkčného využitia plôch z hľadiska podmienok a spôsobu ich využitia (Magistrát hlavnéhom mesta SR Bratislavy, MIB, 2021).

Predpokladané trendy rozvojového potenciálu nájomného bývania v obecných bytoch v rámci Bratislavy

Na potrebu urgentne sa venovať problematike bývania reaguje aj paralelná príprava územnoplánovacích podkladov a dokumentov: Územná prognóza rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050, Územný generel bývania hl. m. SR, či Metropolitný plán Bratislava 2030. K úplnému premietnutiu všetkých politík a územnoplánovacích podkladov mesta však dôjde až vytvorením a schválením nového územného plánu (Magistrát hlavnéhom mesta SR Bratislavy, MIB, 2021).

Odporúčania vyplývajúce z analýz

Súčasná miera prírastku nových bytov nie je dostačujúca pre dosiahnutie európskeho štandardu v rozsahu bytového fondu. Kritickým faktorom pre zvýšenie dostupnosti a inkluzivity bývania, kvality života v meste je zvyšovanie podielu komerčného a regulovaného nájomného bývania.

Pre zvýšenie počtu mestských nájomných bytov z aktuálnych koncepcií rozvoja bývania vyplýva:

- zrealizovanie auditu mestských budov,
- vypracovanie plánu výstavby nových nájomných bytov s pravidelnou aktualizáciou,
- systematický nákup bytov na sekundárnom trhu,
- aktívna spolupráca mesta s developermi,
- realizácia spoločných projektov so súkromným sektorom,
- vytvorenie metodiky realizácie spoločných projektov v oblasti výstavby bytových domov a nájomného bývania s developermi a finančnými inštitúciami,
- zmenu súčasného systému správcovstva mestských nájomných bytov a bytových domov,
- pre potreby novej výstavby je nevyhnutné uprednostniť zmenu funkčného využitia bývalých priemyselných a iných - dnes už nevyužívaných areálov pred ďalším zaberaním poľnohospodárskej a prírodne hodnotnej pôdy na území mesta,
- citlivo zvážiť prehodnotenie funkčne nevyužitých plôch a ich prípadnú zmenu v prospech výraznejšieho podielu bývania v jednotlivých lokalitách, pri zachovaní zmysluplného polyfunkčného charakteru konkrétnych území a štvrtí,
- vytvárať v rámci jestvujúcich štvrtí nové, funkčne zmiešané a sociálne vyvážené susedstvá,
- vypracovanie koncepcie mestskej pozemkovej politiky,
- vytvorenie koncepcie participatívneho územného plánovania.

Z demografických ukazovateľov vyplýva, že výstavba nových bytov prispieva k zníženiu priemerného veku a indexu ekonomické zaťaženia obyvateľstva. Celková výmera riešených plôch nemá dostatočnú výmeru (podiel z obytných území) výrazne zvrátiť trend starnutia populácie, môže však byť lokálnym impulzom za predpokladu vytvorenia kvalitného obytného prostredia.

Úlohou na úrovni územného plánovania je vytvoriť územno-technické predpoklady pre navýšenie podielu funkcie bývania v jednotlivých lokalitách na mestských pozemkoch a na pozemkoch v kombinovanom vlastníctve mesta a súkromných vlastníkov.

- preveriť lokality formou urbanistickej štúdie vhodné na zmenu územného plánu,
- zrealizovať zmeny a doplnky územného plánu,
- pripraviť podklady pre zadania architektonických súťaží za účelom spracovania najvhodnejšieho riešenia.

Návrhová časť

Posúdenie disponibility plôch a definovanie požiadaviek pre umiestňovanie bývania

V zmysle platného ÚPN základné kritériá umiestňovania novej výstavby bytov sú:
- lokalizácia v rámci zastavaných území - využitie potenciálu stabilizovaných území mesta,
- lokalizácia menších lokalít v dotyku s jestvujúcim obytným územím - kde je možnosť využívania dobudovania komplexného vybavenia územia,
- lokalizácia nových obytných území v ďalších lokalitách vhodných pre rozvoj bývania v rámci území jednotlivých mestských častí,
- smerovanie rozvoja bývania do území s rezervami kapacít MHD,
- prednostný rozvoj území s možnosťami obsluhy kapacitnou hromadnou dopravou (príp. potenciálom pre jej vybudovanie),
- minimalizovanie rozvojových plôch v tesnom kontakte s chránenými územiami kultúrneho dedičstva, prírody a krajiny.

V rámci nových obytných území sa počíta tiež s umiestnením vstavaných zariadení občianskej vybavenosti dennej potreby, ktoré je možné dimenzovať v rozsahu 2m^2 podlažnej plochy na 1 byt.

Pre lepšiu prehľadnosť a možnosť ďalšieho využitia v rámci zadaní pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie boli spracované ukazovatele nárokov na plochy parkovo upravenej zelene. Ako východisko boli použité urbanistické ukazovatele pre druh zástavby a potrebu plôch zelene v jednotlivých urbanistických celkoch – z toho boli vybrané pre stanovenie nárokov na plochy parkov ukazovatele v rozsahu min. 4 m^2/obyv., čo v prepočítaní na 1 byt činí 11,2 m^2. Na takto prepočítaný ukazovateľ boli stanovené nároky na parkovú zeleň v území v % podiele bola tiež stanovená predpokladaná hranica nástupu pre vytvorenie rezervy plochy pre parky. Stanovené ukazovatele sú prehľadne vyjadrené v nasledujúcej tabuľke:

Tabuľka č. 16: Nároky na plochy parkov v rámci plôch obytnej zástavby, (ÚPN hl.m. SR Bratislavy)

		Podiel zelene v m^2/1 byt	z toho park. zeleň v %	Koeficient park. zelene	Hranica nástupu parku (5000 m^2) (počet b. j./ha)	Hranica nástupu parčíka (2000 m^2) (počet b. j. /ha)
viacpodlažná zástavba	centrum	12,64	89	0,17		180 b. j/ 1,2 ha
	vnút. mesto	16,52	68	0,14	450 b.j./3,50 ha	180 b.j./ 1,4 ha
	vonkajšie mesto	19,44	57	0,13	450 b.j./5,3 ha	180 b.j / 2,1 ha
málopodlažná zástavba	centrum	22,35	50	0,11		180 b.j. / 1,82 ha
	vnút. mesto	29,22	38	0,10	450 b.j./5,30 ha	180 b.j. / 2,12 ha
	vonkaj. mesto	34,38	33	0,09	450 b.j./5,70 ha	180b.j. / 2,28 ha

V rámci územia centra a jeho jadrového územia preferovať:
- dostavbu jestvujúceho obytného územia v súlade s mierkou a urbanistickou štruktúrou,
- uplatnenie princípov ochrany a modernizácie bytového fondu pre dlhodobú stabilizáciu existujúceho rozsahu bytov,
- saturovanie území výstavbou nových polyfunkčných objektov s bytmi najmä nerodinného typu, s vysokými nárokmi na služby a využívanie zariadení občianskej vybavenosti - v jadrových priestoroch centra,
- prestavbu v súčasnosti nevyužitých území na mestské polyfunkčné prostredie.

V rámci územia vnútorného mesta:
- akceptovať v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou,
- preferovať v zastavanom území vnútorného mesta a v území sídliskovej zástavby dotvorenie rozvojových osí a uzlov polyfunkčnými objektmi s cieľom dotvorenia mestského prostredia,
- diferencovať nové plochy v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím – podľa polohy navrhovať vo vhodných územiach prechodové formy zástavby,
- orientovať výstavbu nových bytov do území určených pre prestavbu a reštrukturalizáciu.

Pri výstavbe bytov vo vonkajšom meste:
- akcentovať územia zachovaných pamiatkových zón bývalých pripojených obcí novou zástavbou vychádzajúcou z pôvodnej urbanistickej štruktúry,
- prednostne využiť pozemky v dotyku s jestvujúcim územím pripojených obcí a pri návrhu rešpektovať skladbu, mierku a štruktúru jestvujúcej zástavby,
- uplatniť intenzívne formy zástavby v rozvoji ťažiskových plôch novej bytovej výstavby.

(ÚPN hl.m. SR Bratislavy)

Funkčné využitie územia podľa ÚPN

Základnými kritériami pre výber lokalít bolo, že sa musí jednať o:
- zastavateľné územia, určené na iné funkčné využitie ako malopodlažná a viacpodlažná zástavba obytného územia,
- pri rozvojových plochách v extraviláne s predbežným súhlasom vyňatia z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, v kontakte so zastavaným územím mesta,
- integrácia lokality do mestskej štruktúry zvýši kvalitu priľahlého obytného územia rozšírením verejného priestoru integráciou v súčasnosti nevyužitých území.

Všeobecne môžeme riešené lokality rozdeliť na základe preverenia zmeny platnej regulácie do dvoch základných skupín:
- navýšenie podielu bývania v zmiešaných územiach bývania a občianskej vybavenosti. Súčasným predpokladom tohto navýšenia podielu bývania je dostatočná kapacita základnej občianskej vybavenosti v priľahlom území alebo územná rezerva na jej dobudovanie.
- navýšenie podielu bývania v území občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu bez priestorového a prevádzkového vzťahu k priľahlému územiu alebo nie sú územnou rezervou funkčných areálových zariadení. Súčasným predpokladom tohto navýšenia podielu bývania je dostatočná kapacita základnej občianskej vybavenosti v priľahlom území alebo územná rezerva na jej dobudovanie.
- doplnenie funkcie bývania do územia, určeného pre služby výrobné a nevýrobné bez negatívneho vplyvu na okolie a stabilizované plochy výroby bez využitia, ktoré boli identifikované ako brownfields. Ak majú tieto lokality periférnu polohu, je nevyhnutným predpokladom dosiahnutia komplexného obytného prostredia vytvoriť územné rezervy pre dobudovanie základnej občianskej vybavenosti a plôch verejnej zelene. Pri veľkom rozsahu riešeného územia sú regulované formou funkčných plôch občianskej lokálnej občianskej vybavenosti (kód 202) a parkovej zelene (kód 1100).

Návrh zmeny funkčného využitia je pre každú lokalitu vzhľadom na rôznorodosť polohy a potenciálnej integrácie do mestskej štruktúry vyhodnotený samostatne. Rovnako individuálne sú navrhnuté podmienky takejto zmeny účelu využitia území a podlažnosť v kontexte okolitej zástavby.

Regulácia funkčného využitia plôch

V nasledujúcej podkapitole uvádzame základné podmienky funkčného využitia plôch vrátane spôsobu využitia prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií pre riešené územia ktoré sú predmetom Štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy. Jednotlivé územia majú v aktuálne platnom ÚPN reguláciu funkčného využitia plôch s kódmi funkcií: 201, 301, 501, 502. Navrhovaná zmena predstavuje ich funkčnú reguláciu s príslušnými kódmi: 101, 102, 201, 202, 501, z ktorých prevažná väčšina má návrh s kódom funkcie 101. Poradie funkčných listov je zoradené od

najmenšieho kódu funkcie po najväčší aktuálne platného ÚPN vrátane navrhovaných zmien funkčného využitia:

obytné územia – 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.
Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce:
- viacpodlažné bytové domy

prípustné:
V území je prípustné umiestňovať najmä:
- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- 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:
- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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
- 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
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou (ÚPN hl.m. SR Bratislavy)

obytné územia – 102 – málopodlažná zástavba obytného územia
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
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.
SPOSÔBY 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 (ÚPN hl.m. SR Bratislavy)

územia občianskej vybavenosti – 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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.
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce:
- 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

prípustné:
V území je prípustné umiestňovať najmä:
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu:
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- vedecko – technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné:
V území nie je prístupné umiestňovať najmä:
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou (ÚPN hl.m. SR Bratislavy)

územia občianskej vybavenosti – 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
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.
SPOSÔBY 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 obsluhe 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

neprípustné:
V území nie je prístupné 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 (ÚPN hl.m. SR Bratislavy)

územia výroby – 301 – priemyselná výroba
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce:
- areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu
- areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov
- priemyselné a technologické parky

prípustné:
V území je prípustné umiestňovať najmä:
- zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou
- dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu:
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
- skladové areály, distribučné centrá
- stavebné dvory a zariadenia
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou
- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty
- zeleň líniovú a plošnú
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému
- zariadenia na nakladanie s odpadmi

neprípustné:
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie:
- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
- základné a vysoké školy
- ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
- kongresové a veľtržné areály
- zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- areálové a kryté zariadenia športu a voľného času
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu

- skládky odpadov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou (ÚPN hl.m. SR Bratislavy)

zmiešané územia – 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
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.
SPOSÔBY 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:
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

neprípustné:
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 (ÚPN hl.m. SR Bratislavy)

zmiešané územia – 502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.
Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce:
- zariadenia obchodu
- zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

prípustné:
V území je prípustné umiestňovať najmä:
- zariadenia veľkoobchodu
- výstavné a predvádzacie priestory
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu:
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
- byty v objektoch určených pre inú funkciu
- zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu
- zariadenia na zber odpadov

neprípustné:
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- rodinné domy a bytové domy
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou (ÚPN hl.m. SR Bratislavy)

Riešené územia vo vzťahu k funkčnému využitiu a regulácii intenzity využitia územia podľa ÚPN:

Bazová

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Bazová funkčné využitie územia: zmiešané územia – 502 - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných; regulačný kód G.

Podnet z pripomienkového konania k zadaniu urbanistickej štúdie na preverenie funkčného využitia 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu bol v priebehu spracovania posúdený z hľadiska tvorby mestskej štruktúry ako vhodnejší.

Tabuľka č. 17: Regulácia lokality Bazová, (SÚP, 2021)

BAZOVÁ	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	502	201
Regulačný kód	G	H
IPP	1,8	2,1
IZP	0,36	0,52
KZ	0,2	0,15

Návrh na zmenu ÚPN

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia na funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. Súčasťou riešenej funkčnej plochy je podiel funkcie bývania do 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Riešenie zahŕňa vstavané zariadenia prevádzok služieb a obchodu, verejného stravovania a kultúry v rámci riešeného parteru. Občianska vybavenosť je navrhnutá aj pre historické halové objekty, ktoré sú súčasťou riešeného vnútrobloku. Riešenie predstavuje návrh občianskej vybavenosti - mestského archívu vo forme nového objektu v severnej časti riešeného územia vnútrobloku.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: územia občianskej vybavenosti – 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód H.

Pastierska

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Pastierska funkčné využitie územia: územia výroby – 301 – priemyselná výroba, stabilizované územie.

Na základe pripomienky mestskej časti Rača navrhujeme nižšiu intenzitu využitia územia.

Tabuľka č. 18: Regulácia lokality Pastierska, (SÚP, 2021)

PASTIERSKA	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	301	501
Regulačný kód	STABIL	E
IPP	0,81	1,1
IZP	0,35	0,37
KZ	0,1	0,2

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia lokality Pastierska je zmenou nevyužívaného priemyselného areálu na funkciu zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti. Predmetná lokalita je v bezprostrednom dotyku s územím výroby nezávadného charakteru. Zo severovýchodnej strany riešené územie nadväzuje na obytné územia málopodlažnej zástavby. V území širších vzťahov sa nachádzajú zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, územia výroby. Územie priľahlých plôch a širších vzťahov je regulované ako stabilizované a rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia na funkciu zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti. Riešenie navrhuje vstavané zariadenia prevádzok služieb, obchodu v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: zmiešané územia - 501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód E.

Pekná cesta

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Pekná cesta funkčné využitie územia: zmiešané územia - 502 - obchodu a služieb výrobných a nevýrobných; regulačný kód G.

S prihliadnutím na výraznú redukciu intenzity využitia územia na služby podľa platného ÚPN, a zároveň pri dodržaní princípov dotvorenia urbanizovaného prostredia v kontakte so zastavaným územím navrhujeme vyššiu intenzitu využitia územia na bývanie.

Tabuľka č. 19: Regulácia lokality Pekná cesta, (SÚP, 2021)

PEKNÁ CESTA	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	502	102
Regulačný kód	G	E
IPP	1,8	1,1
IZP	0,3	0,28
KZ	0,2	0,3
Kód doplňujúcej funkčnej plochy 1		202
Regulačný kód		E
IPP		1,1
IZP		0,28
KZ		0,35
Kód doplňujúcej funkčnej plochy 2		1110

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na územia občianskej vybavenosti, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, obytné územia, územia výroby polygrafie a výroby nezávadného charakteru. V rámci širších vzťahov je riešené územie v kontakte s vinicami a územím prírodnej zelene Malých Karpát. Urbanizované územie priľahlých plôch a širších vzťahov je regulované ako stabilizované a rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh rieši využitie predmetnej lokality prevažne na bývanie málopodlažnej zástavby, z ktorej podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Doplnková funkcia občianskej vybavenosti prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania je riešená v rámci riešeného parteru. V riešenom území je navrhnutá samostatná funkčná plocha občianskej vybavenosti lokálneho významu, ktorá pripúšťa funkciu bývania do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 102 - málopodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód E;

súčasťou zmeny funkčného využitia sú aj ďalšie samostatné funkčné plochy:
územia občianskej vybavenosti – 202 - občianska vybavenosť lokálneho významu; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód E;
územia mestskej zelene – 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy; rozvojové územie.

Na vrátkach

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Na vrátkach funkčné využitie územia: zmiešané územia – 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; regulačný kód G.

Na základe charakteru urbanistickej štruktúry v kontakte s riešeným územím bola potvrdená vyššia intenzita využitia funkčnej plochy.

Tabuľka č. 20: Regulácia lokality Na vrátkach, (SÚP, 2021)

NA VRÁTKACH	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	501	101
Regulačný kód	G	H
IPP	1,8	2,1
IZP	0,3	0,21
KZ	0,2	0,35

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako stabilizované a rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh rieši využitie predmetnej lokality prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu, verejného stravovania a kultúry v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód H.

Bratská

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Bratská funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; regulačný kód F.

Na základe charakteru urbanistickej štruktúry v kontakte s riešeným územím bola potvrdená vyššia intenzita využitia funkčnej plochy.

Tabuľka č. 21: Regulácia lokality Bratská, (SÚP, 2021)

BRATSKÁ	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	201	101
Regulačný kód	F	H
IPP	1,4	2,1
IZP	0,46	0,23
KZ	0,1	0,3

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na občiansku vybavenosť a viacpodlažnú zástavbu obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb a obchodu v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód H.

Sosnová

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Sosnová funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti – 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; regulačný kód G a územia mestskej zelene – 1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie.

Na základe pripomienky mestskej časti Petržalka navrhujeme nižšiu intenzitu využitia územia.

Tabuľka č. 22: Regulácia lokality Sosnová, (SÚP, 2021)

SOSNOVÁ	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	201	101
Regulačný kód	G	G
IPP	1,8	1,8
IZP	0,22	0,26
KZ	0,3	0,3
Kód doplňujúcej funkčnej plochy	1110	1110

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby. Predmetom návrhu riešenia je funkčná plocha parku v novej polohe riešenia pri zachovaní aktuálnej výmery v platnom ÚPN.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód G.

Šustekova

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Šustekova funkčné využitie územia: zmiešané územia – 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; regulačný kód I a stabilizované územie.

Na základe prerokovania s mestskou časťou Petržalka a jej obyvateľov bolo navrhnuté nové riešenie s funkčnou plochou 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy a výrazným znížením intenzity využitia územia.

Tabuľka č. 23: Regulácia lokality Šustekova, (SÚP, 2021)

ŠUSTEKOVA	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	501	101
Regulačný kód	I+STABIL	F
IPP	2,4	1,4
IZP	0,3	0,35
KZ	0,25	0,2
Kód doplňujúcej funkčnej plochy	1110	1110

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu, verejného stravovania a kultúry v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód G a územia mestskej zelene – 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy; rozvojové územie.

Mlynské nivy

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Mlynské nivy funkčné využitie územia: zmiešané územia – 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; regulačný kód H.

Na základe charakteru urbanistickej štruktúry v kontakte s riešeným územím bola navrhnutá vyššia intenzita využitia funkčnej plochy.

Tabuľka č. 24: Regulácia lokality Mlynské nivy, (SÚP, 2021)

MLYNSKÉ NIVY	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	501	101
Regulačný kód	H	I
IPP	2,1	2,4
IZP	0,35	0,22
KZ	0,25	0,3

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti viacpodlažnej a málopodlažnej zástavby obytného územia širších vzťahov. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód I.

Račianska

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Račianska funkčné využitie územia: zmiešané územia – 502 -zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných; stabilizované územie.

S prihliadnutím na zdôraznenie mestského prostredia a dotvorenie mestskej triedy navrhujeme funkciu 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti.

Tabuľka č. 25: Regulácia lokality Račianska, (SÚP, 2021)

RAČIANSKA	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	502	501
Regulačný kód	STABIL	STABIL

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, územia výroby nezávadného charakteru, územia dopravy a dopravnej vybavenosti a obytné územia málopodlažnej zástavby. V rámci širších vzťahov je riešené územie v kontakte s vinicami a územím prírodnej zelene Malých Karpát. Urbanizované územie priľahlých plôch a širších vzťahov je regulované ako stabilizované a rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh rieši využitie predmetnej lokality ako zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti s podielom bývania v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: zmiešané územia – 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre stabilizované územie.

Východná

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Východná funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti – 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; regulačný kód G.

Na základe pripomienky mestskej časti Rača navrhujeme nižšiu intenzitu využitia územia.

Tabuľka č. 26: Regulácia lokality Východná, (SÚP, 2021)

VÝCHODNÁ	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	201	101
Regulačný kód	G	F
IPP	1,8	1,4
IZP	0,3	0,28
KZ	0,2	0,3

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na viacpodlažnú a málopodlažnú zástavbu obytného územia, územia občianskej vybavenosti, územia športu a zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných. V rámci územia širších vzťahov sú plochy zariadení železničnej dopravy. Priľahlé plochy a územie širších vzťahov je regulované prevažne ako rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného

stravovania v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód F.

Agátová

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Agátová funkčné využitie územia: zmiešané územia – 502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných; regulačný kód E.

Na základe prerokovania návrhu urbanistickej štúdie bola upravená poloha a tvar funkčných plôch 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy a 202 - občianska vybavenosť lokálneho významu pri zachovaní pôvodnej výmery. S prihliadnutím na charakter urbanistickej štruktúry v kontakte s riešeným územím bola navrhnutá vyššia intenzita využitia funkčnej plochy.

Tabuľka č. 27: Regulácia lokality Agátová, (SÚP, 2021)

AGÁTOVÁ	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	502	101
Regulačný kód	E	G
IPP	1,1	1,8
IZP	0,36	0,26
KZ	0,15	0,25
Kód doplňujúcej funkčnej plochy 1		202
Regulačný kód		E
IPP		1,1
IZP		0,28
KZ		0,35
Kód doplňujúclch funkčných plôch 2		1110

<u>Návrh na zmenu ÚPN</u>

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia širších vzťahov. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru, ako aj vznik integrovanej materskej školy. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby. Súčasťou návrhu zmeny funkčného využitia je funkcia občianskej vybavenosti lokálneho významu, ktorá predstavuje vznik základnej školy areálového typu.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia prevažne na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód G;
Súčasťou zmeny funkčného využitia sú aj ďalšie samostatné funkčné plochy:
územia občianskej vybavenosti – 202 - občianska vybavenosť lokálneho významu; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód E;
územia mestskej zelene – 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy; rozvojové územie.

Muchovo námestie

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Muchovo námestie funkčné využitie územia: zmiešané územia – 501 – zmiešané územia bývania a OV; regulačný kód I.

Na základe charakteru urbanistickej štruktúry v kontakte s riešeným územím bola navrhnutá vyššia intenzita využitia funkčnej plochy.

Tabuľka č. 28: Regulácia lokality Muchovo námestie, (SÚP, 2021)

MUCHOVO NÁMESTIE	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	501	101
Regulačný kód	I	H
IPP	2,4	2,1
IZP	0,3	0,23
KZ	0,25	0,3

<u>Návrh na zmenu ÚPN</u>

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód H.

Viedenská cesta

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Viedenská cesta funkčné využitie územia: územia občianska vybavenosť – 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; regulačný kód F.

Na základe charakteru prírodného prostredia v kontakte s riešeným územím bola navrhnutá nižšia intenzita využitia funkčnej plochy.

Tabuľka č. 29: Regulácia lokality Viedenská cesta, (SÚP, 2021)

VIEDENSKÁ CESTA	Regulácia podľa platného ÚPN	Návrh
Kód funkčnej plochy bývania	201	101
Regulačný kód	F	F
IPP	1,4	1,4
IZP	0,46	0,28
KZ	0,1	0,25

Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia lokality Viedenská cesta je zmenou územia určeného pre občiansku vybavenosť celomestského významu v JV časti Pečnianskeho lesa na funkciu viacpodlažnej zástavby obytného územia. Rozvojové územie predmetnej lokality je v bezprostrednom dotyku s okolitým územím funkcií rekreácie v prírodnom prostredí a vodných plôch a tokov. Južne od komunikácie Viedenská cesta evidujeme aktuálne v procese pripomienkovania ÚPN – Z Kapitulský dvor, kde sú podľa aktuálne platného ÚPN navrhované funkčné plochy na urbanizáciu ako územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, plochy športu a občianskej vybavenosti. Územie priľahlých plôch a širších vzťahov je regulované prevažne ako rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia na funkciu viacpodlažnej zástavby obytného územia. Riešenie navrhuje vstavané zariadenia prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru, ako aj drobných prevádzok slúžiacich ako zázemie pre nadväzujúce územie rekreácie v prírodnom prostredí. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód F.

Dopravné pripojenie, dostupnosť k verejnej osobnej doprave, možnosti parkovania, existencia peších a cyklistických trás

Jedným z určujúcich kritérií výberu lokalít pre umiestnenie nájomného bývania je možnosť obsluhy týchto území verejnou dopravou, možné prepojenie na sieť peších a cyklistických trás. Meradlom kvality verejného priestoru je dobré riešenie dopravných vzťahov, statickej dopravy, peších a cyklistických trás. Mestské lokality by mali byť pilotnými projektmi v preferovaní pešej a cyklistickej dopravy pred individuálnou automobilovou dopravou. V štúdii umiestnenia nájomného bývania sú vyhodnotené cyklistické radiály, okruhy a pešie trasy v území širších vzťahov ku každej lokalite, upresňujúci návrh miestnych prípojných cyklotrás bude v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Východiskovými metodickými materiálmi pre návrh dopravy sú:
Národná stratégia rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR, schválená uznesením vlády SR č. 223/2013;
Koncepcia rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013-2025, schválená 11/2016;
Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy, Centrum dopravního výzkumu, v. v. i., 2015
STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií v znení zmien a opráv;
STN 73 6102 Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách;
TP 102 Výpočet kapacít pozemných komunikácií;
Metodika dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov, MG mesta Bratislava, aktualizácia 05/2014;
Metódy modelovania a prognózovania prepravného a dopravného procesu, J. Kušnierová - T.Hollárek, 2000.

Bazová

Dopravné pripojenie lokality je možné zrealizovať na miestnu komunikáciu Bazová (čiastočne jednosmerná v smere na Karadžičovu), a ďalej na nadradenú komunikačnú sieť prostredníctvom miestnej komunikácie Karadžičova. Príjazd je v súčasnosti možný z miestnej komunikácie Svätoplukova.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite zastávka Kulíškova, Karadžičova, Kvačalova v oboch smeroch vo vyhovujúcej pešej dostupnosti cca 400 m. Celodenná obsluha vozidlami MHD je zabezpečená električkovými linkami na Krížnej.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch predmetnej lokality.
Obojstranné chodníky pre peších sú vedené pri komunikáciách v bezprostrednom okolí. Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R16,R20 a mestský okruh 02.

Pastierska

Dopravné pripojenie je potrebné skoordinovať s výhľadovým predĺžením obslužnej komunikácie Dopravná v zmysle ÚPN.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite zastávka Pastierska, Ihrisková v oboch smeroch vo vyhovujúcej pešej dostupnosti 400 m.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch predmetnej lokality.
Absentujú chodníky pre peších.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R74, R13 a mestský okruh 08.

Pekná cesta

Dopravné pripojenie je možné realizovať cez existujúcu križovatku Pekná cesta – Horská s následným pripojením na Račiansku buď po Peknej ceste, prípadne po dobudovaní predĺženej Malokrasňanskej (prepojenie Horskej – Račianskej) – podmienka pre investora stavby „Dolný Slanec“.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite zastávka Kadnárova iba v čase dopravnej špičky. Celodenná obsluha vozidlami MHD je zabezpečovaná električkovými linkami, zastávky sú vzdialené 900 m.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch predmetnej lokality.
Absentujú chodníky pre peších.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R33, R53 a mestský okruh 07. V území je navrhovaná cyklistická národná Vinohradnícka cyklotrasa S731.

Na vrátkach

Lokalita Na vrátkach úzko súvisí s lokalitami na Agátovej ulici, nakoľko sú komunikačnou sieťou prepojené.
Dopravné pripojenie lokalít bude riešené na komunikáciu Na vrátkach.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD – menovite zastávka Agátová, Pri kríži v oboch smeroch - celodenná obsluha vozidlami MHD je zabezpečená električkovými linkami, zastávka Pri kríži vo vyhovujúcej dochádzkovej vzdialenosti 400m.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch predmetnej lokality.
Existujúci jednostranný chodník pre peších, chodníky je nutné vybudovať po oboch stranách komunikácie.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R52 a mestský okruh 07.
V území je navrhovaná Dúbravská radiála Harmincova - Agátová. Je navrhnuté prepojenie s mestskou časťou Lamač trasou mestského okruhu 07 v pokračovaní ulice Dúbravčická.

Bratská

Lokalitu je možné dopravne pripojiť len z miestnej komunikácie ul. Ondreja Štefanka (býv. Čapajevovej ul.) v polohe protiľahlého pripojenia areálu LIDL, t.j. vytvorením priesečnej križovatky.

Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD – menovite zastávka Jiráskova, Kolmá, Švabinského.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch.
Obojstranné chodníky pre peších sú vedené pri komunikáciách v bezprostrednom okolí.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R18, R19,R49 a mestský okruh 05.

Sosnová

Dopravné pripojenie lokality je možné iba cez miestne komunikácie Šustekova ul., t. j. vjazdom do územia cez križovatku Bosákova – Šustekova (CDS). Vzhľadom na zahusťovanie lokality bytovou výstavbou budú pre výstavbu nájomného bývania potrebné aj stavebné úpravy križovatky Bosákova -Šustekova (CDS), včítane úpravy CDS.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD – menovite MHD zastávka Bosákova, Ekonomická Univerzita v oboch smeroch.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch.
Obojstranné chodníky pre peších sú vedené pri komunikáciách v bezprostrednom okolí.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R38 a R49.

Šustekova

Dopravné pripojenie lokality je možná iba cez miestne komunikácie Šustekova ul., t. j. vjazdom do územia cez križovatku Bosákova – Šustekova (CDS). Vzhľadom na zahusťovanie lokality bytovou výstavbou budú pre výstavbu nájomného bývania potrebné aj stavebné úpravy križovatky Bosákova -Šustekova (CDS), včítane úpravy CDS .
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD – menovite zastávka Bosákova, Mlynarovičova v oboch smeroch.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch.
Obojstranné chodníky pre peších sú vedené pri komunikáciách v bezprostrednom okolí.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R38 a R49.

Mlynské nivy

Súčasný stav dopravného vybavenia: Lokalita sa nachádza v území vymedzenom ulicami Bajkalská, Hraničná, Gagarinova a diaľnicou D1. Dopravný prístup do územia je zabezpečený z Bajkalskej ul. pravo-pravým odbočením do/z ul. Mlynské nivy (zo smeru od diaľničnej križovatky Prievoz k Prievozskej ul.) a z Mierovej/Gagarinovej ul. cez dve vzájomne súvisiace križovatky Mierová – Hraničná a Gagarinova-Hraničná.
Dopravná obslužnosť lokality je plánovaná linkou MHD s celodennou obsluhou so zastávkami na ul. Mlynské Nivy v pešej dostupnosti 300 m.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch.
Absentujú chodníky pre peších.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R17, R36 a mestský okruh 04.

Račianska

Dopravné pripojenie je možné realizovať cez existujúcu križovatku riadenú CDS na Račiansku - upozorňujeme na vysokú intenzitu dopravy na Račianskej a taktiež na zvýšenie intenzity dopravy na Malokrasňanskej po jej predĺžení na Horskú (súvisí okrem iného s lokalitou Pekná cesta). Evidujeme zámer výstavby polyfunkčného objektu – administratívnej budovy, tzv. Reding II. etapa – 08/2018 (riešenie statickej dopravy v existujúcej hromadnej garáži).
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD električkovými linkami s celodennou obsluhou so zastávkami Malokrasňanská , Depo Krasňany v oboch smeroch.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch.
Obojstranné chodníky pre peších sú vedené pri komunikáciách v bezprostrednom okolí.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R53 a R13.

Východná

Dopravné pripojenie je možné realizovať priamo na Východnú ul.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite - zastávka Na pasekách, Lokomotívne depo, Rušňové depo II v oboch smeroch.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch.
Obojstranné chodníky pre peších sú vedené pri komunikáciách v bezprostrednom okolí.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R84, R54 a mestský okruh 08.

Agátová

Dopravné pripojenie lokality na Agátovej ulici je možné výlučne na komunikáciu Agátová, na ktorej bude potrebné dobudovanie chodníka pre peších a cyklotrasa. Komunikácia nie je navrhovaná v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy na rozšírenie, v niektorých zo svojich úsekov by si vyžadovala však úpravu povrchu z dôvodu bezpečnosti a plynulosti dopravy.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD menovite - zastávka Agátová, Pri kríži v oboch smeroch.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch.
Absentujú chodníky pre peších.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R52 a mestský okruh 07. V území je navrhovaná Dúbravská radiála Harmincova-Agátová.

Muchovo námestie

Dopravné pripojenie lokality je možné iba z miestnej komunikácie Černyševského ulice. Zásadné podmieňujúce dopravné opatrenia na komunikačnej sieti nepredpokladáme.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD menovite - zastávka Muchovo námestie v oboch smeroch. Celodenná obsluha územia je zabezpečovaná električkovými linkami zo zastávky Farského.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch.
Obojstranné chodníky pre peších sú vedené pri komunikáciách v bezprostrednom okolí.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R18, R38.

Viedenská cesta

Viedenská cesta je v záujmovom úseku v 3-pruhovom šírkovom usporiadaní (2 pruhy v smere hranica s Rakúskom), realizovaná v miernom násype (so zvodidlami na oboch stranách), podľa polohy nájomného bývania je to v súčasnosti úsek komunikácie v extraviláne; dopravné pripojenie bude novovytvorené, v území bez zástavby;
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD okrajovo zastávkami Kremnická a Údernícka, kúpalisko s linkami s celodennou obsluhou, pešia vzdialenosť k nim je približne 800 m.
Odstavné plochy budú riešené na vlastných pozemkoch.
Obojstranné chodníky pre peších sú v súbehu s komunikáciou Viedenská cesta.
Cyklistické trasy v území širších vzťahov sú cyklistická radiála R04,R29 a mestský okruh 04. Je uvažované s prípojnou miestnou cyklotrasou.

Poznámka: dopravné pripojenie lokalít nájomného bývania je znázornené v grafickej časti vo výreze č. 1 Analýza riešeného územia.
Poznámka: podrobný popis riešenia verejného priestoru v jednotlivých lokalitách je uvedený v kapitole Návrh urbanistického riešenia lokalít, verejného priestoru a zelene

Urbanistické limity, verejný priestor a zeleň

Investori /stavebníci budú mať pri výstavbe povinnosť dodržať podmienky ochrany potencionálnych archeologických nálezov na riešených územiach, ktoré určí Krajský úrad Bratislava v rámci územných a stavebných konaní na základe posúdenia projektov dokumentácie predloženej investormi/stavebníkmi, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona.

Stredné radónové riziko bolo určené v lokalitách v mestskej časti Rača - Pastierska, Pekná cesta. V Dúbravke v lokalite na Vrátkach je určené stredné radónové riziko a v území Agátová stredné a vysoké radónové riziko. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného a vysokého radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z.z. ktorou sa

ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

Štúdia rešpektuje ochranné pásma a prekážkové roviny, v ktorých sa nachádzajú katastrálne územia mesta Bratislava v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov, a to ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava a ochranné pásma leteckého pozemného zariadenia „Radar pre koncovú riadenú oblasť Letiska M. R. Štefánika (TAR LZIB - sektor A)“.

Materiál je spracovaný v súlade s Vyhláškou č. 549/2007 Z. z. o hodnotách a objektivizácii hluku, infrazvuku a vibrácii v životnom prostredí. Pri posudzovaní hlukových pomerov z cestnej a železničnej dopravy boli použité údaje zo strategickej hlukovej mapy Bratislavskej aglomerácie.

Štúdia je spracovaná v súlade s Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o starostlivosti o verejnú zeleň a ochranu drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. (nadobudlo účinnosť 31.5.2018)

V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 je pre každé funkčné využitie v zmysle priestorovej regulácie určený minimálny podiel plôch zelene v riešenom území. Vo vnútornom meste pre formy zástavby mestského typu je koeficient zelene určený KZ min. 0,25 a pre rozvoľnenú zástavbu KZ min. 0,30. Vo vonkajšom meste predstavuje koeficient zelene pre mestský typ zástavby hodnotu KZ min. 0,25, pre malopodlažnú zástavbu KZ min. 0,30 a pre viacpodlažnú zástavbu KZ min. v rozsahu 0,25 – 0,35 v závislosti od formy zástavby od rozvoľnenej po viaceré formy zástavby.

Takto určené minimálne plošné nároky na zeleň v riešenom území sú navrhnuté aj v riešených lokalitách a zahŕňajú kompaktné formy trojetážovej parkovo upravenej zelene /v rozsahu minimálne 4m^2 na obyvateľa predmetnej riešenej zóny/ a plochy doplnkovej líniovej alebo inak členenej parkovo upravenej zelene. U kompaktných parkových plôch sa uvažuje so zastúpením drevinnej skladby v rozsahu 60% voči trávnatým plochám v rozsahu 40% z plochy parku.

Súčasťou riešených území sú aj verejné priestory, riešené v nadväznosti na jestvujúce verejné priestory v kontaktných zónach. Pri riešení sa kladie dôraz na vytvorenie vzájomne prepojených kvalitných verejných priestorov ako spoločenských priestorov obyvateľov nie len samotnej riešenej zóny ale aj kontaktných zón s dominantnými priestormi pre peších s dobrou dostupnosťou na MHD a cyklotrasy. Verejné priestory sú riešené ako bezbariérové s dôrazom na estetickú kvalitu, bezpečnosť, multifunkčnosť a čistotu. Pri riešení jednotlivých lokalít sa vždy uvažuje aj s oddychovou zónou s posedením a plochami pre športové aktivity či už v podobe ihrísk alebo workoutu. Riešenie priestorov zohľadňuje problematiku zmeny klímy a pri riešení využíva najmä prírodné materiály a priepustné povrchy pri vytváraní dostatočných retenčných plôch zelene pre udržanie dažďovej vody v území.

Štandardný uličný profil o šírke 15m v sebe zahŕňa priestor chodníkov pre peších v šírke min. 1,5 m po oboch stranách ulice, pásy zelene, priestor pre cyklochodník, priestor pre statickú dopravu a samotné teleso obojsmernej komunikácie.

Pri konkrétnych riešeniach jednotlivých lokalít sa bude pri zadávaní súťaží a usmerňovaní investičnej výstavby vychádzať z Manuálu verejných priestorov /Metropolitný inštitút Bratislavy, 2020, ktorý detailne určuje pravidlá formovania verejného priestoru a jeho prvkov.

Bazová

Navrhovaná zástavba na Bazovej ulici dotvára uličnú zástavbu a vytvára tak priestor vnútrobloku do ktorého sú orientované prevádzky občianskej vybavenosti v živom parteri riešených objektov. Samotný priestor vnútrobloku je tvorený malým námestím pre spoločenské, kultúrne a komunitné účely a kompaktným parkom s trojetážovou zeleňou. Pre vytvorenie intimity prostredia a zvýšenie podielu zelene v pôvodne areálovej zástavbe navrhujeme aj riešenie zelených stien na fasádach objektov. Tento vnútroblokový verejný priestor je prepojený na jestvujúcu obytnú zónu 500-bytov a priľahlý Kukorelliho park na Svätoplukovej ulici.
Ponechať a zakomponovať do výstavby na lokalite veľké stromy.

Pastierska

Pôvodný priemyselný areál navrhujeme prestavať za účelom vytvorenia rozvoľnenej malopodlažnej zástavby mestského typu s plochou kompaktnej parkovo upravenej trojetážovej zelene a plochami pre šport s priepustnými povrchmi. V severnej časti územia pozdĺž Pastierskej ulice v kontakte so železničnou traťou je riešená izolačná zeleň vo forme stromov s veľkou korunou.
V kontakte s prevádzkami základnej obchodno – obslužnej vybavenosti /malé potraviny, drogéria prípadne iné/ a prevádzkami služieb /ako komunitné centrum, reuse centrum/ navrhujeme vytvorenie verejného priestoru osadeného v zeleni, v priamej nadväznosti na pešie prepojenia v území v smere na Trávnu ulicu.
Ponechať a zakomponovať do výstavby na lokalite veľké stromy.

Pekná cesta

V území navrhujeme rozvoľnenú zástavbu malopodlažných objektov, ktoré sú osadené v území tak, aby medzi nimi vznikali priestory pre parkovo upravenú trojetážovú zeleň s minimalizovaním obslužných komunikácií s primárnou funkciou pešieho pohybu a prepojení na okolité prírodné chodníky a prírodné zázemie, ako aj centrum Krasňan.
Severnú prírodnú hranicu riešeného územia tvorí línia Račianskeho potoka, v pokračovaní do krajiny vinohradov a záhrad smerom do Malých Karpát.
Všetky navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na priepustnosť zrážkových vôd a riešeniami ich zadržiavania v riešenom území (zelené strechy, zatrávnené spevnené povrchy, vsakovacie zariadenia, sekundárne využívanie dažďovej vody na polievanie zelene a pod.) a odvádzania do Račianskeho potoka cez retenčné nádrže s regulovaným odtokom.
Severnú a západnú hranicu lokality tvorí Račiansky potok, severná časť tohto toku tvorí prvok RUSES; biokoridor Račiansky potok s prítokmi (RBk9). Chránený pobrežný pozemok okolo Račianskeho potoka podľa zákona č. 364/2004 Z. z. je 5 m od brehovej čiary toku. Na západnej strane pozemku navrhujeme vytvoriť ochranné pásmo toku v šírke 15 m od brehovej čiary toku s výnimkou možného premostenia toku. Severná časť toku by mala ostať chránená v rozsahu prvku RUSES (do tohto prvku by sa nemalo stavebne zasahovať). Na lokalite okolo Račianskeho toku navrhujeme obnoviť prirodzenú brehovú vegetáciu a odstrániť invázne druhy rastlín. V navrhnutom ochrannom pásme toku a v prvku RUSES realizovať len rekreačný mobiliár.

Na vrátkach

V lokalite sa navrhuje umiestnenie lokálneho parku s rozlohou 0,5 ha s plochami pre oddych a aktívny odpočinok.
Navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na čo najväčšie zastúpenie priepustných materiálov umožňujúcich priepustnosť zrážkových vôd a ich zadržiavania v riešenom území či už vo forme zatrávnených spevnených povrchov, vsakovacích zariadení a na sekundárne využívanie dažďovej vody na polievanie parkovej zelene.
Na území je možný výskyt chránených druhov živočíchov a rastlín. Ponechať a zakomponovať do výstavby na lokalite prípadné prirodzené biotopy a veľké stromy.

Bratská

Navrhovaná zástavba na Bratskej ulici umožňuje pozdĺžne umiestnenie kvalitnej mestskej zelene, ktorá priestor križovatky a ulice spríjemní a umožní do tejto zelene zakomponovať aj zastávku MHD. Rovnako sa dá uvažovať o vytiahnutí parteru navrhovaných stavieb do tejto zelene. Upozorňujeme na mohutný Populus nigra pri Jiráskovej ulici, ktorý je vhodné v návrhu novej výstavby zachovať.

Sosnová

Lokalita Sosnová disponuje dostatočnými plochami pre umiestnenie kvalitnej mestskej zelene pozdĺž ulice Bosákova, alebo ako aj vo vnútroblokoch medzi navrhovanými objektami. Realizáciou pozdĺžneho parteru od Dolnozemskej cesty je možné vnútroblok ochrániť pred hlukom z intenzívnej dopravy na Dolnozemskej a pozdvihnúť vnútroblokovú zeleň na odpočinkovú zónu obyvateľov. Tiež sa tu ponúka možnosť vytvorenia zeleného prepojenia od Šustekovej ulice až po mimoúrovňové križovanie Dolnozemskej na jestvujúce cyklistické trasy a do rekreačných území v inundácii Dunaja.
Na území je možný výskyt chránených druhov živočíchov a rastlín. Ponechať a zakomponovať do výstavby na lokalite prípadné prirodzené biotopy a veľké stromy.

Šustekova
Lokalita Šustekova sa nachádza vo vnútrobloku obytnej časti severného Ovsišťa v MČ Petržalka. Veľkosť plochy severne od jestvujúcich obytných terasových domov poskytuje možnosť realizácie väčšej parkovo upravenej plochy, ktorú je možné prípadne aj odčleniť ako samostatnú funkčnú plochu zelene. Obyvatelia okolitých objektov si túto plochu zvykli využívať ako miestny parčík a je na nej množstvo vzrastlých stromov, ktoré je potrebné pri realizácii návrhu rešpektovať. Plochy zelene navrhujeme doplniť aj obojstranným stromoradím pozdĺž severného ramena Šustekovej ulice a jeho predĺžením až po Dolnozemskú cestu.
Po vykonaní dendrologického prieskumu ponechať a zakomponovať do výstavby na lokalite veľké stromy na pozemkoch parcelách číslo 5431/2 a 5431/1.

Mlynské nivy
Pozdĺžny tvar pozemku neumožňuje riešenie kompaktnej plochy parkovej zelene. Preto navrhujeme medzi bytovými objektami menšie zákutia so zelenými stenami v podobe dvorov pre susedské stretávanie, plochy rekreačného športu a výsadbu alejovej zelene pozdĺž obslužnej komunikácie v severnej časti územia.
Všetky navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na priepustnosť zrážkových vôd a riešeniami ich zadržiavania v riešenom území (zelené steny a strechy, zatrávnené spevnené povrchy, vsakovacie zariadenia, sekundárne využívanie dažďovej vody na polievanie zelene a pod.).

Račianska
V nároží Račianskej a Malokrasňanskej ulice umiestňujeme jeden bytový objekt so vstavanou základnou obchodno-obslužnou vybavenosťou pre potreby predmetnej lokality v partery navrhovaného objektu v nadväznosti na navrhované zelené nádvorie ako verejného priestoru so vzrastlou zeleňou, zelenými stenami a úpravou verejných priestorov za účelom zvýšenia kvality mestského prostredia. Predpolie objektu dopĺňa alej stromov pozdĺž Račianskej ulice.

Východná
Vzhľadom na kontakt riešenej lokality s voľnou poľnohospodárskou krajinou, navrhujeme v severovýchodnej časti riešeného územia krajinársku zeleň vo forme súvislého pásu zelene nadväzujúcu na parkovo upravenú zeleň medziblokových priestorov a plochy pre športové aktivity. Navrhované plochy pre športovo-rekreačné aktivity obyvateľov v kontakte na novonarhovanú krajinársku zeleň zvýšia kvalitu bývania aj pre už bývajúce obyvateľstvo v kontaktných územiach a vytvoria možnosti vzájomnej interakcie obyvateľov.
Všetky navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na priepustnosť zrážkových vôd a riešeniami ich zadržiavania v riešenom území (zelené strechy, zatrávnené spevnené povrchy, vsakovacie zariadenia, sekundárne využívanie dažďovej vody na polievanie zelene a pod.).

Agátová
Navrhované parky poskytujú lokalite adekvátny zelený priestor pre oddych a dennú rekreáciu a zabezpečuje komplexnosť navrhovanej lokality. Zároveň poskytuje dostatok priestoru pre vybudovanie ihrísk a oddychových zón pre všetky vekové kategórie.
Dobudovanie Agátovej ulice ako mestského verejného priestoru v profile 15 metrov s chodníkmi, cyklotrasou a sprievodnou zeleňou bude prínosom aj pre kontaktné obytné zóny. Zároveň z Agátovej ulice sú navrhnuté priečne pešie vstupy do územia nadväzujúce na verejné priestory v kontakte s územiami určenými pre potreby lokálnej občianskej vybavenosti a nadväzujúce aj na jestvujúce obytné zóny smerom k Saratovskej ulici.
Na území je možný výskyt chránených druhov živočíchov a rastlín. Ponechať a zakomponovať do výstavby na lokalite prípadné prirodzené biotopy a veľké stromy.

Muchovo námestie
Lokalita Muchovo námestie sa nachádza v tichej lokalite neďaleko križovatky Jantárová cesta Bosákova, v súčasnosti je zastavaná nízkymi dočasnými dvojpodlažnými objektami administratívy. Navrhované riešenie umiestnenia bytových domov je osadené v zeleni, ktorá bude voľne prístupná okolitému obyvateľstvu.
Ponechať a zakomponovať do výstavby na lokalite veľké stromy.

Viedenská cesta
Lokalita Viedenská cesta sa nachádza pozdĺž cesty z hraničného prechodu Berg do Petržalky na ľavej strane. Je v priamom kontakte s územím Pečnianskeho lesa a priamo sa nachádza v ochrannom pásme II. stupňa vodárenského zdroja Pečniansky les. Pri architektonickom riešení v ďalších stupňoch spracovania projektovej dokumentácie bude potrebné citlivo pristupovať k vyriešeniu výškového rozdielu násypu a rešpektovať obmedzenie výstavby podzemných podlaží.
Benefitom lokality sú priľahlé plochy zelene nadväzujúce na územia určené pre rekreáciu v prírodnom prostredí. Vzhľadom na kontakt lokality s prírodným prostredím Pečnianskeho ramena a na malé šírkové parametre lokality je umiestnenie väčšej plochy zelene nepotrebné a nerealizovateľné. Vhodné je však umiestnenie kvalitného pásu zelene so stromoradím pozdĺž celej Viedenskej cesty, pretože ona tvorí „vstupnú bránu“ do nášho mesta. Rovnako je z tohto dôvodu dôležité klásť dôraz na architektonické stvárnenie objektov a verejného priestoru nimi vytvoreného.
Lokality sa nachádzajú v pásme hygienickej ochrany II. stupňa podzemných vôd, preto je potrebné realizovať podrobný hydrogeologický prieskum a predísť možnému znečisteniu podzemných vôd. Na území je možný výskyt chránených druhov živočíchov a rastlín. Ponechať a zakomponovať do výstavby na lokalite prípadné prirodzené biotopy a veľké stromy.

Minimálne štandardy vybavenosti

Aplikácia zásad a pravidiel územného plánovania v praxi je možná priamo, použitím zavedených princípov, zásad a postupov, alebo prenesene prostredníctvom štandardov. Zásady a pravidlá je preto možné významovo umiestniť nad úroveň štandardov, pretože vyjadrujú samotnú objektívnu podstatu veci, princíp. Dôležité je však pripomenúť, že štandardy ako vyhodnocovací nástroj slúžia v územnom plánovaní obojsmerne, ako pomôcka pri navrhovaní a zároveň ako metodika spätného vyhodnocovania stavu, resp. dosiahnutého progresu, čím predstavujú ideálny prostriedok pre zavedenie digitálnych vyhodnocovacích a prognostických aplikácií.

Špecifickým princípom pre urbanizmus a územné plánovanie, determinujúcim základnú filozofiu zásad a pravidiel, je princíp funkčnej komplexnosti (funkčná komplexita), ktorý charakterizuje vzťah medzi jednotlivými urbanistickými funkciami na určitom stupni sídelnej štruktúry, v určitom časopriestorovom dosahu. Vzájomné proporcie funkčných zložiek zodpovedajú spoločensky uznaným potrebám (vyjadrené napr. urbanistickými ukazovateľmi) do tej miery, že umožňujú bezkolízne fungovanie a vývoj územného celku.

Význam pojmu „Štandard“ si možno vysvetliť ako bežnú (dobrú) úroveň, dosiahnutú úroveň kvality, ustálenú mieru, ktorá je spravidla považovaná za referenčnú.

Štandard v urbanistickej praxi predstavuje mieru kvality uspokojovania potrieb obyvateľov v určitom časovo vymedzenom období. Štandard je limitovaný hospodárskymi možnosťami. Zabezpečuje sa ukazovateľmi. Cieľom rozvoja kapacít zariadení vybavenosti by mal byť vyrovnaný štandard, u ktorého platí: štandard = potreba. Štandard však často býva menší ako sú požiadavky. Návrh ďalej predstavuje ukazovatele - kvantifikované kritériá urbanistickej ekonómie. Odrážajú spoločensky zdôvodnenú potrebu zariadení, veľkosti plôch a kapacít na určitú účelovú jednotku.

Štandard podľa metodickej príručky má len charakter odporučenia, respektíve predstavuje vhodnosť umiestnenia určitého druhu zariadenia v obci určitej hierarchie a veľkosti (alebo v rámci jej časti). Ukazovateľ (m^2/1000 obyvateľov, respektíve počet zariadení, sedadiel) má len orientačný charakter. Veľkosti - kapacity jednotlivých zariadení sa dimenzujú na základe podrobných analýz a dopytu (potrieb) konkrétnej lokality a „typologických“ požiadaviek konkrétneho zariadenia.

Uvedené skutočnosti je preto možné transformovať pomocou modifikačných koeficientov, podľa ktorých sa minimálny štandard upraví na žiaducu (optimálnu) hodnotu.

Štandardy boli vyšpecifikované pre druhy vybavenosti a zariadenia, ktoré charakterizujú základné funkčné zložky v organizme obce: bývanie, občianska vybavenosť, zeleň, doprava a rekreácia.

Občianska vybavenosť:

Zariadenia maloobchodu - urbanistickým kritériom je rešpektovanie:

u zariadení typu ZOV (obchody dennej potreby – potraviny, drogérie) celkovú kapacitu predajnej plochy 200 m^2/ 1000 obyv. a dochádzkovú vzdialenosť do 400 m,
u zariadení typu VOV (obchody s nepotravinárskym širokosortimentným tovarom) celkovú kapacitu predajnej plochy v rozsahu 800 m^2 /1000 obyv. a dochádzkovú vzdialenosť do 800 m.

Zariadenia služieb - urbanistickým kritériom je rešpektovanie:
u zariadení typu ZOV (opravovne spotrebného tovaru a obuvi, čistiarne, holičstvo, kaderníctvo) dosiahnutie štandardu 0,1 m^2 podlažnej plochy na 1 obyvateľa a dochádzkovú vzdialenosť do 1000 m.

Zariadenia verejného stravovania - urbanistickým kritériom je rešpektovanie:
u zariadení typu ZOV (bufet, hostinec) - urbanistickým kritériom je dosiahnuť štandard min. 40 m^2 podlažnej plochy na 1000 obyvateľov a dochádzkovú vzdialenosť do 800 m,
U zariadení typu VOV (reštaurácie, kaviarne) - je potrebné rešpektovať dochádzkovú vzdialenosť do 800 m.

Zariadenia kultúry - kritériom lokalizácie je u zariadení typu ZOV (kluby pre kultúrnu činnosť, kluby dôchodcov, verejné knižnice, galérie) dochádzková vzdialenosť do 800 m.

Hlavnými kritériami pre vymedzujúcimi skupiny zariadení občianskej vybavenosti sú: náročnosť zariadenia na pozemok (areálová a vostaviteľná) a väzba na ovyvateľstvo (bývajúce v území alebo celé mesto resp. región). V štúdii je pri každej lokalite plošne počítané s rezervou minimálne 5% pre vostaviteľnú občiansku vybavenosť (ambulanie obvodných lekárov, denné stacionáre, prevádzky maloobchodu a služieb atp.). Podrobne sú riešené územné rezervy pre areálové zariadenia s vyššími nárokmi na pozemok.

Z prerokovania materálu vyplynula požiadavka umiestňovať komunitné centrá v každej lokalite ako lokálnu vostaviteľnú občiansku vybavenosť obytných území.

V záväznej časti ÚPN je v časti C.4 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia, kapitola 4.2. Školské zariadenia definuje východiskové princípy, zásady a regulatívy tejto funkčnej zložky. Pre rozvoj školstva v kap. 4.3. Školské zariadenia, podkap. 4.3.1. sú stanovené tieto východiská, zásady a regulatívy:
- stabilizovať sieť predškolských zariadení a rozvíjať integrované predškolské zariadenia,
- stabilizovať sieť zariadení základného školstva vrátane školských zariadení telovýchovy a športu,
- vytvoriť systém stredného odborného školstva a stredných odborných učilíšť v súlade so zameraním štruktúry hospodárskej základne mesta a jeho zázemia,
- efektívne využiť existujúci fond priestorov a kapacít škôl a zachovať ich pre výhľadové potreby školstva vrátane školských zariadení telovýchovy a športu,
- zabezpečiť špecifické školstvo vyplývajúce z osobitných výchovno-vzdelávacích potrieb a druhov zdravotného postihnutia detí a mládeže.

Územný generel školstva Hlavného mesta SR Bratislavy uvádza:
Geografická dostupnosť materských škôl - prevažná časť rodičov si zvolí materskú školu v mieste svojho bydliska. Stúpa počet rodičov, ktorí si vyberajú materskú školu podľa jej zamerania, kvality a pod. Ak je materská škola vzdialená, sú ochotní dopraviť dieťa aj na vzdialenejšie miesto od miesta bydliska. Pre materské školy nie sú zriadené tzv. školské obvody, čím je ich dostupnosť pre rodičov jednoduchšia.

V zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov sa materská škola môže zriadiť spravidla pri počte desať detí. Pri rozhodovaní o zriadení alebo zrušení materskej školy musí zriaďovateľ (obec) zohľadniť potrebu zákonných zástupcov umiestniť dieťa do materskej školy, počet nevybavených žiadostí o umiestnenie a perspektívnu potrebu z hľadiska vývoja detskej populácie. V miestach, kde je jediná materská škola, zriaďovateľ zohľadňuje aj nízky počet detí.

Geografická dostupnosť základných škôl sa premieta do ich siete, ktorú podľa zákona č. 596/2003 Z.z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve v znení neskorších predpisov určuje MŠVVAŠ SR. Pri jej tvorbe a určovaní sa zohľadňujú viaceré aspekty, napr., aby základné školy boli čo najbližšie k bydlisku žiaka s cieľom eliminovať na únosnú mieru dochádzku do školy s využitím prostriedkov hromadnej dopravy. Osobitne sa tento fakt akcentuje pre žiakov, ktorí navštevujú 1. stupeň základnej školy. Školská legislatíva umožňuje, aby sa prvé štyri ročníky základnej školy mohli zriaďovať ako samostatné školy. Tým sa prakticky vylučuje dochádzanie žiaka do školy s využitím prostriedkov hromadnej dopravy. Uvedený spôsob sa prevažne uplatňuje v tých regiónoch, kde je hustota obyvateľstva výrazne pod celoslovenský priemer. Ak si obec nezriadi základnú školu, cestovné náklady spojené s plnením povinnej školskej dochádzky hradí zákonným zástupcom štát.

Územné požiadavky na umiestnenie školy a urbanistické riešenia sa detailnejšie stanovujú v odborných metodických usmerneniach pre materské školy a prvý stupeň základných škôl.
V súvislosti s dochádzkovou vzdialenosťou sa stanovuje optimálny rádius dostupnosti:
- pre materské školy 400m
- pre základné školy 500m prvý stupeň ZŠ - pre základné školy pre územia mesta sa uvádza aj vzdialenosť 800m až 1000m pre druhý stupeň ZŠ.

„Škola pri dome má viacero výhod: jednak je šanca, že sa dieťa bude aj poobede stretávať so spolužiakmi a bude mať svoju spoločnosť, jednak, ak to má „za rohom", každé ráno usporí drahocenný čas a začína svoj bežný deň bez stresu. Dnes veľa rodičov vozí deti do školy autom. Našou úlohou je však vychovať z detí samostatných ľudí - čím skôr môžu chodiť do školy a zo školy samy, tým lepšie.“ Citovaný názor obsahuje dve dôležité kritériá pre posudzovanie kvality urbanistického riešenia MŠ a ZŠ na území mesta:
- rozsah a vybavenie areálu MŠ, ZŠ;
- lokalizácia MŠ, ZŠ a ich väzba na obytné územia.

Dochádzkové vzdialenosti analyzovaného územia mesta zabezpečujú v zásade splnenie dochádzkových vzdialeností podľa optimálnych uvedených vzdialeností dostupnosti v kompaktnom meste i v ostatnom zastavanom území. Rozvojové územia stanovujú plošné funkčné využitie jednotlivých funkčných plôch bez konkrétnej lokalizácie zariadení školstva. ÚPN stanovuje podmienky pre umiestňovanie zariadení školstva podľa lokalizácie len v smernej textovej časti, v záväznej textovej časti sa určujú len základné princípy a kritéria pre rozmiestnenie zariadení školstva.

Návrh lokalizácie MŠ
Lokalizácia nových materských škôl sa uvažuje v rámci plôch obytných území, občianskej vybavenosti, zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti a v rámci vstavaných zariadení v bytových domoch. V návrhu sa požaduje zachovať existujúce zariadenia materských škôl.

Pre konkrétny návrh nových zariadení materských škôl je dôležité:
- poznanie konkrétneho prírastku obyvateľov v konkrétnej časovej etape a územné rozloženie novej výstavby v území,
- poznanie disponibilnej kapacity existujúcich materských škôl v dotknutom území novej výstavby,
- predpoklad výstavby nových objektov MŠ sa očakáva v územiach koncentrovaného rozvoja bytovej výstavby v určitej časovej etape, ak sa ňou dosiahne hranica nástupu zariadenia . Potrebné zariadenia je možné riešiť aj ako vstavané zariadenie občianskej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním.

Hranica nástupu MŠ - bilančné predpoklady návrhu MŠ:
- ukazovateľ 35/1000 obyv., počet detí v triede 20, 6 triedna škola, 120 detí
- nárast počtu obyvateľov: 3429

Návrh lokalizácie ZŠ

Základné školy sú navrhované ako zariadenia školstva areálového typu so zariadeniami telovýchovy a športu s väzbou na obyvateľstvo, pričom spádové územie narastá a stráca na kompaktnosti z dôvodu dochádzky do škôl s ponukou špeciálneho výukového programu napr. s preferenciou jazykovej výučby, cirkevných škôl a pod..

Lokalizácia nových škôl sa uvažuje v rámci území občianskej vybavenosti lokálneho významu, prípadne občianskej vybavenosti celomestského významu. Navrhované riešenie uvažuje s polyfunkčnými a integrovanými zariadeniami základných škôl za účelom možnosti reprofilácie uvoľnených kapacít pre potreby stredného školstva, ZUŠ, celoživotného vzdelávania občanov a pod.

Hranica nástupu pre ZŠ - Bilančné predpoklady návrhu ZŠ:
- ukazovateľ 95/1000 obyv., počet žiakov v triede 25
- 22 triedna škola, 550 žiakov, nárast počtu obyvateľov 5789
- 13 triedna škola, 325 žiakov, nárast počtu obyvateľov 3421 (Hlavné mesto SR Bratislava, 2014)

Bazová
Navrhovaný počet obyvateľov:
265 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
9 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
25 žiackych miest

Riešenie:
V lokalite Bazová sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti nasledovné zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva:
MŠ 2225 - Velehradská 24 s kapacitou 3 triedy s počtom žiakov 61 (šk. rok 2020/2021). V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Velehradská 24, MŠ – 2203_N a s navýšením kapacity o 2 triedy a 34 miest. MŠ Velehradská má kapacity pre saturáciu potrieb žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v predmetnej lokalite pri výstavbe nájomných bytov.
ZŠ 2206 – Kulíškova 8 s kapacitou 22 tried pre 550 žiakov. Kapacita z plochy pozemku areálu je 350 žiackych miest. V školskom roku 2020/2021 navštevuje ZŠ 308 žiakov. ZŠ Kulíškova 8 má kapacity pre saturáciu potrieb žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v predmetnej lokalite pri výstavbe nájomných bytov.

NÁVRH:
dostavba MŠ Velahradská 24 o 2 triedy s kapacitou 34 miest.

Pastierska
Navrhovaný počet obyvateľov:
215 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
8 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
20 žiackych miest

V lokalite Pastierska sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.

Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ. Potreby saturácie žiackych miest v MŠ 8 a ZŠ 20 bude nutné realizovať v zariadeniach mimo dochádzkovej vzdialenosti. Potreba nových žiackych miest je zanedbateľná.

NÁVRH:
V zmysle Územného generelu školstva sa navrhuje v širšom zázemí lokality výstavba nových zariadení školstva, ktoré nie sú v dochádzkovej vzdialenosti, ale budú to najbližšie zariadenia k lokalite nájomného bývania:
1 MŠ 3209 N Na Pasekách Východné, kapacita 42 žiackych miest, 2 triedy, plocha pozemku 1470 m2, podlažná plocha 504 m2.
1 ZŠ 3003 N Horná - Šúrska - Východné, kapacita 675 žiackych miest, 27 tried, plocha pozemku 28000 m2, podlažná plocha 5603 m2.

Pekná cesta
Navrhovaný počet obyvateľov:
931 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
32 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
89 žiackych miest

Predmetná lokalita Pekná cesta nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ. Potreba nových žiackych miest je zanedbateľná, hranica nástupu novej MŠ a ZŠ bude aktuálna pri realizácii výstavby bytov v lokalite Slanec.

Potreby saturácie žiackych miest v MŠ 32 a v ZŠ 89 bude nutné realizovať v zariadeniach mimo dochádzkovej vzdialenosti, t.j. MŠ a ZŠ Hubeného 25.

V lokalite Pekná cesta sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.
Na hranici dochádzkovej vzdialenosti sa nachádzajú zariadenia školstva:
ZŠ 3203 - Základná škola Hubeného 25 s kapacitou 21 tried/ 28 učební a 462 žiakov/550 žiackych miest
MŠ 3205 - Materská škola Hubeného 25 s kapacitou 5 tried a 106 žiakov

NÁVRH:
V zmysle Územného generelu školstva sa navrhuje výstavba nových zariadení školstva pri realizácii bytovej výstavby v lokalite Slanec:
1 MŠ 3208 N Horská – Slanec, kapacita 60 žiackych miest, 3 triedy, plocha pozemku 2100 m2, podlažná plocha 720 m2.
1 ZŠ 3003 N Horná - Krasňany, kapacita 675 žiackych miest, 27 tried, plocha pozemku 28000 m2, podlažná plocha 5603 m2.
Navrhované zariadenia školstva budú v dochádzkovej vzdialenosti lokality Pekná cesta a vykryjú potreby žiackych miest vyplývajúcich z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov.

Na vrátkach
Navrhovaný počet obyvateľov:
1667 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
58 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
158 žiackych miest

Riešenie:
V lokalite Na Vrátkach sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti nasledovné zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva:

MŠ 4308 – Sekurisová 10 s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 95. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Sekurisová 10 – dochádzková vzdialenosť je čiastočná, MŠ nemá kapacity pre saturovanie potrieb z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov.
ZŠ 4306 – Nejedlého s kapacitou 22 tried pre 550 žiakov. Kapacita z plochy pozemku areálu je 501, z plochy podlažných plôch 693 žiackych miest. ZŠ Nejedlého má kapacity pre saturáciu potrieb žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v predmetnej lokalite pri výstavbe nájomných bytov
V lokalite Na Vrátkach sa nachádza v dostupnej vzdialenosti ZŠ Nejedlého, ale sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti zariadenia predškolskej základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva: čiastočne MŠ..

Predmetná lokalita spĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ vzhľadom na realizáciu bytových jednotiek v dotknutom území - už realizovaných bytových jednotiek.

NÁVRH:
Výstavba nových zariadení školstva:
1 MŠ - kapacita 120 žiackych miest, 6 tried, plocha pozemku4200 m2, podlažná plocha 1440 m2, možnosť integrovaného zariadenia.

Bratská
Navrhovaný počet obyvateľov:
293 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
10 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
28 žiackych miest

V lokalite Bratská sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti nasledovné zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva:
MŠ 5325 – Tupolevova 20, súkromná s kapacitou 1 trieda s počtom žiakov 9. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Tupolevova 20.
MŠ 5305 – Tupolevova 20, cirkevná s kapacitou 2 triedy s počtom žiakov 44. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou.
MŠ 5320 – Holíčska 30, s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 95. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Holíčska 30 – 5307N s navýšením kapacity o 3 triedy a 58 nových miest. MŠ má kapacity pre saturovanie potrieb z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov.
MŠ 5311 – Ilľušinova 1, s kapacitou 8 tried s počtom žiakov 153. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Ilľušinova 1 a s navýšením kapacít. MŠ má kapacity pre saturovanie potrieb z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov.
ZŠ 5317 – Tupolevova 20, s kapacitou 22 tried a 380 žiakov (stavebná kapacita 34 učební, 550 žiackych miest).
ZŠ 5308 – Holíčska 50, s kapacitou 17 tried a 337 žiakov (stavebná kapacita 32 učební, 550 žiakov).

Potrebu nových žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v zariadeniach MŠ a ZŠ je možné saturovať vo vyššie uvedených zariadeniach.

Sosnová
Navrhovaný počet obyvateľov:
678 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
24 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
64 žiackych miest

V lokalite Sosnová sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti nasledovné zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva:
MŠ 5317 – Šusteková 33 s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 99. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Šustekova. MŠ má kapacity pre saturovanie potrieb z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov – z plochy 134 miest, z podlažnej plochy 90 miest
MŠ 5306N – Šusteková 33 s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 99 v návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Šusteková 33, MŠ – 5306_N a s navýšením kapacity o 2 triedy a 44 miest. MŠ Šusteková má kapacity pre saturáciu potrieb žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v predmetnej lokalite pri výstavbe nájomných bytov.
ZŠ 5313 a ZŠ 5314 sú – ZŠ Pankúchova a Jazyková škola pri ZŠ Pankúchová sú mimo dostupnosti dochádzkovej vzdialenosti.
V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou ZŠ Pankúchová, ZŠ – 5303_N a s navýšením kapacity na 31 tried a 780 miest. ZŠ Pankúchová má kapacity pre saturáciu potrieb žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v predmetnej lokalite pri výstavbe nájomných bytov.

V lokalite Sosnová sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti zariadenia predškolskej základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva MŠ Šustekova 33 s plochou pozemku 4706 m2, zastavanou plochou 887 m2 a podlažnou plohou 1083 m2.
Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ vzhľadom na realizáciu bytových jednotiek v dotknutom území - lokalita Šusteková je totožná.

NÁVRH:
Výstavba nových zariadení školstva:
Potreba 64 žiackych miest v ZŠ nie je na hranici nástupu novej školy.

Šustekova
Navrhovaný počet obyvateľov:
410 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
15 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
39 žiackych miest

V lokalite Šusteková sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti nasledovné zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva:
MŠ 5317 – Šusteková 33 s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 99. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Šustekova. MŠ má kapacity pre saturovanie potrieb z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov – z plochy 134 miest, z podlažnej plochy 90 miest.
MŠ 5306N – Šusteková 33 s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 99 v návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Šusteková 33, MŠ – 5306_N a s navýšením kapacity o 2 triedy a 44 miest. MŠ Šusteková má kapacity pre saturáciu potrieb žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v predmetnej lokalite pri výstavbe nájomných bytov.
ZŠ 5313 a ZŠ 5314 sú – ZŠ Pankúchova a Jazyková škola pri ZŠ Pankúchová sú mimo dostupnosti dochádzkovej vzdialenosti – na hranici dostupnosti
V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou ZŠ Pankúchova, ZŠ – 5303_N a s navýšením kapacity na 31 tried a 780 miest. ZŠ Pankúchová má kapacity pre saturáciu potrieb žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v predmetnej lokalite pri výstavbe nájomných bytov.

V lokalite Šusteková sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti zariadenia predškolskej základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva MŠ Šustekova 33 s plochou pozemku 4706 m2, zastavanou plochou 887 m2 a podlažnou plochou 1083 m2 a kapacitou 4 triedy (99 žiackych miest).
Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ, ZŠ vzhľadom na realizáciu bytových jednotiek nájomného bývania v predmetnom území - lokalita Šusteková je totožná s lokalitou Sosnová.

Potreba žiackych miest v oboch lokalitách Sosnová a Šusteková je pre:
MŠ: 39 miest
ZŠ: 103miest

Mlynské nivy

Navrhovaný počet obyvateľov:
580 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
20 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
55 žiackych miest

V lokalite Mlynské Nivy sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.
Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ. Potreby saturácie žiackych miest v MŠ 20 a ZŠ 55 bude nutné realizovať v zariadeniach mimo dochádzkovej vzdialenosti.

Najbližšie zariadenia:
ZŠ 2208 - Základná škola Mierová 46 s kapacitou 24 tried/ 28 učební a 472 žiakov.

NÁVRH:
V zmysle Územného generelu školstva sa navrhuje výstavba nového zariadenia školstva:
1 MŠ 2210 N – Mlynské Nivy východ - kapacita 120 žiackych miest, 6 tried, plocha pozemku4200 m2, podlažná plocha 1440 m2, možnosť integrovaného zariadenia.

Račianska

Navrhovaný počet obyvateľov:
516 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
18 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
49 žiackych miest

Riešenie:
Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ. Potreba nových žiackych miest je nízka.
Potreby saturácie žiackych miest v MŠ 9 až 18 a v ZŠ 49 bude nutné realizovať v zariadeniach mimo dochádzkovej vzdialenosti.
V lokalite Račianska sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.
Na hranici dochádzkovej vzdialenosti sa nachádzajú zariadenia školstva:
ZŠ 3203 - Základná škola Hubeného 25 s kapacitou 21 tried/ 28 učební a 462 žiakov.
MŠ 3205 - Materská škola Hubeného 25 s kapacitou 5 tried a 106 žiakov

NÁVRH:
V zmysle Územného generelu školstva sa navrhuje výstavba nových zariadení školstva:
1 MŠ 3208 N Horská – Slanec, kapacita 60 žiackych miest, 3 triedy, plocha pozemku 2100 m2, podlažná plocha 720 m2.
1 ZŠ 3003 N Horná - Krasňany, kapacita 675 žiackych miest, 27 tried, plocha pozemku 28000 m2, podlažná plocha 5603 m2.

Východná

Navrhovaný počet obyvateľov:
872 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
31 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
83 žiackych miest

V lokalite Východná sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.
Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ. Potreby saturácie žiackych miest v MŠ 31 a ZŠ 83 bude nutné realizovať v zariadeniach mimo dochádzkovej vzdialenosti.

NÁVRH:
V zmysle Územného generelu školstva sa navrhuje výstavba nových zariadení školstva:
1 MŠ 3209 N Na Pasekách Východné, kapacita 42 žiackych miest, 2 triedy, plocha pozemku 1470 m2, podlažná plocha 504 m2.
1 ZŠ 3003 N Horná - Šúrska - Východné, kapacita 675 žiackych miest, 27 tried, plocha pozemku 28000 m2, podlažná plocha 5603 m2.

Agátová

Navrhovaný počet obyvateľov:
3 794 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
133 žiackych miest
Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
360 žiackych miest

Riešenie:
V lokalite Agátová sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva: MŠ.
Predmetná lokalita samotná lokalita Agátová spĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ.
Lokalita Agátova predstavuje návrh nového rozvojového územia s dominantnou funkciou bývania v zóne Dúbravka-východ. Upozorňujeme, že nároky na žiacke miesta sú dimenzované len na predmetnú lokalitu Agátova bez započítania nárokov na zariadenia školstva v lokalitách s novovybudovanou zástavbou bytových domov:
- v časti rozvojovej zóny Dúbravka – východ, konkrétne v lokalitách: Dúbravčická – Agátova – Pri Hrubej lúke – Saratovská a Dúbravčická - Na vrátkach – Nejedlého – Saratovská;
- v časti rozvojovej zóny Dúbravka – západ; lokalita Brižite

NÁVRH len pre lokalitu Agátova:
Výstavba nových zariadení školstva:
1 MŠ – kapacita 120 žiackych miest, 6 tried, plocha pozemku 4200 m2, podlažná plocha 1440 m2, možnosť integrovaného zariadenia.
1 ZŠ – kapacita 325 žiackych miest, 13 tried, plocha pozemku 11375 m2, podlažná plocha 3412,5 m2
1 ZŠ – Reálne je potrebných 14 – 15 tried po 25 žiakov.

Potrebu zariadení školstva MŠ a ZŠ v predmetnej lokalite je nutné riešiť komplexne s rozvojom bývania v rozvojových zónach : Dúbravka – východ a Dúbravka – západ.

Muchovo námestie
Navrhovaný počet obyvateľov:
298 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
10 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
28 žiackych miest

Riešenie:
V lokalite Muchovo nám. sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti nasledovné zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva:
MŠ 5303 – Vavilovova 18, súkromná s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 68. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Vavilovova.
MŠ 5306 – Macharova 1, s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 96. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Macharova – 5301N s navýšením kapacity o 2 triedy a 41 nových miest. MŠ má kapacity pre saturovanie potrieb miest 10 z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov.
MŠ 5310 – Pifflova 10, s kapacitou 7 tried s počtom žiakov 158. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Pifflova – 5305N s navýšením kapacity o 2 triedy a 37 nových miest. MŠ má kapacity pre saturovanie potrieb žiackych miest 10 z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov.
ZŠ 5303 – Černyševského 8, s kapacitou 20 tried a 318 žiakov (stavebná kapacita 30 učební, 550 žiackych miest). ZŠ má kapacity pre saturovanie potrieb 27 až 28miest z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov.

NÁVRH:
Potrebu nových žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v zariadeniach MŠ a ZŠ je možné saturovať vo vyššie uvedených zariadeniach.

Viedenská cesta
Navrhovaný počet obyvateľov:
1089 obyvateľov

Potreba nových žiackych miest v MŠ:
38 žiackych miest

Potreba nových žiackych miest v ZŠ:
103 žiackych miest

V lokalite Viedenská cesta sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.
Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ. Potreby saturácie žiackych miest v MŠ 38 a ZŠ 103 bude nutné realizovať v zariadeniach mimo dochádzkovej vzdialenosti.

Najbližšie zariadenia:
MŠ 5302 – Záporožská 8, súkromná s kapacitou 2 triedy s počtom žiakov 38. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Záporožská 8.
ZŠ 5321 – Záporožská 8, Súkromná Bulharská základná škola a gymnázium Christa Boteva, s kapacitou 3 triedy a 19 žiakov.
ZŠ 5306 - Základná škola Svätej rodiny, Gercenova 10 s kapacitou 12 tried/32 učební a 245 žiakov

NÁVRH:
V zmysle Územného generelu školstva, výstavba nových zariadení školstva:
1 MŠ 5316 N – Južne od Viedenskej ul. - kapacita 120 žiackych miest, 6 tried, plocha pozemku 4200 m2, podlažná plocha 1440 m2.

Technická infraštruktúra a ochranné pásma technickej infraštruktúry

Pri riešení jednotlivých lokalít nájomného bývania je nutné rešpektovať existujúcu technickú infraštruktúru, jej ochranné a bezpečnostné pásma, rešpektovať jestvujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení. Všetky územia budú navrhnuté v súlade s prijatými opatreniami na adaptáciu na klimatické zmeny.

Vodné toky a protipovodňová ochrana
Platí pre všetky lokality.

Vo všetkých lokalitách je potrebné navrhovať delenú kanalizáciu s maximálnym zadržiavaním dažďových vôd v riešenom území (zelené strechy, zatrávnené spevnené povrchy, vsakovacie zariadenia, sekundárne využívanie dažďovej vody na polievanie zelene a pod.).

Bazová
Zásobovanie vodou a odkanalizovanie :
Napojenie na existujúci vodovod DN 100 mm v Bazovej ul. príp. jeho rekonštrukciou na DN 150 mm.
Napojenie splaškových vôd na existujúcu stokovú sieť v priľahlých uliciach.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 3x22kV káblovým vedením a dvomi elektrickými stanicami VN/NN – riešenie je cez prekládku elektrických zariadení alebo ich využitím.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Pre lokalitu Bazová je možnosť napojenia na naprojektovaný plynovod STL2 DN 90 PE z roku 2017 (projekt stavby).
Teplo: lokalitu je možné napojiť na CZT (BAT východ) alebo napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Ochranné pásma TI:
V lokalite neevidujeme.

Pastierska
Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Napojenie na existujúci vodovod DN 400 mm.
Napojenie splaškových vôd na splaškovú kanalizáciu DN 400 mm.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN- 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.
Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Lokalitu Pastierska je možné napojiť na jestvujúci plynovod STL1 DN 150, ktorý je vedený v ulici Pri šajbách.
Teplo: možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne.

Ochranné pásma TI:
je nutné rešpektovať vedenie optickej káblovej trasy v severozápadnej časti územia

Pekná cesta
Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Potrebné vybudovať automatickú tlakovú stanicu pre II. tl. pásmo napojenú na jestvujúci vodovod DN 800.

Preveriť možnosť napojenia splaškových vôd na existujúce úseky verejnej kanalizácie DN 300 mm.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Pri tejto lokalite je dôležité dodržať ochranne a bezpečnostné pásma VTL plynovodu (DN 500 a PN 4,0 MPa), ktorý danou lokalitou prechádza. Možnosti napojenia pre túto lokalitu je z plynovodu STL1 z ulice Horská.
Teplo: možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne.

Vodné toky a protipovodňová ochrana:
Možnosť odvádzania dažďových vôd (okrem zadržiavania v riešenom území) do Račianskeho potoka cez retenčné nádrže s regulovaným odtokom.

Podľa vyhlášky MŽP č. 211/2005, ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodárskych významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov Račiansky potok nie je stanovený ako významný vodný tok. Račiansky potok má ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary. Pobrežné pozemky by mali zostať voľné, nezastavané, pre bezproblémový prístup pre výkon správy, zabezpečovacích prác počas povodne a pod. Správca toku je tiež oprávnený vstupovať v nevyhnutnom rozsahu na cudzie nehnuteľnosti, ak na to nie je potrebné povolenie podľa osobitných predpisov. Ochranné pásma vodných tokov si určuje správca toku a správcom Račianskeho potoka je SVP, š. p.

Ochranné pásma TI:
je nutné rešpektovať existujúcu vodovodnú sieť DN 1200 v juhovýchodnej časti územia
je nutné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma VTL plynovodu PN 4,0 MPa a DN 500

Na vrátkach

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Možné napojenie na vodovody DN 300 (IV.tl.p.) alebo DN 150 mm (III.tl.p.)
V území treba rešpektovať armatúrovú šachtu na potrubí DN 300.
Napojenie splaškových vôd na splaškovú stoku S1 DN 300 mm.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN – 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody :
Lokalitu je možné kapacitne napojiť na STL1 plynovod DN 200.
Teplo: lokalitu je teoreticky možné napojiť na CZT (BAT západ) alebo napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Ochranné pásma TI:
V lokalite neevidujeme.

Bratská

Napojenie na vodovod DN 200 mm v Čapajevovej ul.
Napojenie splaškových vôd na kanalizáciu DN 600 mm v Čapajevovej ul.
Zástavba je možná iba na pozemku parcelné číslo 3110/103. Pozemok parc. č. 3110/2 bol odčlenený ako koridor technickej infraštruktúry.
Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Napojenie na existujúce vodovody DN 150 a 200.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN-22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 2x22kV káblovým vedením na západnom okraji lokality ale trasa vedenia je využiteľná.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Lokalitu je možné napojiť na STL2 plynovod DN 300.
Teplo: lokalitu je možné napojiť na CZT (Veolia - Petržalka) prípadne napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Ochranné pásma TI:
Ochranné pásma TI pre pozemok č. 3110/2 - odčlenený ako koridor technickej infraštruktúry:
Cez pozemok prechádza vedenie vodovodu DN 800.
Cez pozemok prechádza plynovod VTL 4,0 MPa a je nutné zohľadniť ochranné a bezpečnostné pásma plynovodu.

Sosnová

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Rešpektovať jestvujúci vodovod DN 1200 trasovaný pozdĺž Dolnozemskej ulice. Napojenie lokality je možné na existujúci vodovod DN 200.
Napojenie splaškových vôd na existujúcu stokovú sieť DN 400 mm v priľahlých uliciach.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN – 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN ale je kolízia na severnom okraji na malom úseku s jestvujúcim 22kV káblovým vedením – prípadná prekládka je možná.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Kapacitne možné napojenie na jestvujúci plynovod STL2 DN 200.
Teplo: lokalitu je možné napojiť na CZT (Veolia - Petržalka) prípadne napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Ochranné pásma TI:
Riešeným územím prechádza jestvujúci vodovod DN 1200.

Šustekova

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Napojenie lokality je možné na existujúci vodovod DN 200.
Napojenie splaškových vôd na existujúcu stokovú sieť v priľahlých uliciach.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcimi viacerými 22kV káblovými vedeniami a jestvujúcim 110kV káblovým vedením v trase z jestvujúcej TR 110/22kV Petržalka II – prípadné prekládky VN vedení sú nerentabilné, prekládka 110kV káblu temer vylúčená.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Možné napojenie na jestvujúce plynovody STL1 DN 150 a STL2 DN 150.
Teplo: lokalitu je možné napojiť na CZT (Veolia - Petržalka) prípadne napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Ochranné pásma TI:
je nutné rešpektovať trasu podzemného káblového vedenia 110kV a ochranné pásmo elektrickej stanice 110 kV (TR PE Ovsište).

Mlynské nivy

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Potrebné vybudovanie zásobného vodovodného okruhu DN 150 napojeného na jestvujúci zásobný vodovod DN 150.
Napojenie splaškových vôd na kanalizačný zberač A. Riešeným územím prechádza neverejná kanalizácia DN 400-600 mm susedného areálu.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Možnosť lokalitu napojiť na jestvujúci plynovod STL2 DN150 vedený od Bajkalskej ulice.
Teplo: lokalitu je možné napojiť na CZT (BAT východ) alebo napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Ochranné pásma TI:
riešeným územím prechádza trasa kanalizácie DN 400-600

Račianska

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Napojenie na existujúci vodovod DN 300 mm v Račianskej ul.
Napojenie splaškových vôd na kanalizačný zberač C. Preveriť trasu dažďovej kanalizácie DN 1200, ktorá prechádza riešeným územím.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 22kV káblovým vedením a elektrickou stanicou VN/NN – riešenie je cez prekládku elektrických zariadení alebo ich využitím, na juhovýchodnej strane je na okraji záujmovej lokality kolízia s navrhovaným 2x110kV káblovým vedením - treba rešpektovať jeho trasu a ochranné pásmo.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Lokalitu je možné kapacitne napojiť na STL2 plynovodov z ulíc Račianska (DN 200) alebo Malokrasňanská (DN 100).
Teplo: možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne, prípadne CZT (Račianska Teplárenská a.s. - spoločnosť skupiny ENGIE) - tu nám chýbajú podkladové dáta.

Ochranné pásma TI:
riešeným územím prechádza trasa dažďovej kanalizácie DN 1200.

Východná

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Potrebné vybudovať prívodné potrubie DN 150 mm napojené na existujúci vodovod DN 400 mm.
Preveriť možnosť napojenia splaškových vôd na existujúce úseky verejnej kanalizácie DN 300 mm.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN- 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Lokalita za momentálnych podmienok nie je vhodná na výstavbu pre potrebu nájomného bývania. Je možné overiť NTL plynovod DN 150, ktorý sa nám zdá kapacitne pre danú lokalitu nedostatočný.
Zásobovanie teplom jedine na báze blokovej plynovej kotolne.

Ochranné pásma TI:
V lokalite neevidujeme.

Agátová

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Možné napojenie na vodovody DN 300 a 400 mm.
Napojenie splaškových vôd na splaškovú stoku S1 DN 400 mm.
Preveriť trasu dažďovej kanalizácie DN 1000, ktorá prechádza riešeným územím.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 22kV káblovým vedením – riešenie je cez prekládku trasy, na severnej strane treba rešpektovať ochranné pásmo jestvujúceho 2x110kV nadzemného vedenia do TR 110/22kV Dúbravka, ktoré čiastočne zasahuje do lokality.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Lokalitu je možné kapacitne napojiť na STL1 plynovod DN 160.
Teplo: možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne.

Ochranné pásmo TI:
OP 2x110kV nadzemného vedenia a TR 110/22kV Dúbravka
v severnej časti územia je trasované vedenie VTL s maximálnym prevádzkovým tlakom 2,5 MP a DN 200 je nutné rešpektovať OP a BP (4m a 20m na obe strany od potrubia)

Muchovo námestie

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Napojenie na existujúci vodovod DN 200.
Napojenie splaškových vôd na kanalizačný zberač B XIV.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 2x22kV káblovým vedením na juhozápadnom okraji lokality ale trasa vedenia je využiteľná.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Možné napojenie lokality na jestvujúce plynovody STL, najmä STL2 DN 150.
Teplo: lokalitu je možné napojiť na CZT (Veolia - Petržalka) prípadne napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Ochranné pásma TI:
je nutné rešpektovať trasu navrhnutého podzemného káblového vedenia 110kV;

Viedenská cesta

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie:
Bude potrebné vybudovať prívodné potrubie DN 150 napojené z jestvujúceho vodovodu DN 300 v Kazanskej ulici.
Napojenie splaškových vôd na kanalizačný zberač B VIII. Cez východnú časť prechádza dažďová kanalizácia DN 1000 mm.

Zásobovanie elektrickou energiou:
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody:
Preveriť možnosť napojenia na STL2 plynovod DN 80 vedený pozdĺž južnej strany Viedenskej cesty.
Teplo: možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne.

Ochranné pásma TI:
Územie sa nachádza v ochrannom pásme vodárenského zdroja II. stupňa – vonkajšia časť Pečniansky les.
Cez východnú časť územia prechádza dažďová kanalizácia DN 1000 mm.

Dimenzie ochranných pásiem a limity

<u>Vodné hospodárstvo</u>
Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií:

Pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany
a) 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
b) 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

V pásme ochrany je zakázané:
a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
b) vysádzať trvalé porasty,

c) umiestňovať skládky,
d) vykonávať terénne úpravy.

Elektrická energia

(1) Na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia elektrizačnej sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

(2) Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí:

a) od 1 kV do 35 kV vrátane
1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,
b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
e) nad 400 kV 35 m

(3) Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu

(4) V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané

a) zriaďovať stavby, 17b) konštrukcie a skládky,
b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

(5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.

(6) Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.

(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:
a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
b) 3 m pri napätí nad 110 kV

(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
a) zriaďovať stavby, 17b) konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.
(9) Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia:
a) s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
b) s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

(10) V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.

Plynovody

Ochranné a bezpečnostné pásma
Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je:
a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0, 4 MPa,
f) 8 m pre technologické objekty,
g) 150 m pre sondy,
h) 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmene a) až g).
Technologické objekty na účely zákona sú regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrové uzly, zariadenia protikoróznej ochrany, trasové ohrevy plynu a telekomunikačné zariadenia.
Vlastníci pozemkov, ktoré sa nachádzajú v lesných priesekoch, cez ktoré sú vedené plynárenské zariadenia prevádzkované s tlakom nad 0,4 MPa, sú povinní umožniť prevádzkovateľovi siete a prevádzkovateľovi ťažobnej siete zachovať voľné pásy v šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu distribučnej siete a ťažobnej siete a v šírke 5 m na obe strany od osi plynovodu prepravnej siete a plynovodu, ktorý je súčasťou zásobníka.
Zriaďovať stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.
Vykonávať činnosti v ochrannom pásme plynárenského zariadenia môžu fyzické osoby alebo právnické osoby iba so súhlasom prevádzkovateľa siete a pod dohľadom povereného pracovníka prevádzkovateľa siete.

Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich dopadov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb.
Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je:
a) 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0, 4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
b) 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0, 4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
c) 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0, 4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
d) 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
e) 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
f) 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,

g) 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
h) 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch,
i) 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmene
a) až h).
Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0, 4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.
Zriaďovať stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

Telekomunikácie
Na ochranu telekomunikačných vedení (káblových) sa podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách zriaďuje ochranné pásmo. Pred začatím výkopových prác je nutné zameranie a vytýčenie podzemných inž. sietí.
V zmysle príslušného zákona, telekomunikačnej vyhlášky a noriem STN predstavujú ochranné pásma telekomunikačných zariadení:
Pre miestne telekomunikačné káble a rozvody je ochranné pásmo široké 1,5 m od osi trasy a prebieha po celej dĺžke trasy.
Pre diaľkové a spojovacie vedenia je ochranné pásmo široké 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.

Návrh komunikácií, vrátane dopravného pripojenia, riešenie statickej dopravy, návrh peších a cyklistických trás a riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave (VOD), prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú prepravu ŽSSK)

Pre posúdenie dopravného pripojenia lokalít pre umiestnenie nájomného bývania nebolo možné využiť dopravno-kapacitné posúdenie z dôvodu pretrvávajúcej pandemickej situácie COVID 19. V čase pandémie nie je možné vykonávať sčítanie vozidiel, dopravný prieskum. Pre účely štúdie NB boli spracované materiály: Zhodnotenie dopravného priťaženia od objektu nájomného bývanie Bazová, Zhodnotenie dopravného priťaženia od objektu nájomného bývania Agátová, (Ing. PhD. Matúš Korfant, 01/2021 ODI).
Potreby statickej dopravy budú saturované na pozemkoch lokalít nájomného bývania, nebudú zrušené žiadne parkovacie miesta v priľahlom území.
Zmenou funkčného využitia v navrhovaných lokalitách dôjde k poklesu nárokov na dopravu v porovnaní s predpokladanými dopravnými nárokmi pre súčasne platné využitie územia v zmysle územného plánu mesta.
Konkrétne opatrenia na komunikačnej sieti s vyhodnotením vplyvu nového dopravného potenciálu budú predmetom ďalších PD pre každú lokalitu samostatne.

Východiskové dokumenty pre návrh dopravy:
Národná stratégia rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR, schválenou uznesením vlády SR č. 223/2013;
Koncepcia rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na na roky 2013-2025, schválená 11/2016;
Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy, Centrum dopravního výzkumu, v. v. i., 2015
STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií v znení zmien a opráv;

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 123/2007 dňa 31.5.2007, v znení zmien a doplnkov, kapitoly: C.7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia, 7.1. Automobilová doprava a komunikačná sieť, 7.2. Verejná osobná doprava (VOD), 7.3. Železničná doprava, 7.5. Letecká doprava a 7.7. Nemotorické dopravy (pešia a cyklistická).

Bazová

Nadradená vyššia komunikačná sieť je zastúpená cestou I/61 trasovanou v polohe ulice Bajkalská je lokalita Bazová pripojená na nadradenú komunikačnú sieť -diaľnicu D1 /mestský okruh Bratislavy/.

Dopravné pripojenie je možné z miestnej komunikácie Bazová na nadradenú komunikačnú sieť prostredníctvom Karadžičova - funkčná trieda FT B2. V súčasnosti je príjazd možný z komunikácie Svätoplukova funkčná trieda FT C1 .

Dlhodobo je evidovaná potreba rozšíriť komunikáciu Karadžičova v smere od Mlynských nív minimálne v úseku od Bazovej po Záhradnícku o jeden jazdný pruh. Z materiálu „Zhodnotenie dopravného priťaženia od objektu NÁJOMNÉ BÝVANIE BAZOVÁ“ (ODI, Ing. PhD. Matúš Korfant, 01/2021; zadaná bola funkcia administratívy namiesto funkcie služieb) je zrejmé, že najzaťaženejšie križovatky budú Karadžičova - Záhradnícka, Záhradnícka - Svätoplukova, Karadžičova - Krížna - Legionárska a Svätoplukova - Bazová.

Na základe spracovaného výpočtu statickej dopravy a výpočtu generovanej dopravy môžeme potvrdiť, že bude objekt „Nájomné bývanie Bazová“ generovať najvyšší podiel novej dopravy v čase 08:00 - 09:00 (238 jázd) a v čase 16:00 - 17:00 (151 jázd).
Vzhľadom na distribúciu jázd vozidiel v dopravnom modeli, ktoré bude generovať navrhovaný objekt môžeme tvrdiť, že najviac priťaženými budú križovatky Karadžičova - Záhradnícka, Karadžičova - Krížna - Legionárska, Svätoplukova - Záhradnícka a Svätoplukova - Bazová. V ďalšom stupni prác bude preto potrebné kapacitne posúdiť najviac zaťažené križovatky. Križovatky Karadžičova - Krížna a Karadžičova - Krížna - Záhradnícka sú kapacitne nevyhovujúce v špičkových obdobiach už v súčasnom stave (viď. napr. kapacitné posúdenie v rámci ÚGD BA).

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 30: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Bazová podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	20 088	0	0	0	0	884	0	884
Návrh	3 100	35	35	36	106	722	138	860

Výhľad potrieb statickej dopravy v návrhu s funkciou služieb bude v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o 3 % (24pm).

Riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave, prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobná železničná doprava ŽSSK)
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD menovite zastávka Kulíškova, Kardžičova, Kvačalova v oboch smeroch vo vyhovujúcej pešej dostupnosti cca 400 m. Celodenná obsluha vozidlami MHD je zabezpečovaná električkovými linkami na Krížnej.
Zo západnej strany v kontaktnom území riešenej lokality je uvažované so železničnou traťou ŽST BA predmestie - ŽST BA filiálka - ŽST BA Petržalka. Celodenná obsluha lokality Bazová je zabezpečená autobusovými, trolejbusovými a električkovými linkami so zastávkami vo vyhovujúcej pešej dostupnosti, vo výhľade s realizáciou zastávky na vyššie uvedenej plánovanej železničnej trati. V širšom území je alokovaná autobusová stanica Mlynské nivy, toho času vo výstavbe, so zastávkami prímestských a diaľkových liniek Slovak Lines, Regio a iných.

Návrh peších a cyklistických trás
V bezprostrednom okolí sú uličné profily s obojstrannými chodníkmi pre peších vo vyhovujúcich šírkach. Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R16,R20 a mestský cyklistický okruh 02.

Ochranné pásma:
OP kužeľovej plochy letiska M. R. Štefánika.

Pastierska

Nadradená komunikačná sieť je zastúpená v území Račianskou radiálou - cestou II. triedy č. 502 , trasovanou v polohe ul. Račianska, Púchovská. V pokračovaní zberných komunikácií Pri Šajbách, Dopravná smerom na juhozápad je možné pripojenie na prvok nadradenej komunikačnej siete - diaľnicu D1.

Dopravné pripojenie je nutné skoordinovať s výhľadovým predĺžením Dopravná - funkčná trieda FT C1. V kontaktnom území je evidovaný zámer na prekládku II/502 a plánované predĺženie komunikácie na Pántoch.
Zo severozápadnej strany v blízkosti hranice predmetného územia sa nachádzajú železničné trate Bratislava - Žilina a Bratislava - Východné - Bratislava - Rača. Dokumentácie stavby „ŽSR, Dopravný uzol Bratislava - štúdia realizovateľnosti“ je ako náhrada za zrušené priecestie v žkm 7,077 v ulici Pri šajbách navrhovaná stavba novej cestnej komunikácie. Súčasne je v danom území požadované zachovanie územnej rezervy o šírke 12 m pre druhú traťovú koľaj pozdĺž medzistaničného úseku ŽST Bratislava Rača - ŽST Bratislava východ. Je potrebné z hľadiska plánovanej výstavby v danej lokalite do vyriešenia zrušenia železničného priecestia „Pri šajbách“ žkm 7,077 a jeho nahradenia novými cestnými komunikáciami, prípadne aj podchodom pre peších a cyklistov, vo vzťahu k železničnému priecestiu rešpektovať ustanovenia STN 73 6380 Železničné priecestia a priechody a predpis ŽSR Z12 Železničné priecestia a priechody.

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 31: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Pastierska podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	5 978	0	0	0	0	329	0	329
Návrh	2 435	29	29	28	86	108	110	218

Z hľadiska riešenia statickej dopravy je dôležité uviesť, že v návrhu dôjde k zníženiu počtu o 34%(111pm) oproti platnému ÚPN v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu v zmysle aktuálne platného ÚPN.

Riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú dopravu ŽSSK)
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite zastávka Pastierska, Ihrisková v oboch smeroch vo vyhovujúcej pešej dostupnosti 400 m. V širšom území je alokovaná zastávka Rača diaľkových autobusových liniek Regio.

Návrh peších a cyklistických trás
V území je nutné vybudovať obojstranné chodníky pre peších od lokality Pastierska k bodu napojenia na ulicu Pri šajbách.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R74, R13 a mestský cyklistický okruh 08.

Ochranné pásma:
Pre stavby v ochrannom pásme dráhy (OPD - 60 m od osi krajnej koľaje), ktoré neslúžia na prevádzku dráhy alebo dopravu na dráhe, podľa zákona č. 513/2009 Z.z. o dráhach je potrebný súhlas na vykonanie činnosti v ochrannom pásme dráhy.

Pekná cesta
Nadradená komunikačná sieť pripojenie lokality Račianskou radiálou- cestou II. triedy č. 502, v pokračovaní cestou II. triedy č. 572, ďalej cestou I. triedy č. 61 v polohe ulice Bajkalská s pripojením na prvok nadradenej komunikačnej siete diaľnicu D1 /mestský okruh Bratislavy/.

Dopravné pripojenie je uvažované na cestu funkčnej triedy FT C1.
Je evidovaný zámer výstavby logistického areálu "TIREX Business Park" - 06/2020 a spracovaná UŠ s názvom "UŠ zóny Rača - Dolná Pekná" - 2014 (v UŠ sa uvažovalo s vybudovaním komunikácie FT C1 kat. MO 8,5/50). Dopravné pripojenie je možné realizovať cez existujúcu križovatku Pekná cesta – Horská s následným pripojením na Račiansku buď po Peknej ceste, prípadne po dobudovaní predĺženej Malokrasňanskej (prepojenie Horskej – Račianskej) – podmienka pre investora stavby „Dolný Slanec“.

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 32: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Pekná cesta podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	44 820	0	0	0	0	2 466	0	**2 466**
Návrh	1 005	124	124	124	372	55	478	533

Z hľadiska riešenia statickej dopravy je dôležité uviesť, že v návrhu je potrebné vybudovať o 78% (1926pm) menej stojísk oproti platnému ÚPN.

Riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú dopravu ŽSSK)
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite zastávka Kadnárova iba v čase dopravnej špičky. Celodenná obsluha vozidlami MHD je zabezpečená električkovými linkami, zastávky vzdialené približne 900 m. V širšom území je alokovaná zastávka Rača diaľkových autobusových liniek Regio.

Návrh peších a cyklistických trás
V území je nutné vybudovať obojstranné chodníky pre peších od lokality Pekná cesta k bodu napojenia na ulicu Pekná cesta.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R33, R53 a mestský cyklistický okruh 07. V širšom území je plánovaná národná Vinohradnícka cyklotrasa.

Ochranné pásma:
OP kužeľovej plochy letiska M. R. Štefánika.

Na vrátkach
Nadradená komunikačná sieť
V pokračovaní cesty Dúbravčická, Saratovská smerom na severozápad na cestu II. triedy č. 505 s možnosťou pripojenia na prvok nadradenej komunikačnej siete - diaľnicu D2 štátna hranica Česko/Slovensko-Kúty Bratislava. V ÚPN mesta je navrhované predĺženie ul. Dúbravčickej smerom na východ do mestskej časti Lamač, toho času nerealizované.

Dopravné pripojenie je uvažované na ul. Na vrátkach funkčnej triedy FT C1.
Lokalita Na vrátkach úzko súvisí s lokalitou na Agátovej ulici, nakoľko sú prepojené komunikačnou sieťou. Dopravné pripojenie lokalít bude riešené na komunikáciu Na vrátkach. Komunikácia nie je navrhovaná v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy na rozšírenie, v niektorých zo svojich úsekov by si vyžadovala úpravu povrchu z dôvodu bezpečnosti a plynulosti dopravy. V danej lokalite je evidovaný zámer výstavby „Polyfunkčné bytové domy Agátová ulica“, na pozemkoch p. č. 3400/160,179,31, investor STRABAG.

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 33: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Na vrátkach podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	11 372	135	135	134	404	626	517	1 143
Návrh	2 211	222	222	223	667	98	857	955

Z hľadiska riešenia statickej dopravy pre uvedenú lokalitu dôjde k zníženiu počtu parkovacích miest o 16%(188pm) v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu v zmysle aktuálne platného ÚPN.

Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná celodenne MHD menovite zastávka Agátová Pri kríži. Celodenná obsluha je zabezpečená električkovými linkami, zastávky vzdialené približne 900 m. V širšom území je alokovaná najbližšia zastávka diaľkových autobusových liniek Regio na Patrónke. V koncovej polohe Saratovskej ulice je evidovaný zámer vytvorenia terminálu osobnej dopravy TIOP Lamačská brána – prestupový bod, včítane záchytného parkoviska. Uvedený zámer je plánovaný v rámci modernizácie železničnej trate.

Návrh peších a cyklistických trás
V území je nutné vybudovať chodník pre peších aj na druhej strane komunikácie Dúbravčická k bodu napojenia na ulicu Saratovská.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R52 a mestský cyklistický okruh 07 .
V území je navrhovaná Dúbravská radiála Harmincova-Agátová., V pokračovaní na ul. Agátová s návrhom uličného priestoru v šírke 14 m, včítane obojstranného cyklochodnika.

Ochranné pásma:
V lokalite neevidujeme.

Bratská

Nadradená komunikačná sieť
Pripojenie lokality na zbernú komunikáciu Bratská smerom na severozápad v pokračovaní k bodu napojenia na diaľnicu D2 štátna hranica Česko/Slovensko-Kúty Bratislava-štátna hranica s Maďarskom.

Dopravné pripojenie lokality je možné iba z miestnej komunikácie ul. Ondreja Štefanka (pôv. Čapajevova ul.), a to zhruba v polohe protiľahlého pripojenia areálu LIDL, t. j. vytvorením priesečnej križovatky. Nárast dopravného priťaženia v území môže vyvolať aj potrebu úpravy cestnej dopravnej signalizácie v križovatke Bratská – Jiráskova – Pajštúnska, zásadné stavebné úpravy križovatky nepredpokladáme.

ul. Bratská - v zmysle UPN definovaná ako komunikácia FT B2, do siete miestnych komunikácií zaradená ako miestna komunikácia II. triedy
ul. Jiráskova - v zmysle UPN definovaná ako komunikácia FT C1, do siete miestnych komunikácií zaradená ako miestna komunikácia II. triedy
ul. Ondreja Štefanka - v zmysle UPN nedefinovaná (t.j. komunikácia nižšej FT), do siete miestnych komunikácií zaradená ako miestna komunikácia III. triedy.

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 34: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Bratská podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	4 057	9	9	8	26	179	33	212
Návrh	435	39	39	39	117	20	151	171

Výhľad potrieb statickej dopravy bude znížený o 19%(41pm) v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu v zmysle aktuálne platného ÚPN.

Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná celodenne MHD, menovite zastávka Jiráskova, Kolmá, Švabinského. V širšom území je zastávka čiastočne integrovanej dopravy - zastávka Železničná stanica Petržalka, najbližšia zastávka diaľkových autobusových liniek Regio na autobusovej stanici Mlynské nivy.
Návrh peších a cyklistických trás
V území sú obojstranné chodníky pre peších.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R18, R19, R49 a mestský cyklistický okruh 05.

Ochranné pásma:
V lokalite neevidujeme.

Sosnová

Nadradená komunikačná sieť
Pripojenie lokality ulicou Šustekova smerom na západ a ďalej na juh k zbernej komunikácii Bosákova v pokračovaní cestou I. triedy č. 2 k prvku nadradenej komunikačnej siete - diaľnici D1 /mestský okruh Bratislavy/.

Dopravné pripojenie je uvažované na ul. Bosákova funkčnej triedy FT B2 - Lokalita je prepojená komunikačnou sieťou s územím Šustekova. Dopravná obsluha lokality je možná iba cez miestne komunikácie Šustekova ul., t. j. vjazdom do územia cez križovatku Bosákova – Šustekova (CDS);
ul. Sosnová - v zmysle UPN nedefinovaná, do siete miestnych komunikácií nezaradená;
ul. Šustekova - v zmysle UPN definovaná ako komunikácia FT C1, do siete miestnych komunikácií zaradená ako miestna komunikácia III. triedy.

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 35: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Sosnová podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	12 852	26	26	25	77	707	97	804
Návrh	916	90	90	91	271	41	350	391

Výhľad potrieb statickej dopravy bude znížený v návrhu o 51%(413pm) v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu v zmysle aktuálne platného UPN.

Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná celodenne MHD, menovite zastávka Bosákova, Ekonomická Univerzita. V širšom území je zastávka čiastočne integrovanej dopravy zastávka Železničná stanica Petržalka, najbližšia zastávka diaľkových autobusových liniek Regio je na autobusovej stanici Mlynské nivy. V kontaktnom území je evidovaný zámer vybudovať novú železničnú zastávku Bratislava - Ekonomická univerzita na trati Bratislava-východ-Rusovce-Rajka HU. Uvedený zámer je plánovaný v rámci modernizácie železničnej trate.

Návrh peších a cyklistických trás
V bezprostrednom okolí sú uličné profily s obojstrannými chodníkmi pre peších vo vyhovujúcich šírkach.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R38, R49.

Ochranné pásma:
V lokalite neevidujeme.

Šustekova

Nadradená komunikačná sieť
Pripojenie lokality ulicou Šustekova smerom na západ a ďalej na juh k zbernej komunikácii Bosákova v pokračovaní cestou I. triedy č. 2 k prvku nadradenej komunikačnej siete - diaľnici D1 /mestský okruh Bratislavy/.

Dopravné pripojenie je uvažované na ul. Bosákova funkčnej triedy FT B2. Vzhľadom na zahusťovanie lokality bytovou zástavbou (v súčasnosti najmä rozsiahly polyfunkčný súbor VODOTIKA), budú pre výstavbu nájomného bývania potrebné aj stavebné úpravy križovatky Bosákova – Šustekova (CDS), a to minimálne rozšírením radiaceho priestoru križovatky zo Šustekovej ul., včítane úpravy cestnej dopravnej signalizácie (Poznámka: uvedená požiadavka bola podmieňujúca už v r. 2006/2007 pri príprave stavby „Novostavba polyfunkčného bytového domu na Šustekovej ul.“, avšak bez následnej realizácie) viď Sosnová.
ul. Šustekova - v zmysle UPN definovaná ako komunikácia FT C1, do siete miestnych komunikácií zaradená ako miestna komunikácia III. triedy.

Riešenie statickej dopravy

Tabuľka č. 36: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Šustekova podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	7 949	80	80	79	239	438	307	745
Návrh	773	55	55	54	164	24	211	235

Výhľad potrieb statickej dopravy bude znížený v návrhu o 68% (510pm) v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu v zmysle aktuálne platného ÚPN.

Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná celodenne MHD menovite zastávka Bosákova, Mlynarovičova v oboch smeroch. V širšom území je zastávka čiastočne integrovanej dopravy zastávka Železničná stanica Petržalka, najbližšia zastávka diaľkových autobusových liniek Regio je na autobusovej stanici Mlynské nivy. V kontaktnom území je evidovaný zámer vybudovať novú železničnú zastávku Bratislava - Ekonomická unverzita na trati Bratislava-východ-Rusovce-Rajka HU. Uvedený zámer je plánovaný v rámci modernizácie železničnej trate.

Návrh peších a cyklistických trás
V bezprostrednom okolí sú uličné profily s obojstrannými chodníkmi pre peších vo vyhovujúcich šírkach. Smerom na západ od lokality je lávka pre peších ponad diaľnicu D1, ktorá umožňuje prístup pre peších do sadu J. Kráľa.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R38, R49.

Ochranné pásma:
ochranné pásmo železničnej trate 60 m od osi krajnej koľaje
diaľnica D1 v trase ul. Einsteinova bez OP v zast. území, významný zdroj hluku a emisií z dopravy

Mlynské nivy

Nadradená komunikačná sieť pripojenie lokality po ulici Hraničná smerom na západ k ceste I. triedy č. 61 v trase ul. Bajkalská s pripojením na diaľnicu D1 /mestský okruh Bratislavy/.

Dopravné pripojenie je uvažované na ul. Gagarinova funkčná trieda FT B1 .
Súčasný stav dopravy: Lokalita sa nachádza v území vymedzenom ulicami Bajkalská, Hraničná, Gagarinova a diaľnicou D1. Dopravný prístup do územia je zabezpečený z Bajkalskej ul. pravo-pravým odbočením do/z ul. Mlynské nivy (zo smeru od diaľničnej križovatky Prievoz k Prievozskej ul.) a z Mierovej/Gagarinovej ul. cez dve vzájomne súvisiace križovatky Mierová – Hraničná a Gagarinova-Hraničná. Vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov:
Komunikačná sieť vo vymedzenom území je stabilizovaná, v priamom kontakte s územím ÚPN neuvažuje so žiadnymi zásadnými výhľadovými dopravnými stavbami. Pre stanovenie spodrobňujúcej koncepcie dopravného riešenia a jeho systémov (obslužnej komunikačnej siete a parametrov jej križovatiek, infraštruktúry cyklistickej a pešej dopravy, obsluhy územia MHD a ost.) územie vyžaduje spracovanie urbanistickej štúdie zóny (UŠ zóny Mlynské nivy – východ).
Súčasný stav investičnej činnosti v území: Súčasťou zadefinovaného územia sú aj pozemky bývalého areálu dopravného závodu NAD, na ktorých bola územným rozhodnutím umiestnená stavba „BERGAMON – POLYFUNKČNÝ AREÁL – Mlynské nivy – Hraničná ul., Bratislava“ (Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti bolo vydané dňa 13.10.2011 pod č. MAGS ORM 49921/11-320326). Jej prvá etapa riešiaca výstavbu dvoch bytových domov (SO 207 a SO 208) je už zrealizovaná. V rámci stavby „BERGAMON – POLYFUNKČNÝ AREÁL – Mlynské nivy – Hraničná ul., Bratislava“ bola vyriešená koncepcia jej dopravného pripojenia. Vjazdy a výjazdy sú riešené z priľahlých komunikácií - ul. Mlynské nivy a Hraničnej ul.. Pre zvládnutie nárastu dopravného zaťaženia generovaného stavbou preukázala Dopravno – inžinierska štúdia potrebu prestavby v tom čase neriadenej križovatky Mierová – Hraničná na križovatku riadenú CDS (vrátane stavebných úprav) a rozšírenia radiaceho priestoru križovatky Gagarinova – Hraničná o jeden pruh pre odbočenie vľavo z Hraničnej do Gagarinovej ul. Podmieňujúce dopravné stavby boli riešené v samostatných PD a v rámci 1. etapy zástavby boli aj zrealizované.

Súčasťou zástavby polyfunkčného areálu BERGAMON boli administratívne objekty (SO 210, SO 211, SO 212, SO 213, SO 214). V priestore ich dispozičného riešenia sa v rámci pripravovanej UŠ Nájomné bývanie uvažuje s výstavbou nájomných bytových domov.

Riešenie statickej dopravy Pre stavbu „BERGAMON – POLYFUNKČNÝ AREÁL – Mlynské nivy – Hraničná ul., Bratislava“ sa zabezpečovalo celkovo 1725 stojísk. Nároky na statickú dopravu pre administratívne objekty činili spolu 505 stojísk (prevzaté z DUR, na podklade ktorej bolo vydané vyššie uvedené záväzné stanovisko hl. mesta).

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 37: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Mlynské nivy podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	4 385	44	44	45	133	193	173	366
Návrh	835	77	77	78	232	37	299	336

Výhľad potrieb statickej dopravy bude znížený v návrhu o 8%(30pm) v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu v zmysle aktuálne platného ÚPN.

Na základe uvedeného je zrejmé, že nároky statickej dopravy pre nájomné bytové domy sú nižšie ako nároky pôvodne umiestnených administratívnych objektov zástavby polyfunkčného komplexu BERGAMON. Je teda možné konštatovať, že dopravné stavby podmieňujúce uvedenie zástavby BERGAMON do užívania (prestavba križovatky Mierová – Hraničná na križovatku riadenú CDS a rozšírenie radiaceho priestoru križovatky Gagarinova – Hraničná), už v súčasnosti zrealizované, kapacitne pokryjú objem dopravy generovanej aj nájomnými bytovými domami.

Riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú dopravu ŽSSK)
Dopravná obslužnosť lokality je plánovaná celodenne MHD so zastávkami na ul. Mlynské Nivy v pešej dostupnosti 300 m.
V širšom území je alokovaná autobusová stanica Mlynské nivy, toho času vo výstavbe, so zastávkami prímestských a diaľkových liniek Slovak Lines, Regio a iných.

Návrh peších a cyklistických trás
Je evidovaný zámer riešiť ulicu Mlynské nivy ako mestský bulvár, je nutné riešiť obojstranné chodníky pre peších od lokality Mlynské nivy k bodu napojenia na plánovaný mestský bulvár a na ulicu Hraničná.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R17, R36 a mestský cyklistický okruh 04.

Ochranné pásma:
OP letiska M.R. Štefánika vzletových a približovacích priestorov, proti nebezpečným a klamlivým svetlám
diaľnica D1 (mestský okruh) bez OP v zast. území, významný zdroj hluku a emisií z dopravy.

Račianska

Nadradená komunikačná sieť pripojenie lokality Račianskou radiálou- cestou II. triedy č. 502, v pokračovaní cestou II. triedy č. 572, ďalej cestou I. triedy č. 61 v polohe ulice Bajkalská s pripojením na prvok nadradenej komunikačnej siete diaľnicu D1 /mestský okruh Bratislavy/.

Dopravné pripojenie je uvažované na ul. Račianska funkčná trieda FT B2.

Je evidovaný zámer výstavby polyfunkčného objektu – administratívnej budovy, tzv. Reding II. etapa – 08/2018 (riešenie statickej dopravy v existujúcej hromadnej garáži). Dopravné pripojenie je možné realizovať cez existujúcu križovatku riadenú CDS na Račiansku.

Riešenie statickej dopravy

Tabuľka č. 38: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Račianska podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	18 499	0	0	0	0	1 018	0	1 018
Návrh	6 966	69	69	68	206	384	265	649

Z hľadiska riešenia statickej dopravy je dôležité uviesť, že v návrhu je potrebné vybudovať o 36%(369pm) menej oproti platnému ÚPN.

Riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú dopravu ŽSSK):
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, a to električkovými linkami s celodennou obsluhou so zastávkami Malokrasňanská, Depo Krasňany. V širšom území je alokovaná zastávka Rača diaľkových autobusových liniek RegioBus.

Návrh peších a cyklistických trás:
V bezprostrednom okolí sú uličné profily s obojstrannými chodníkmi pre peších vo vyhovujúcich šírkach.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R53 a R13.

Ochranné pásma:
OP kuželovej plochy letiska M.R. Štefánika
cesta II. triedy v trase ul. Račianska
železničná trať Bratislava – Žilina
zo severnej strany je nutné rešpektovať rezervu pre výhľadovú trasu D4.

Východná

Nadradená komunikačná sieť pripojenie lokality obslužnými komunikáciami Východná, Príjazdná, Pri starom letisku, v pokračovaní ul. Vajnorský nadjazd na prvok nadradenej komunikačnej siete diaľnicu D1 /mestský okruh Bratislavy/.

Dopravné pripojenie je uvažované na ul. Východnú funkčná trieda FT C1.

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 39: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Východná podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	21 092	46	46	45	137	1 161	175	1 336
Návrh	1 172	116	116	117	349	52	449	501

Z hľadiska riešenia statickej dopravy je dôležité uviesť, že v návrhu je potrebné vybudovať o 63%(835pm) menej oproti platnému ÚPN.

Riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú dopravu ŽSSK)
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite zastávky Na pasekách, Lokomotívne depo, Rušňové depo II v oboch smeroch. V širšom území sú zastávky zastávka, Vajnory a Rača - zastávky železničných liniek a diaľkových autobusových liniek RegioBus. V kontaktnom území je evidovaný zámer vybudovať novú železničnú zastávku Bratislava - Východ. Uvedený zámer je plánovaný v rámci modernizácie železničnej trate.

Návrh peších a cyklistických trás
V území je nutné vybudovať obojstranné chodníky pre peších od lokality Východná.

Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R84, R54 a mestský cyklistický okruh 08.

Ochranné pásma:
OP pod letovým koridorom lietadiel z letiska M.R. Štefánika v SZ azimute (v smere Malé Karpaty), negatívny vplyv hluku z dopravy.

Agátová

Nadradená komunikačná sieť
V pokračovaní cesty Dúbravčická, Saratovská smerom na severozápad na cestu II. triedy č. 505 s možnosťou pripojenia na prvok nadradenej komunikačnej siete - diaľnicu D2 štátna hranica Česko/Slovensko-Kúty Bratislava. V ÚPN mesta je navrhované predĺženie ul. Dúbravčickej smerom na východ do mestskej časti Lamač, toho času nerealizované.
Pripojenie lokality je možné aj obslužnou komunikáciou Na Vrátkach, v pokračovaní na juhovýchod zbernou komunikáciou Janka Alexyho a ďalej na prvok nadradenej komunikačnej siete diaľnicu D2 štátna hranica Česko/Slovensko -Kúty Bratislava.

Dopravné pripojenie je uvažované na ul. Agátová funkčná trieda FT C1, v UŠ navrhujeme rozšíriť na uličný priestor 14 m s pridaním pásu pre peších (1,5 m) a cyklistov (1,25 m) po oboch stranách.

Na základe spracovaného výpočtu statickej dopravy a výpočtu generovanej dopravy môžeme potvrdiť, že v prípade návrhu bude objekt „Nájomné bývanie Agátová“ generovať najvyšší podiel novej dopravy v čase 07:00 – 08:00 (1291 jázd) a v čase 16:00 – 17:00 (1609 jázd).
Objekt „Nájomné bývanie Na vrátkach“ bude generovať najvyšší podiel novej dopravy v čase 07:00 – 08:00 (352 jázd) a v čase 16:00 – 17:00 (361 jázd).
Vzhľadom na distribúciu jázd vozidiel v dopravnom modeli, ktoré budú generovať navrhované objekty môžeme tvrdiť, že najviac priťaženou bude komunikácia Agátová a križovatky Agátová – Saratovská, Dúbravčická - Saratovská. Ako najkritickejší dopravný uzol vzhľadom na priťaženie od navrhovaných objektov sa javí križovatka Janka Alexyho – Na vrátkach – vetva diaľnice D2, kam smerujú najvyššie nové prepravné prúdy pri zachovaní súčasnej dopravnej infraštruktúry. Z materiálu „Zhodnotenie dopravného priťaženia od objektu NÁJOMNÉ BÝVANIE AGÁTOVÁ A NÁJOMNÉ BÝVANIE NA VRÁTKACH“ (ODI, Ing. PhD. Matúš Korfant, 03/2021).

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 40: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Agátová podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	80 520	0	0	0	0	4 429	0	4 429
Návrh	4 966	506	506	505	1 517	219	1 947	2 166

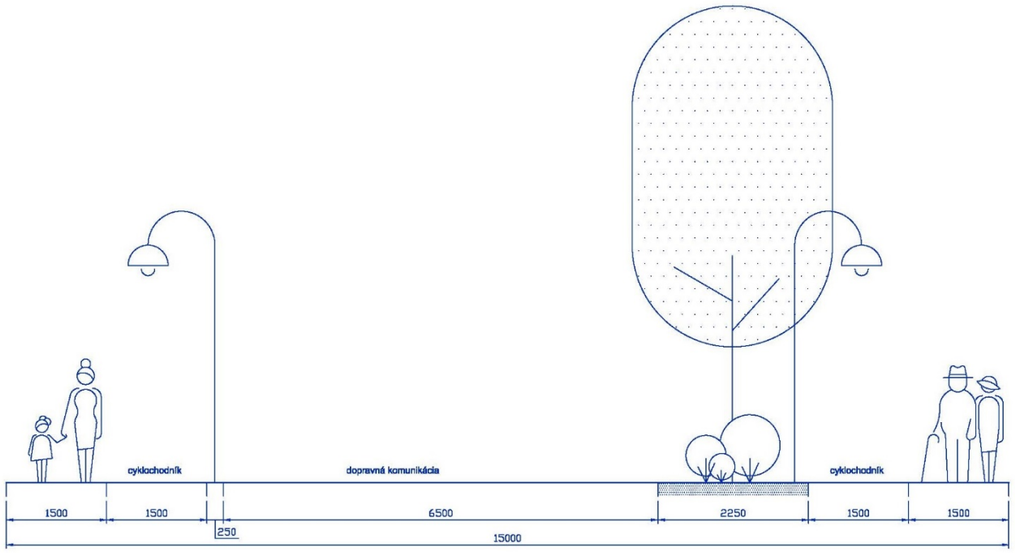
Z hľadiska riešenia statickej dopravy pre uvedenú lokalitu dôjde k zníženiu počtu parkovacích miest v návrhu o 51% (2263pm) v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu v zmysle aktuálne platného ÚPN.

Riešenie dostupnosti k verejnej osobnej doprave prioritne MHD a ostatnej VOD (linky Slovak Lines, Regio, osobnú železničnú dopravu ŽSSK)
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná celodenne MHD, menovite zastávka Agátová, Pri kríži. Celodenná obsluha je zabezpečená električkovými linkami, zastávky vzdialené približne 900 m. V širšom území je alokovaná najbližšia zastávka diaľkových autobusových liniek Regio na Patrónke. V koncovej polohe Saratovskej ulice je evidovaný zámer vytvorenia terminálu osobnej dopravy TIOP Lamačská brána – prestupový bod, včítane záchytného parkoviska. Uvedený zámer je plánovaný v rámci modernizácie železničnej trate.

Návrh peších a cyklistických trás

V území je nutné vybudovať obojstranné chodníky pre peších od lokality lokality Agátová k bodu napojenia na ulicu Saratovská.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R52 a mestský cyklistický okruh 07. v súlade s Národnou stratégiou cyklistickej dopravy a cykloturistiky.
V území je navrhovaná Dúbravská radiála Harmincova-Agátová. v napojení na uvedený TIOP Lamačská brána.
Na Dúbravčickej by mala byť vedená Dúbravská radiála Harmincova-Agátová, v pokračovaní na Agátovú s návrhom uličného priestoru v šírke 15 m, včítane obojstranného cyklochodnika.

Schéma č. 2: Skladba uličného priestoru, (SÚP, 2021)



Ochranné pásma:
V lokalite neevidujeme.

Muchovo námestie
Nadradená komunikačná sieť
pripojenie lokality obslužnou komunikáciou Černyševského smerom na sever na prvok nadradenej komunikačnej siete diaľnicu D1 /mestský okruh/.

Dopravné pripojenie lokality je uvažované ul. Černyševského - komunikácia funkčnej triedy FT C1 a na miestnu komunikáciu zbernú Jantárová cesta - funkčná trieda FT B2 - Zásadné podmieňujúce dopravné opatrenia na komunikačnej sieti nepredpokladáme. Poznámka: V lokalite už v súčasnosti evidujeme dokumentáciu k IZ pre nájomné bývanie.

Riešenie statickej dopravy
Tabuľka č. 41: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Muchovo námestie podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	3 024	30	30	31	91	134	118	252
Návrh	441	40	40	39	119	20	152	172

Výhľad potrieb statickej dopravy bude znížený v návrhu o 32%(80pm) v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu v zmysle aktuálne platného ÚPN.

Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD menovite zastávka Muchovo námestie v oboch smeroch a je zabezpečená električkovými linkami s celodennou obsluhou so zastávkami Farského. V širšom území je zastávka čiastočne integrovanej dopravy Železničná stanica Petržalka, najbližšia zastávka diaľkových autobusových liniek RegioBus je na autobusovej stanici Mlynské nivy.

Návrh peších a cyklistických trás
V bezprostrednom okolí sú uličné profily s obojstrannými chodníkmi pre peších vo vyhovujúcich šírkach.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R18, R38.

Ochranné pásma:
V lokalite neevidujeme.

Viedenská cesta
Nadradená komunikačná sieť
pripojenie lokality zbernou komunikáciou cestou I. triedy č. 61 -Viedenská cesta v pokračovaní smerom na západ na diaľnicu D2 štátna hranica Česko/Slovensko -Kúty-Bratislava -štátna hranica Slovensko/Maďarsko.

Dopravné pripojenie bude novovytvorené, v území bez zástavby, na cestu I/61 Viedenská cesta funkčnej triedy FT B1. Viedenská cesta je v záujmovom úseku v 3-pruhovom šírkovom usporiadaní (2 pruhy v smere hranica s Rakúskom), realizovaná v miernom násype (so zvodidlami na oboch stranách), podľa polohy nájomného bývania je to v súčasnosti úsek komunikácie v extraviláne; dopravné pripojenie bude novovytvorené, v území bez zástavby;
V protiľahlom území evidujeme (aktuálne v procese pripomienkovania) UPN-Z Kapitulský dvor, táto zóna bude (v súlade s ÚPN) dopravne pripojená priamo na Viedenskú cestu v polohe súčasného jednosmerného mimoúrovňového prepojenia diaľnice D2 a Viedenskej cesty. Z hľadiska dopravnej koncepcie v širšom území (zatiaľ bez opory v ÚPN, ale potvrdené UŠ zóna Údernícka) očakávane výhľadovo aj realizáciu dopravného prepojenia územia Petržalky - Matador predĺžením Údernníckej ul. na Viedenskú cestu (vytvorením križovatky s CDS); v tejto polohe by bolo vhodné riešiť aj dopravné pripojenie (aspoň časti) NB t. j. vytvoriť výhľadovo priesečnú CDS križovatku a príp. pre ďalšiu časť NB súbežnú komunikáciu.

Riešenie statickej dopravy

Tabuľka č. 42: Výpočet statickej dopravy na lokalitu Viedenská cesta podľa platného ÚPN, (SÚP, 2021)

	PODLAŽNÉ PLOCHY SLUŽBY (60% Z BRUTTO PP)	1-izbové byty	2-izbové byty	3-izbové byty	Byty spolu	Parkovacie miesta služby	Parkovacie miesta byty	Parkovacie miesta spolu
Platný ÚPN	20 168	43	43	44	130	1 110	169	1 279
Návrh	1 441	145	145	146	436	64	560	624

Výhľad potrieb statickej dopravy bude znížený v návrhu o 51%(655pm) v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu v zmysle aktuálne platného ÚPN.

Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, Viedenská cesta je riešená okrajovo zastávkami Kremnická a Údernícka, kúpalisko s linkami s celodennou obsluhou, pešia vzdialenosť k nim je cca 800 m.
V širšom území je zastávka čiastočne integrovanej dopravy Železničná stanica Petržalka, najbližšia zastávka diaľkových autobusových liniek RegioBus je na autobusovej stanici Mlynské nivy.

Návrh peších a cyklistických trás
Obojstranné chodníky pre peších sú v súbehu s komunikáciou Viedenská cesta.
Miestne prípojné cyklistické trasy budú riešené v nadväznosti na cyklistickú radiálu R29 a mestský okruh 04. V lokalite bude riešené napojenie cyklotrás a cyklopiontu na rekreáciu v prírodnom prostredí v území Pečniansky les.

Ochranné pásma:
lokalita je v dotyku s cestou č. I/61 Viedenská cesta.

Poznámka: dopravné pripojenie lokalít nájomného bývania je znázornené v grafickej časti vo výreze č. 1 Analýza riešeného územia.
Poznámka: podrobný popis riešenia verejného priestoru v jednotlivých lokalitách je uvedený v kapitole Návrh urbanistického riešenia lokalít, verejného priestoru a zelene.

Návrh urbanistického riešenia lokalít, verejného priestoru a zelene

Bazová

Návrh revitalizácie a prestavby územia areálu komunálnych služieb mesta Bratislavy je riešený zmenou funkčného využitia a priestorovej regulácie územia areálu.
Nová zástavba je riešená v severnej časti územia pozdĺž Bazovej ulice pri rešpektovaní založenej uličnej čiary v území, kde je navrhnutý parter otvorený ako do Bazovej ulice, tak do vnútrobloku s priestormi pre občiansku vybavenosť lokálneho významu. Zástavba svojim charakterom dotvára uličnú zástavbu Bazovej ulice a výška zástavby reflektuje jestvujúcu štruktúru obytných domov v zóne 500-bytov, ktorá sa pohybuje v rozmedzí 4 – 5 nadzemných podlaží s ustupujúcimi podlažiami maximálne do výšky 7 nadzemných podlaží. Prevládajúca podlažnosť navrhovanej zástavby je do 6 nadzemných podlaží.

V návrhu (106 bytmi pre 265 obyvateľov) je územie areálu navrhnuté ako územie občianskej vybavenosti s kompaktnou zástavbou mestského typu. Podiel občianskej vybavenosti v rozsahu minimálne 70% celkových podlažných plôch je tvorený historickými halovými objektami a novonavrhovanými objektami občianskej vybavenosti v severnej časti územia. Ťažiskom riešenia sú kultúrno - spoločenské funkcie ako knižnica, predaj kníh, kultúrne a komunitné centrum, predajne designových produktov prípadne designérske dielne /v nadväznosti na pôvodnú funkciu výroby v objektoch hál/, výstavné a obchodné priestory, verejné stravovanie, kaviareň a administratívno – správne funkcie pre potreby mesta.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 3 %.

Návrh rešpektuje historické objekty nachádzajúce sa v riešenom území, taktiež vnáša do objektov kultúrno – spoločenský význam, ktorý charakterom presahuje do exteriéru a počíta s vytvorením kvalitného verejného priestoru vnútorného bloku nadväzujúc na nezastavanú zelenú plochu so vzrastlou zeleňou.

Pastierska

Návrh prestavby územia priemyselného areálu slúžiaceho pôvodne pre Matador Obnova a.s., ktorý je od roku 2006 zrušený, je riešený pre polyfunkčnú zástavbu mestského typu.
Do územia sú vstupy riešené z Pastierskej ulice a z novonavrhovaného prepojenia ulice Pri Šajbách a Dopravnej ulice v juhovýchodnej časti riešeného územia. Pešie prepojenia v území sú orientované na Trávnu ulicu, ktorá vytvára prepojenie cez železnicu a zástavbu rodinných domov do Rače. MHD zabezpečuje prepojenie v smere na severozápad na Záhumenice a Starú Raču a v smere na východ na Horné Šajby a Vajnory.
Vzhľadom na to, že sa jedná o schátraný areál s viac ako 80% zastúpením spevnených plôch tieto budú asanované vrátane objektov, ktoré majú nevyhovujúci technický stav. Celý areál bude preriešený za účelom vytvorenia rozvoľnenej zástavby s plochou kompaktnej parkovo upravenej trojetážovej zelene a plochami pre šport /workout, multifunkčné ihrisko a iné/ s priepustnými povrchmi. V severnej časti územia pozdĺž Pastierskej ulice v kontakte so železničnou traťou je riešená izolačná zeleň vo forme stromov s veľkou korunou.
Zástavba je riešená výstavbou nových obytných objektov prípadne prestavbou jestvujúcich objektov určených výlučne pre nájomné bývanie. Pri využití niektorých pôvodných objektov pre lokalizáciu komunitného centra, reuse centra, prevádzky základnej obchodno – obslužnej vybavenosti /malé potraviny, drogéria prípadne iné/ a prevádzky služieb.
Vzhľadom na to, že v lokalite nie je v pešej dostupnosti základná občianska vybavenosť v podobe materskej a základnej školy, odporúčame predmetnú lokalitu pre seniorov, zdravotne postihnutých, prípadne pre občanov, u ktorých pretrváva nepriaznivá sociálna situácia.

V návrhu je územie areálu navrhnuté ako polyfunkčné územie s rozvoľnenou zástavbou mestského typu. Podiel občianskej vybavenosti v rozsahu minimálne 30% celkových podlažných plôch je tvorený základnou občianskou vybavenosťou lokálneho významu, ktorá je riešená v parteri objektov. Zastúpenie obytnej funkcie v miere 70% predstavujú bytové nájomné domy so 86 bytmi pre 215 obyvateľov, s prevládajúcou podlažnosťou zástavby do 4 nadzemných podlaží.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 34 %.

Návrh prestavby bývalého priemyselného areálu prináša do územia prevažne areálového charakteru výrobných a nevýrobných služieb prvok bývania vo forme zástavby mestského typu osadený v zeleni s vytvorením intímneho lokálneho prostredia.

Pekná cesta

Návrh výstavby v území je riešený pre malopodlažnú bytovú výstavbu.
Nástup do územia je z Peknej cesty, predĺžením Horskej ulice južnou hranou riešeného územia poza areál Slovenská Grafia a.s., pre potreby dopravnej obsluhy územia. Riešené územie má niekoľko peších prepojení na okolité prírodné zázemie.
Severnú prírodnú hranicu riešeného územia tvorí línia Račianskeho potoka, v pokračovaní do krajiny vinohradov a záhrad smerom do Malých Karpát. Na tento prírodný prvok nadväzuje riešenie v západnej časti územia, kde sa uvažuje so športoviskami v parkovo upravenej zeleni, vo forme multifunkčného ihriska, detského ihriska, s návrhom územia mestskej zelene s infopointom, vybavením pre cyklistov a turistov (kaviareň, bufet, altánok) smerujúcich po turistickej značke do Malých Karpát.
Bodové bytové domy sú osadené v území tak, aby medzi nimi vznikali priestory pre parkovo upravenú troj-etážovú zeleň s minimalizovaním obslužných komunikácií a primárnou funkciou pešieho pohybu a prepojení na okolité prírodné chodníky.
Všetky navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na priepustnosť zrážkových vôd a riešeniami ich zadržiavania v riešenom území (zelené strechy, zatrávnené spevnené povrchy, vsakovacie zariadenia, sekundárne využívanie dažďovej vody na polievanie zelene a pod.) a odvádzania do Račianskeho potoka cez retenčné nádrže s regulovaným odtokom.

V návrhu je územie navrhnuté ako obytné územie s rozvoľnenou zástavbou 4 podlažných bytových objektov s jedným ustúpeným podlažím, v ktorých sa navrhuje 372 bytov pre 931 obyvateľov. Súčasťou riešenia je aj funkčná plocha 202 - občianskej vybavenosti lokálneho významu pre obchodné prevádzky a služby ako malé potraviny, lekáreň, drogéria a napríklad zariadenie sociálnej starostlivosti pre seniorov alebo kancelárske priestory, s prípustnou funkciou bývania do 30 %.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 78 %.

Zmenu funkčného využitia predmetného územia oproti súčasným regulačným podmienkam považujeme za vhodnú vzhľadom na jej väzby na prírodné zázemie a polohu vo vzťahu k centru Krasňan.

Na vrátkach

Lokality Na vrátkach 1 a 2 sa nachádzajú v MČ Dúbravka, východne od obratiska električiek, južne od Dúbravčickej ulice. Jedná sa o nárožie ulíc Dúbravčická a Na vrátkach, odkiaľ sú obe lokality dopravne pripojené. Terén sa tu mierne zvažuje východným smerom, lokalita je porastená náletovou zeleňou. V ÚPN je územie určené na rozvoj funkcií obchodu a služieb a pre umiestnenie funkcie bývania si vyžaduje zmenu funkčného využitia.
V návrhu sú umiestnené obytné budovy s prevládajúcou podlažnosťou 8 podlaží, pričom výška objektov stúpa a graduje k ulici Na vrátkach. Prevažná časť objektov reflektuje podlažnosť jestvujúcich obytných objektov v susedstve severne a západne na Dúbravčickej ulici. Riešenie predstavuje typickú sídliskovú obytnú zástavbu s umiestnením prvkov zelene medzi jednotlivými objektami.
Riešenie lokality Na vrátkach 2 tvoria objekty radené východno - západným smerom kolmo na ulicu na Vrátkach. Obytné objekty sú v rôznom výškovom členení, umiestnené na podnožiach s garážami. Objekt v dotyku s ulicou Na vrátkach je kombinovaný s nebytovými priestormi v parteri. Podlažnosť objektov sa pohybuje v rozmedzí 5-7 nadzemných podlaží, pričom v nárožiach podlažnosť graduje na 11-13 nadzemných podlaží. Radenie objektov vytvára menšie členitejšie poloverejné priestory so zeleňou. Zastúpenie obytnej funkcie v miere minimálne 70% predstavujú bytové nájomné domy so 667 bytmi pre 1667 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 16 %.

V oboch lokalitách sa počíta s umiestnením vybavenosti v parteri objektov, minimálne v priestoroch orientovaných do ulíc Dúbravčická a Na vrátkach. Nápočet nových obyvateľov podmieňuje aj umiestnenie predškolského zariadenia materskej školy integrovanú v navrhovaných objektoch.

Prínosom rozvoja tejto lokality a umiestnenia bývania je vyzdvihnutie priestoru ulice Na vrátkach, kde sa v súčasnosti nachádza ubytovňa bez kontaktu s okolitým obytným prostredím. Tak ako na Agátovej ulici je v jej predĺžení na ulicu Na vrátkach navrhnuté vybudovanie uličného profilu v šírke 15 metrov s umiestnením cyklotrás, chodníka pre peších a sprievodnej zelene.
Ďalším benefitom je lokalizácia verejnej zelene v rozlohe cca 0,5 ha. Vybudovanie zelene umožní využitie verejného priestoru pre oddych a dennú rekreáciu obyvateľov.

Bratská

Lokalita Bratská sa nachádza na významnej križovatke v MČ Petržalka, na križovaní ulíc Pajštúnska/ Bratská a Jiráskova. Na nárožiach tejto križovatky sa nachádzajú viaceré zariadenia občianskej vybavenosti. V pešej dostupnosti sa nachádza významná kompozičná a prevádzková os MČ Petržalka Jantárová, na ktorej bude v blízkej budúcnosti realizovaná električková trať. Potrebu nových žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov v zariadeniach MŠ a ZŠ je možné saturovať v okolitých zariadeniach školstva. Lokalita je v ÚPN určená na rozvoj funkcie občianskej vybavenosti a vyžaduje si zmenu funkčného využitia. Dopravná obsluha lokality je predpokladaná z Ulice Ondreja Štefanka. Lokalita je dobre obslúžená MHD, nachádzajú sa tu autobusové zastávky. V súčasnosti sa na ploche nenachádza vôbec nič, je to len tranzitná plocha k zastávkam MHD a do obchodných zariadení na druhej strane ulice.
Návrh uvažuje s vybudovaním obytného objektu pozdĺž hlavnej kompozičnej osi Bratskej ulice. Stavebná čiara kopíruje líniu jestvujúcich objektov v susedstve pozdĺž Bratskej ulice a dopĺňa uličný rad až na križovatku Bratská Jiráskova. V parteri objektu bude umiestnená občianska vybavenosť a prevádzky služieb a obchodu, aby sa vytvoril živý parter v kontakte s navrhovanou zelenou líniou pozdĺž Bratskej ulice.

Návrh kompozične dopĺňa rad bodových objektov pozdĺž Bratskej a ďalej aj Pajštúnskej ulice. Líniová zeleň zároveň tvorí protihlukovú bariéru od frekventovanej ulice.

Návrh ráta s umiestnením lokálneho kompozičného akcentu je podlažnosť odhadovaná na 4-16 nadzemných podlaží. Zastúpenie obytnej funkcie v miere minimálne 70% predstavujú bytové nájomné domy so 117 bytmi pre 293 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 19 %.
Prínosom výstavby obytného objektu pre túto lokalitu je vytvorenie živého parteru a „zobytnenie“ priestoru križovatky Bratská Jiráskova. Lokalita získa prirodzenejší mestský ráz, keďže sa na prízemí budú nachádzať rôzne prevádzky, ktoré obyvateľov „udržia“ v lokalite, ktorou doteraz iba prechádzali na zastávky MHD. Bude tu vytvorený aj priestor pre verejnú zeleň pozdĺž Bratskej a uvažuje sa aj s umiestnením detských ihrísk v kontakte s prevádzkami na prízemí objektu.

Sosnová

Lokalita Sosnová sa nachádza na okraji obytnej zástavby MČ Petržalka v časti Ovsište, na nároží ulíc Bosákova a Dolnozemská. Jedná sa o lokalitu v individuálnou bytovou výstavbou rodinných domov a cez Bosákovu v kontakte s viacpodlažnou obytnou zástavbou. Rodinné domy v lokalite sú podľa ÚPN funkčne určené na zmenu, teda na dožitie. Dopravne je lokalita pripojená cez Šustekovu ulicu zo severnej strany, prechádza popri lokalite Šustekova. Uvažuje sa s predĺžením severného ramena Šustekovej ulice východným smerom s obojstrannou alejou stromov a obojstranným chodníkom pre peších. Lokalita je dobre obslúžená verejnou dopravou neďalekými zastávkami autobusovej MHD.
V ÚPN je lokalita určená na rozvoj funkcie občianskej vybavenosti, v malej časti pozdĺž Bosákovej ulice aj funkciu parky a vyžaduje si zmenu funkčného využitia.
Návrh umiestnenia nájomného bývania spočíva vo vybudovaní bytových domov, ktoré navrhujeme spojiť spoločným parterom, ktorý vytvorí hlukovú bariéru od Dolnozemskej cesty, ktorá sa v týchto miestach dvíha do nadjazdu. K nárožiu ulíc Bosákova Dolnozemská zástavba graduje k umiestnenej dominante akcentu. V parteri objektov sa uvažuje s umiestnením vstavaných zariadení prevádzok služieb a obchodu.
V návrhu je uvažovaná podlažnosť 3-17 podlaží. Zastúpenie obytnej funkcie v miere minimálne 70% predstavujú bytové nájomné domy so 271 bytmi pre 678 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 51 %.

Spoločným prvkom lokalít Šustekova a Sosnová je parková plocha upravenej trojetážovej zelene s plochami pre šport /workout, multifunkčné ihrisko a iné/ s priepustnými povrchmi, ktorá bude vybudovaná na ploche v kontakte s jestvujúcimi obytnými terasovými domami na Šustekovej. Sprievodnou líniovou zeleňou bude možnosť pešieho a cyklistického prepojenia parku pozdĺž severného ramena Šustekovej až k mimoúrovňovému prechodu popod Dolnozemskú. Takto bude obytné prostredie spojené s cyklistickými trasami na druhej strane Dolnozemskej a s rekreačným územím v priestore inundácie Dunaja.

Šustekova

Lokalita Šustekova sa nachádza vo vnútrobloku obytnej časti severného Ovsišťa v MČ Petržalka ohraničenom ulicami Bosákova a Einsteinova, západne od lokality Sosnová. Územie je v kontakte s jestvujúcou viacpodlažnou obytnou zástavbou a zástavbou vybavenosti a služieb, ktorá tvorí bariéru od Einsteinovej ulice a diaľnice v jej osi. V ÚPN je určená na rozvoj funkcie zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti a vyžaduje si zmenu funkčného využitia. Dopravne je lokalita pripojená na severné rameno Šustekovej ulice. Uvažuje sa s predĺžením severného ramena Šustekovej ulice východným smerom s obojstrannou alejou stromov a obojstranným chodníkom pre peších. Lokalita je dobre obslúžená verejnou dopravou neďalekými zastávkami autobusovej MHD.
Návrh počíta s umiestnením obytných budov severne od zariadenia materskej školy. Medzi jednotlivými objektami je zachovaná parková zeleň s možnosťou umiestnenie multifunkčných ihrísk a pobytových plôch. V parteri objektov sa uvažuje s umiestnením vstavaných zariadení prevádzok služieb a obchodu. V dotyku so železnicou a diaľnicou je umiestnený parkovací dom, ktorý tvorí aj funkciu hlukovej bariéry pre dotknuté obytné prostredie.
V návrhu sa uvažuje s podlažnosťou 8-9 podlaží. Zastúpenie obytnej funkcie v miere minimálne 70% predstavujú bytové nájomné domy so 164 bytmi pre 410 obyvateľov.

Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 68 %.

Prínosom pre predmetnú lokalitu je umiestnenie parkovej zelene severne od terasových bytových domov a v umiestnení parkovacieho domu pre obsluhu širšieho okolia. Ten zároveň tvorí protihlukovú bariéru pre novovzniknutý park. Vybudovanie zelene umožní využitie verejného priestoru pre oddych, šport a dennú rekreáciu obyvateľov.

Mlynské nivy

V južnej časti územia v lokalite Mlynské nivy východ je navrhnutá zástavba bytových domov.
Vstupy do územia sú pre dopravnú obsluhu riešené z ulice Mlynské nivy a z Hraničnej ulice cez vnútroareálové komunikácie areálu Nuppu k riešenému územiu, kde je obslužná komunikácia vedená pozdĺž severnej hrany riešeného územia. Z južnej strany územia sa nachádza pešie a cyklistické prepojenie na starý Prievoz a na Prístavný most. Pešie prepojenia z riešeného územia sú cez areál Nuppu - jeho dvory a centrálny spoločenský priestor až na ulicu Mlynské nivy. Dopravné komunikácie a novovybudované prestavby križovatiek v súvislosti s výstavbou areálu Nuppu a Bergamon vytvárajú predpoklad pre dostatočnú kapacitnú priepustnosť dopravných komunikácii v danej lokalite aj pre potreby výstavby nájomného bývania.
Vzhľadom na to, že väčšina základnej občianskej vybavenosti je na území Prievozu sústredená pozdĺž Mierovej ulice, navrhujeme v riešenej lokalite živí parter s prevádzkami obchodno-obslužného charakteru ako malé potraviny, lekáreň, drogéria, rôzne lokálne služby, verejné stravovanie, kaviareň a pod. Vzhľadom na nárast obyvateľov v lokalite Mlynské nivy - východ je potrebné v dostupnosti do 400m od riešeného územia, najlepšie v rámci zóny Mlynské nivy-východ, lokalizovať zariadenie materskej školy.
Pozdĺžny tvar pozemku neumožňuje riešenie kompaktnej plochy parkovej zelene. Preto navrhujeme medzi bytovými objektami menšie zákutia v podobe dvorov pre susedské stretávanie sa, plochy rekreačného športu /workout/ a výsadbu alejovej zelene pozdĺž obslužnej komunikácie v severnej časti územia.
Všetky navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na priepustnosť zrážkových vôd a riešeniami ich zadržiavania v riešenom území (zelené strechy, zatrávnené spevnené povrchy, vsakovacie zariadenia, sekundárne využívanie dažďovej vody na polievanie zelene a pod.).

V návrhu je územie navrhnuté ako územie s rozvoľnenou zástavbou mestského typu do 11 nadzemných podlaží. Podiel občianskej vybavenosti v rozsahu do 10% celkových podlažných plôch je lokalizovaný v parteri obytných objektov, ktoré sú primárne riešené ako bytové nájomné domy s 232 bytmi pre 580 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 8 %.

Návrh prináša vytvorenie nového obytného prostredia dotvárajúceho komplexnosť polyfunkčného územia v prestavbovej zóne Mlynské Nivy – východ. Vybudovaním obytnej zóny určenej pre nájomné bývanie v širšom centre mesta sa rozširuje ponuka dostupného bývania určených pre potreby hl. m. SR Bratislavy.

Račianska

V nároží Račianskej a Malokrasňanskej ulice pre zvýšenie polyfunkčnosti územia navrhujeme dostavbu územia s dvoma jestvujúcimi administratívnymi objektami bytovým domom s nájomnými bytmi pre potreby hl. m. SR Bratislavy.
Základná obchodno-obslužná vybavenosť pre potreby predmetnej lokality je riešená ako vstavaná v parteri navrhovaného objektu v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch v území. Uvažuje sa tu s umiestnením malých potravín, drogérie, lekárne, posilňovne a služieb.
Dopravne je navrhovaná lokalita pripojená na Račiansku ulicu v križovatke s Malokrasňanskou ulicou, ktorú navrhujeme prepojiť na Horskú ulicu.
Výstavbu objektu dopĺňa alej stromov pozdĺž Račianskej ulice, vytvorenie zeleného nádvoria so vzrastlou zeleňou a úprava verejných priestorov za účelom zvýšenia kvality mestského prostredia.

V návrhu sa uvažuje s dostavbou územia v zmysle charakteristiky stabilizovaného územia 501, čo predstavuje objekt s 11 nadzemnými podlažiami.

Občianska vybavenosť je riešená v parteri objektu, orientovaná do Račianskej a Malokrasňanskej ulice. Zastúpenie obytnej funkcie vo funkčnej ploche v miere max. 70% predstavujú bytové nájomné domy so 206 bytmi pre 516 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 36 %.

Prínosom výstavby v navrhovanej lokalite je okrem rozšírenia ponuky nájomného bývania aj riešenie chýbajúcej lokálnej občianskej vybavenosti, čím sa zvýši ponuka obchodnej vybavenosti a lokálnych služieb aj pre už jestvujúcu obytnú zástavbu Malé Krasňany. Z urbanistického hľadiska je dostavba nárožia ulíc Malokrasňanská a Račianska vhodná pre dobudovanie jednej z ťažiskových radiál mesta.

Východná

Riešené územie nadväzuje na obytnú zástavbu malopodlažného charakteru a viacpodlažnej bytovej výstavby v danej lokalite.
Pripojenie obslužných komunikácií v území je riešené priamo na Východnú ulicu v juhovýchodnej časti riešeného územia. Obslužné komunikácie v území sú prepojené aj na ulicu Na pasekách.
Vzhľadom na kontakt riešenej lokality s voľnou poľnohospodárskou krajinou, navrhujeme v severovýchodnej časti riešeného územia krajinársku zeleň vo forme súvislého pásu zelene nadväzujúcu na parkovoupravenú zeleň medziblokových priestorov a plochy pre športové aktivity.
Všetky navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na priepustnosť zrážkových vôd a riešeniami ich zadržiavania v riešenom území (zelené strechy, zatrávnené spevnené povrchy, vsakovacie zariadenia, sekundárne využívanie dažďovej vody na polievanie zelene a pod.).
V návrhu navrhujeme zástavbu viacerých foriem malopodlažnej zástavby s prevládajúcou podlažnosťou 5-6 nadzemných podlaží. Objekty sú primárne riešené ako bytové domy s 349 bytmi pre 872 obyvateľov. V parteri objektov navrhujeme v rozsahu do 10% podlažných plôch prevádzky lokálnej občianskej vybavenosti obchodno – obslužného charakteru ako malé potraviny, drogéria a rôzne služby.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 63 %.

Prínosom navrhovanej lokality je okrem rozšírenia ponuky nájomného bývania aj riešenie chýbajúcej lokálnej občianskej vybavenosti, čím sa zvýši ponuka obchodnej vybavenosti a lokálnych služieb v lokalite Horné Šajby. Navrhované plochy pre športovo-rekreačné aktivity obyvateľov v kontakte na novonarhovanú krajinársku zeleň zvýšia kvalitu bývania aj pre už bývajúce obyvateľstvo v kontaktných územiach a vytvoria možnosti vzájomnej interakcie obyvateľov.

Agátová

Lokalita Agátová je v ÚPN určená na rozvoj obchodu a výrobných služieb, v súčasnosti je takmer nezastavaná. Pri zmene na obytné prostredie je preto nevyhnutné v lokalite zabezpečiť aj adekvátnu občiansku vybavenosť pre nové obyvateľstvo v lokalite.
Celé uvažované územie na rozvoj bývania je umiestnené paralelne s úzkou Agátovou ulicou, ktorú bude v prípade výstavby novej obytnej štvrte potrebné rozšíriť na parametre modernej mestskej ulice až triedy. Navrhujeme priečny profil 15 metrov, aby sa doň pohodlne zmestili pešie komunikácie/chodníky, cyklotrasa aj sprievodná zeleň. Verejnou dopravou je lokalita dobre obslúžená zastávkami MHD Agátová a Pri kríži. Priečne vstupy do územia sú logicky pripojené na zrkadlovo zaústené komunikácie Pri hrubej lúke a severne na budúce prepojenie pozdĺž obytnej zástavby, obe s prepojením až na Saratovskú ulicu.
Na priečne komunikácie sú pripojené plochy určené pre základnú občiansku vybavenosť, ktorú si nárast počtu obyvateľstva bude vyžadovať. Predpokladané je umiestnenie zariadení obchodu, služieb a verejného stravovania v rámci parteru.
Návrh počíta s tromi parkami s adekvátnym zeleným priestorom pre oddych a dennú rekreáciu, ktorý poskytne dostatok priestoru aj pre vybudovanie ihrísk a oddychových zón pre všetky vekové kategórie.
Zastavanosť v území je vzhľadom na novú funkciu bývania nižšia zhruba o 20 až 30 % ako predpokladá ÚPN pri funkcii obchodu a služieb.

Navrhovaná štruktúra zástavby zohľadňuje nároky na umiestnenie občianskej vybavenosti a parkových plôch zelene. Návrh predkladá možnú schému rozmiestnenie požadovaných funkcií v rámci riešeného územia. Prevládajúca podlažnosť objektov je 8-11 nadzemných podlaží.

Zastúpenie obytnej funkcie vo funkčnej ploche v miere min. 70% predstavujú bytové domy so 1517 bytmi pre 3794 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 51 %.

Hlavnými benefitmi pre dotknuté okolie výstavby v tejto lokalite je nutné vybudovanie Agátovej ulice v profile 15 metrov s chodníkmi a cyklotrasou a sprievodnou zeleňou, čo ju jednoznačne povýši na kvalitnú mestskú ulicu. Agátová ulica by v tomto profile mala byť pripojená na ulicu Na vrátkach.
Nevyhnutným predpokladom je doplnenie základnej občianskej vybavenosti materskej školy a základnej školy areálového typu, ktoré budú saturovať potreby novovzniknutej obytnej zóny.

Muchovo námestie

Lokalita Muchovo námestie sa nachádza v lokalite neďaleko križovatky Jantárová cesta Bosákova, v súčasnosti je zastavaná nízkymi dočasnými dvojpodlažnými objektami administratívy. Dopravne je obslúžená z Černyševského ulice. Návrh dostavby vytvára predpoklad pre dotvorenie uličného profilu obytnou zástavbou, tak ako je v súčasnosti na protiľahlej strane. Územie je v ÚPN určené na rozvoj funkcie zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti a vyžaduje si zmenu funkčného využitia. V pešej dostupnosti sa nachádzajú autobusové aj električkové zastávky MHD.
Navrhované obytné objekty sú situované pozdĺž Černyševského ulice, kde kompozične dotvárajú prostredie vežovitých obytných, ale aj administratívnych objektov v susedstve. Výškovo sú objekty zosúladené jestvujúcimi objektami v susedstve, ako aj na protiľahlej strane ulice. Uvažuje sa s umiestnením zelene na strechách objektov a využitím týchto striech ako terás pre relax obyvateľov. V parteri sú umiestnené vstavané zariadenia a prevádzky služieb a obchodu. Vo návrhu je predpokladaný počet podlaží do 8-11, čím a dorovnáva k výške susedných administratívnych objektov.
Zastúpenie obytnej funkcie vo funkčnej ploche v miere min. 70% predstavujú bytové domy so 119 bytmi pre 298 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 32 %.

Prínosom pre lokalitu je vybudovanie verejne prístupných plôch zelene, keďže v súčasnosti je areál oplotený a neprístupný pre verejnosť. Uvažuje sa s vybudovaním zelených priepustných plôch a tiež s umiestnením workoutového a detského ihriska. Umiestnenie zelene na strechách objektov prispieva k zmierneniu nepriaznivých dopadov zmeny klímy v tejto lokalite.

Viedenská cesta

Lokalita Viedenská cesta sa nachádza pozdĺž cesty z hraničného prechodu Berg do Petržalky na ľavej strane. Je v kontakte s územím Pečnianskeho lesa, je určená na rozvoj funkcie občianskej vybavenosti a vyžaduje si zmenu funkčného využitia.
Obsluha lokality je možná z Viedenskej cesty. Dopravná obsluha formou MHD je v súčasnosti nedostatočná. Vzhľadom na terénne prevýšenie Viedenskej cesty a samotného riešeného územia je nevyhnutné zámer realizovať na násype, aby sa stavby dostali do kontaktu s Viedenskou cestou, alebo vybudovanie stavieb na teréne a prepojenie s lokalitou Kapitulský dvor popod násyp Viedenskej cesty.
Návrh umiestnenia objektov bývania spočíva vo využití plôch v ÚPN určených na občiansku vybavenosť a ich zmene na funkciu bývania V tejto časti je lokalita v kontakte s budúcou výstavbou v rámci priestoru Kapitulský dvor/ Kapitulské polia, ktoré sa nachádzajú južne od Viedenskej cesty. Kompozične sa jedná o súbor obytných objektov radených pozdĺž Viedenskej cesty od mimoúrovňovej križovatky s diaľnicou D2 až po zalomenie Viedenskej cesty severným smerom. V parteri objektov sa uvažuje s umiestnením vstavaných prevádzok služieb a obchodu.
V návrhu sa uvažuje s podlažnosťou do 10 podlaží.
Zastúpenie obytnej funkcie vo funkčnej ploche v miere min. 70% predstavujú bytové domy so 436 bytmi pre 1089 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 51 %.

Na protiľahlej strane Viedenskej cesty sa momentálne na nezastavané územie spracováva územný plán zóny Kapitulský dvor.

Záver

V súlade so schváleným dokumentom Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030 preukázala štúdia možnosť významného navýšenia podielu bývania v jednotlivých lokalitách na území mestských častí Petržalka, Dúbravka, Rača a Ružinov. Využitie schválených území podľa ÚPN v rámci zastavanej štruktúry mesta je v súlade s premisou o nezaberaní nových plôch poľnohospodárskej pôdy vo voľnej krajine. Intenzívnejšie využitie na funkciu bývania v polohách určených na priemysel, výrobné služby a skladovanie – Agátová, Bazová, Pastierska a Pekná cesta je jedným zo spôsobom zahustenia jestvujúcich obytných štvrtí saturovanými občianskou vybavenosťou, technickou infraštruktúrou a s dobrým dopravným napojením, čo je základným predpokladom pre kvalitné mestské štvrte. Benefitom štúdie je aktívne využívanie brownfieldov - menovite Pastierska a Bazová, novým impulzom na zapojenie lokality do života je zmena funkcie na bývanie v ÚPN mesta. Európskym trendom je smerovať až 60 % novej bytovej výstavby v meste do brownfieldov.

Pre rozvoj mesta je nevyhnutná intenzifikácia, potvrdená v procese prerokovania štúdie výberom 7 lokalít s vyššími kódmi regulácie funkcie bývania. Z celkového počtu lokalít bol preferovaný v tretine nižší kód regulácie územia ako výsledok participácie, dialógu s verejným a súkromným sektorom.

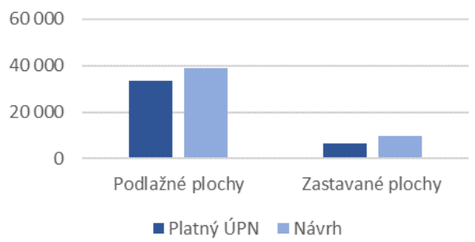
Vyhodnotenie vybraných lokalít podľa stanovených kritérií tabuľkovou formou

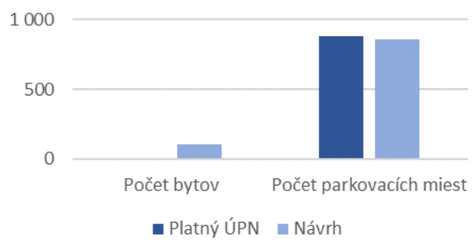
Zmeny v jednotlivých lokalitách v porovnaní so súčasnou reguláciou podľa ÚPN:

Tabuľka č. 43: Vyhodnotenie lokalít podľa stanovených kritérií, (SÚP, 2021)

Bazová

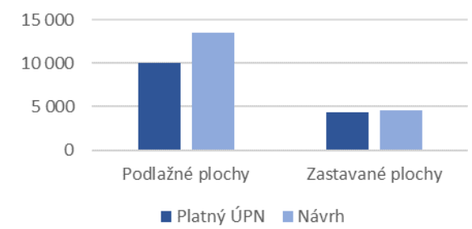
Výmera riešeného územia (ha)	1,86		
Okres	Bratislava II		
Mestská časť	Bratislava-Ružinov		
BAZOVÁ	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	33 480	39 060	5 580
Zastavané plochy	6 696	9 672	2 976
Plochy zelene	3 720	2 790	-930
Podlažné plochy OV	33480	27 342	-6 138
Počet bytov	0	106	106
Počet obyvateľov	0	265	265
Počet parkovacích miest	884	860	-24

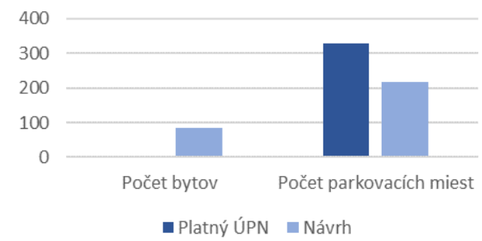




Pastierska

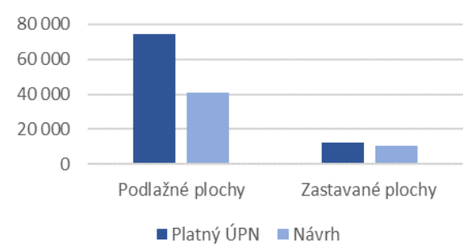
Výmera riešeného územia (ha)	1,23		
Okres	Bratislava III		
Mestská časť	Bratislava-Rača		
PASTIERSKA	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	9 963	13 530	3 567
Zastavané plochy	4 305	4 551	246
Plochy zelene	1 230	2 460	1 230
Podlažné plochy OV	9963	4059	-5 904
Počet bytov	0	86	86
Počet obyvateľov	0	215	215
Počet parkovacích miest	329	218	-111

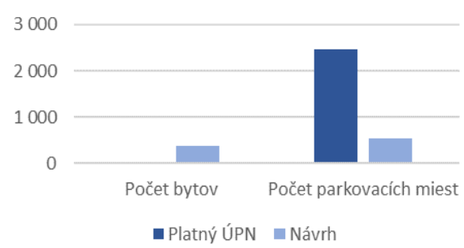




Pekná cesta

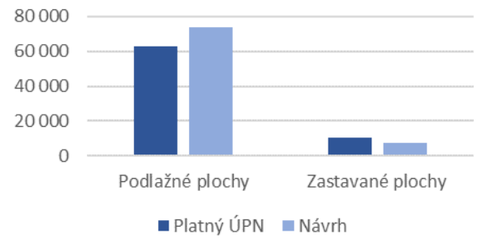
Výmera riešeného územia (ha)	4,15		
Okres	Bratislava III		
Mestská časť	Bratislava-Rača		
PEKNÁ CESTA	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	74 700	40 943	-33 757
Zastavané plochy	12 450	10 422	-2 028
Plochy zelene	8 300	15 426	7 126
Podlažné plochy OV	74700	1674,945	-73 025
Počet bytov	0	372	372
Počet obyvateľov	0	931	931
Počet parkovacích miest	2 466	540	-1 926

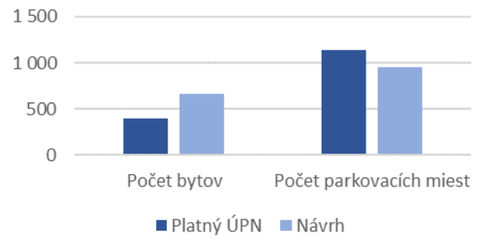




Na vrátkach

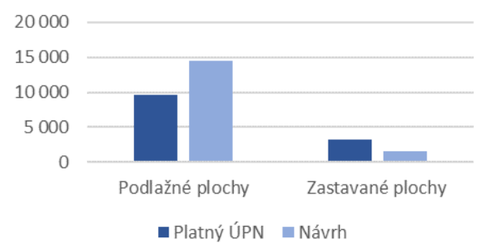
Výmera riešeného územia (ha)	3,51		
Okres	Bratislava IV		
Mestská časť	Bratislava-Dúbravka		
NA VRÁTKACH	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	63 180	73 710	10 530
Zastavané plochy	10 530	7 371	-3 159
Plochy zelene	7 020	12 285	5 265
Podlažné plochy OV	18954	3685,5	-15 269
Počet bytov	404	667	263
Počet obyvateľov	1 009	1 667	658
Počet parkovacích miest	1 143	955	-188

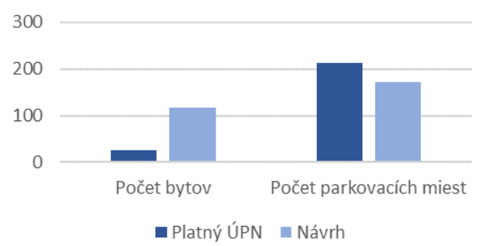




Bratská

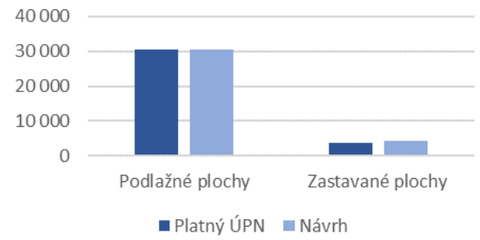
Výmera riešeného územia (ha)	0,69		
Okres	Bratislava V		
Mestská časť	Bratislava-Petržalka		
BRATSKÁ	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	9 660	14 490	4 830
Zastavané plochy	3 174	1 587	-1 587
Plochy zelene	690	2 070	1 380
Podlažné plochy OV	6762	724,5	-6 038
Počet bytov	26	117	91
Počet obyvateľov	66	293	227
Počet parkovacích miest	212	171	-41

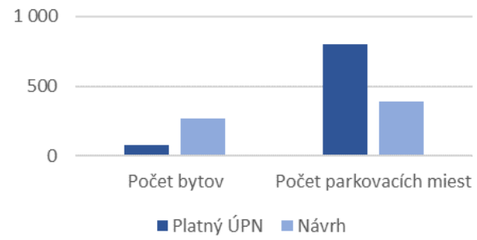




Sosnová

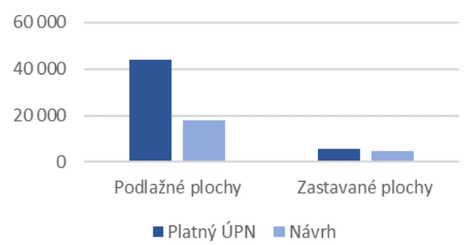
Výmera riešeného územia (ha)	2,11		
Okres	Bratislava V		
Mestská časť	Bratislava-Petržalka		
SOSNOVÁ	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	30 600	30 532	-68
Zastavané plochy	3 740	4 410	670
Plochy zelene	5 100	5 089	-11
Podlažné plochy OV	21420	1526,58	-19 893
Počet bytov	77	271	195
Počet obyvateľov	191	678	487
Počet parkovacích miest	804	391	-413

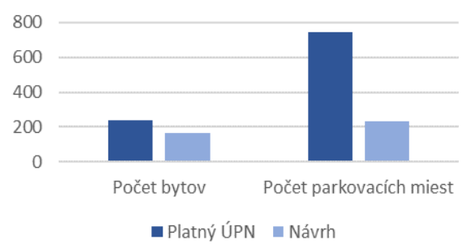




Šustekova

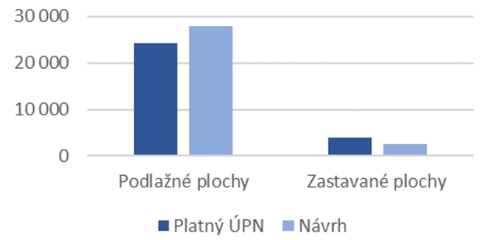
Výmera riešeného územia (ha)	1,84		
Okres	Bratislava V		
Mestská časť	Bratislava-Petržalka		
ŠUSTEKOVA	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	44 160	18 060	-26 100
Zastavané plochy	5 520	4 515	-1 005
Plochy zelene	4 600	2 580	-2 020
Podlažné plochy OV	13248	1656	-11 592
Počet bytov	239	164	-75
Počet obyvateľov	598	410	-188
Počet parkovacích miest	745	235	-510

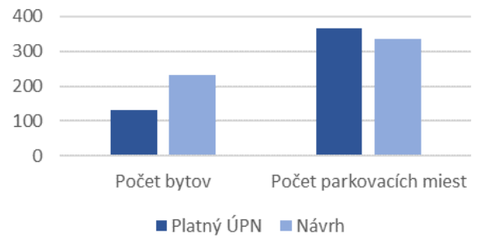




Mlynské nivy

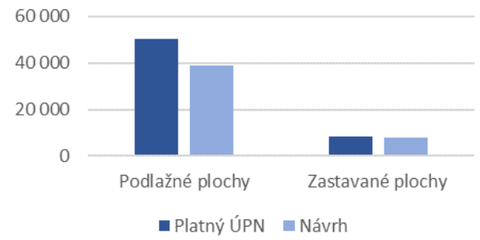
Výmera riešeného územia (ha)	1,16		
Okres	Bratislava II		
Mestská časť	Bratislava-Ružinov		
MLYNSKÉ NIVY	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	24 360	27 840	3 480
Zastavané plochy	4 060	2 552	-1 508
Plochy zelene	2 900	3 480	580
Podlažné plochy OV	7308	1392	-5 916
Počet bytov	133	232	99
Počet obyvateľov	334	580	247
Počet parkovacích miest	366	336	-30

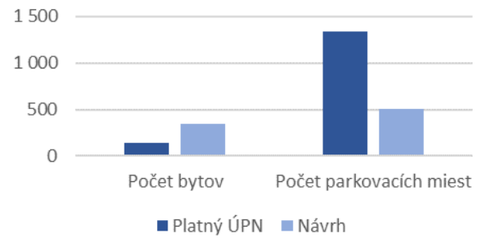




Východná

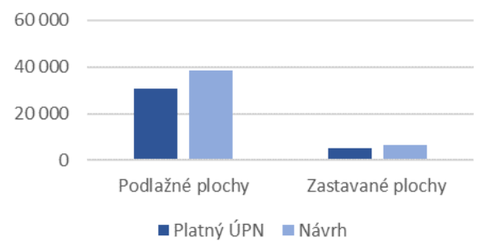
Výmera riešeného územia (ha)	2,79		
Okres	Bratislava III		
Mestská časť	Bratislava-Rača		
VÝCHODNÁ	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	50 220	39 060	-11 160
Zastavané plochy	8 370	7 812	-558
Plochy zelene	5 580	8 370	2 790
Podlažné plochy OV	35154	1953	-33 201
Počet bytov	137	349	212
Počet obyvateľov	342	872	530
Počet parkovacích miest	1 336	501	-835

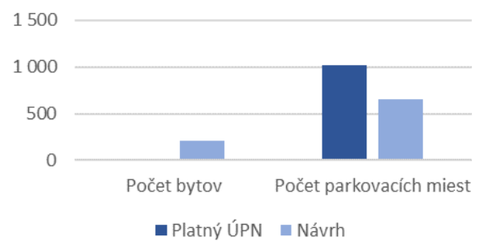




Račianska

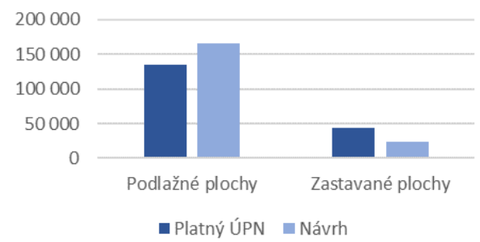
Výmera riešeného územia (ha)	1,29		
Okres	Bratislava III		
Mestská časť	Bratislava-Rača		
RAČIANSKA	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	30 831	38 700	7 869
Zastavané plochy	5 031	6 450	1 419
Plochy zelene	5 031	2 580	-2 451
Podlažné plochy OV	30831	11610	-19 221
Počet bytov	0	206	206
Počet obyvateľov	0	516	516
Počet parkovacích miest	1 018	649	-369

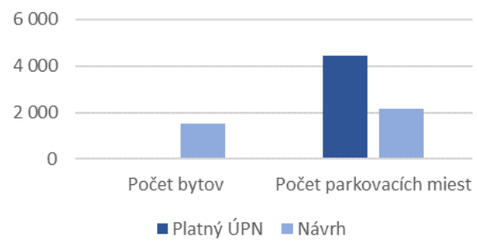




Agátová

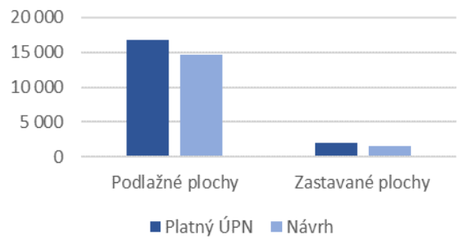
Výmera riešeného územia (ha)	12,20		
Okres	Bratislava IV		
Mestská časť	Bratislava-Dúbravka		
AGÁTOVÁ	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	134 200	165 537	31 337
Zastavané plochy	43 920	23 911	-20 009
Plochy zelene	18 300	37 991	19 691
Podlažné plochy OV	134200	8276,85	-125 923
Počet bytov	0	1 517	1 517
Počet obyvateľov	0	3 794	3 794
Počet parkovacích miest	4 429	2 166	-2 263

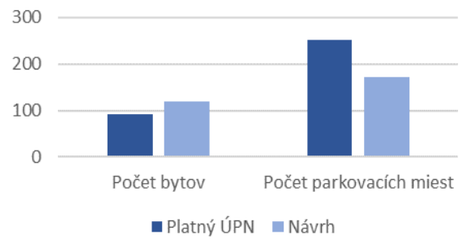




Muchovo námestie

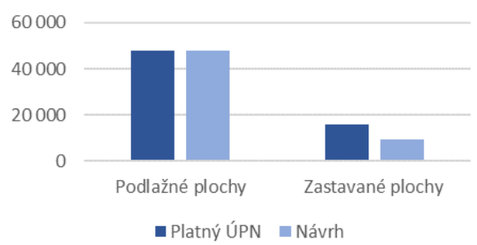
Výmera riešeného územia (ha)	0,70		
Okres	Bratislava V		
Mestská časť	Bratislava-Petržalka		
MUCHOVO NÁMESTIE	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	16 800	14 700	-2 100
Zastavané plochy	2 100	1 610	-490
Plochy zelene	1 750	2 100	350
Podlažné plochy OV	5040	630	-4 410
Počet bytov	91	119	28
Počet obyvateľov	228	298	70
Počet parkovacích miest	252	172	-80

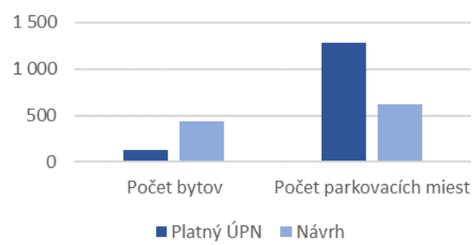




Viedenská cesta

Výmera riešeného územia (ha)	3,43		
Okres	Bratislava V		
Mestská časť	Bratislava-Petržalka		
VIEDENSKÁ CESTA	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	48 020	48 020	0
Zastavané plochy	15 778	9 604	-6 174
Plochy zelene	3 430	8 575	5 145
Podlažné plochy OV	33614	2401	-31 213
Počet bytov	130	436	306
Počet obyvateľov	326	1 089	763
Počet parkovacích miest	1 279	624	-655

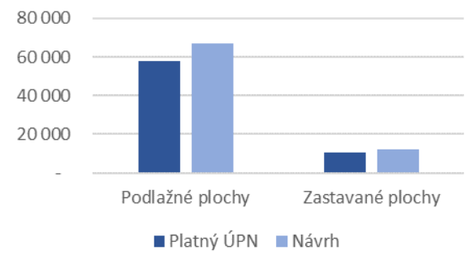


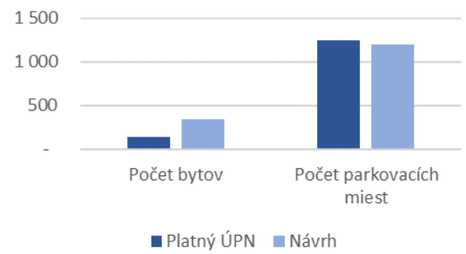


Tabuľka č. 44: Sumár nárastu počtu obyvateľov vyvolaných navýšením podielu bývania resp. zmenou na funkciu bývania vybraných funkčných plôch riešených v ÚŠ podľa mestských častí, (SÚP, 2021)

Ružinov

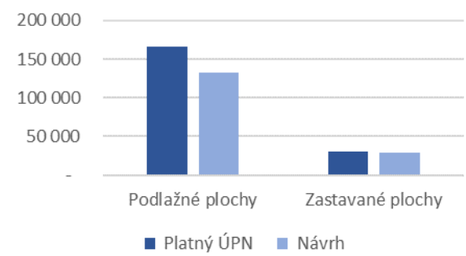
Bratislava-Ružinov	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	57 840	66 900	9 060
Zastavané plochy	10 756	12 224	1 468
Plochy zelene	6 620	6 270	-350
Podlažné plochy OV	40788	28 734	-12 054
Počet bytov	133	338	205
Počet obyvateľov	334	845	512
Počet parkovacích miest	1 250	1 196	-54

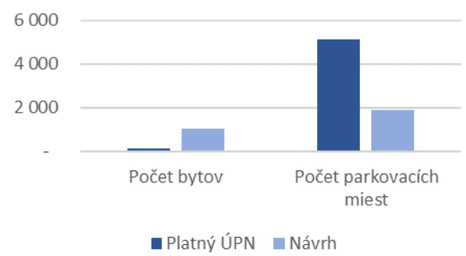




Rača

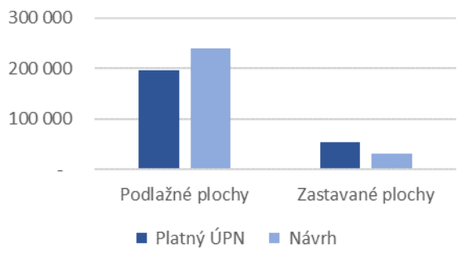
Bratislava-Rača	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	165 714	132 233	-33 481
Zastavané plochy	30 156	29 235	-921
Plochy zelene	20 141	28 836	8 695
Podlažné plochy OV	150 648	19 669	-130 979
Počet bytov	137	1 013	877
Počet obyvateľov	342	2 534	2 192
Počet parkovacích miest	5 149	1 908	-3 241

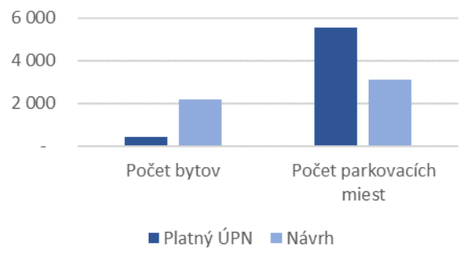




Dúbravka

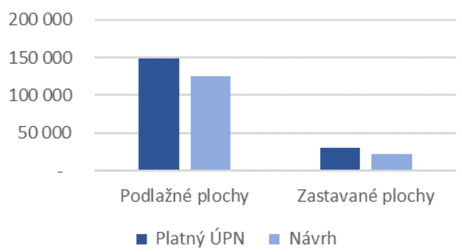
Bratislava-Dúbravka	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	197 380	239 247	41 867
Zastavané plochy	54 450	31 282	-23 168
Plochy zelene	25 320	50 276	24 956
Podlažné plochy OV	153 154	11 962	-141 192
Počet bytov	404	2 184	1 780
Počet obyvateľov	1 009	5 461	4 452
Počet parkovacích miest	5 572	3 121	-2 451

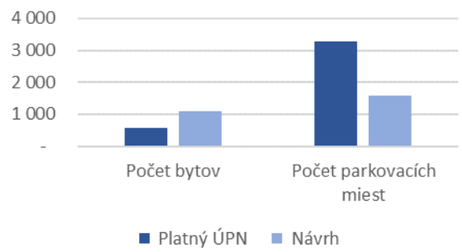




Petržalka

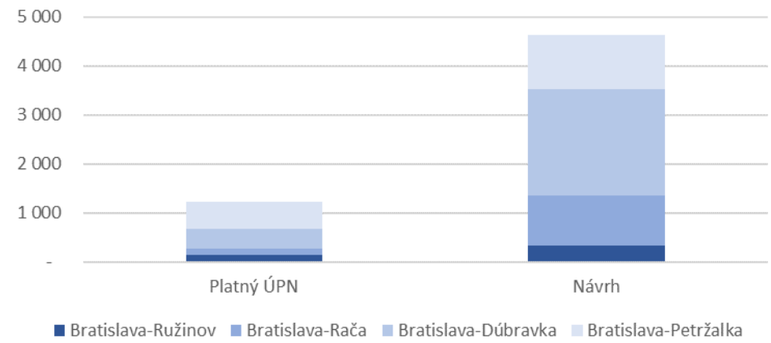
Bratislava-Petržalka	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Podlažné plochy	149 240	125 802	-23 438
Zastavané plochy	30 312	21 726	-8 586
Plochy zelene	15 570	20 414	4 844
Podlažné plochy OV	80 084	6 290	-73 794
Počet bytov	563	1 107	544
Počet obyvateľov	1 408	2 767	1 359
Počet parkovacích miest	3 292	1 593	-1 699





Tabuľka č. 45: Sumár nárastu počtu bytov vyvolaných navýšením podielu bývania resp. zmenou na funkciu bývania vybraných funkčných plôch riešených v ÚŠ podľa mestských častí, (SÚP, 2021)

	Platný ÚPN	Návrh	Rozdiel návrh
Bratislava-Ružinov	133	338	205
Bratislava-Rača	137	1 013	877
Bratislava-Dúbravka	404	2 184	1 780
Bratislava-Petržalka	563	1 107	544
Bratislava hl. m. SR spolu	1 237	4 642	3 405



Bibliografia

Academia Istropolitana Nova. 2010. *Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. m. SR Bratislavy na roky 2010 – 2020 .* 2010.

AUREX spol. s r.o. 2014. *Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Bratislavského kraja na roky 2014 – 2020.* 2014.

Buček, Ján, a iní. 2014. *Vymedzenie miest a mestských regiónov na Slovensku, vrátane zhodnotenia funkčných typov sídiel, na báze hustoty obyvateľstva s použitím rastrovej technológie.* Bratislava : s.n., 2014.

Centire s.r.o. 2016. *Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Petržalka na roky 2016 - 2023.* 2016.

Hlavné mesto SR Bratislava. 2021. [Online] 2021. https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan.

Hlavné mesto SR Bratislava. 2020. *Ročná správa o stave obecného bytového fondu za kalendárny rok 2019.* 22. Október 2020.

Hlavné mesto SR Bratislava. 2014. *Územný generel školstva.* 2014.

Koncepcia mestskej bytovej politiky. 2021. *Koncepcia mestskej bytovej politiky.* Bratislava : s.n., 2021.

Košťál, Ctibor a Radosa, Michal. 2019. *Programové vyhlásenie primátora hlavného mesta SR Bratislavy a poslancov Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2019 – 2022 .* 2019.

Magistrát hlavnéhom mesta SR Bratislavy, MIB. 2021. Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020 - 2030. [Online] 2021. https://mib.sk/wp-content/uploads/2021/03/Koncepcia-bytovej-politiky_2021.pdf.

MDV SR. 2018. *Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030.* Bratislava : Ministerstvo dopravy a výstavby SR, 2018. ISBN 978-80-971914-6-7.

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky. 2015. *Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020.* 2015.

Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky. 2020. *Vízia a stratégia rozvoja Slovenska do roku 2030 .* 2020.

MVRR SR. 2007. *Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku.* Bratislava : Ústav vzdelávania a služieb, s.r.o., 2007. ISBN 978-80-89073-13-9.

OSRMTÚD. 2018. *Vyhľadávacia štúdia umiestnenia nájomného bývania na území hlavného mesta SR Bratislavy.* 2018.

SCARABEO-SK, s.r.o. 2015. *Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja m. časti Dúbravka 2015 - 2024.* 2015.

SÚP. 2021. Sekcia územného plánovania. Apríl 2021.

Šprocha, Branislav, a iní. 2016. *DEMOGRAFICKÝ OBRAZ NAJVÄČŠÍCH MIEST SLOVENSKA.* Bratislava : INFOSTAT, 2016. ISBN 978-80-89398-33-1.

Štatistický úrad SR. 2020. Štatistický úrad Slovenskej republiky. *Katalóg publikácií.* [Online] 2020. https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/products/publikacie/!ut/p/z1/pZNdk5owFIZ_Sy-8hBxIIKF3qN2loisgqLnZAQWIfuAqu3b76xvZnXY_Kkunuchkkvd5z8k7CRJohsQ-fsxXcZkX-3iL-kjkyU49L3YqqJrOqEI0jTBLx3It1XN7n2C2QuKYZukxParr4ISi2fI8VIdFsdqm6qLY_U33cNyi2bosD6evLWjBW6.

Šveda, Martin a Šuška, Pavel. 2019. *SUBURBANIZÁCIA, Ako sa mení zázemie Bratislavy?* Bratislava : Geografický ústav SAV, 2019. ISBN 978-80-89548-08-8.

UETC, s.r.o. 2014. *Aktualizácia programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja Mestskej časti Bratislava - Rača na roky 2014 - 2020.* 2014.

ÚPN hl.m. SR Bratislavy. *ÚPN hl.m. SR Bratislavy.*

Vláda SR. *Aktualizácia národnej stratégie regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (pôvodná aktualizácia strategického dokumentu na roky 2014 až 2020).*

Vláda SR. 2020. *Programové vyhlásenie vlády Slovenskej republiky na obdobie rokov 2020-2024.* 2020.

Grafická časť

Výkres mesta s rozmiestnením a identifikáciou lokalít – M 1 : 50 000

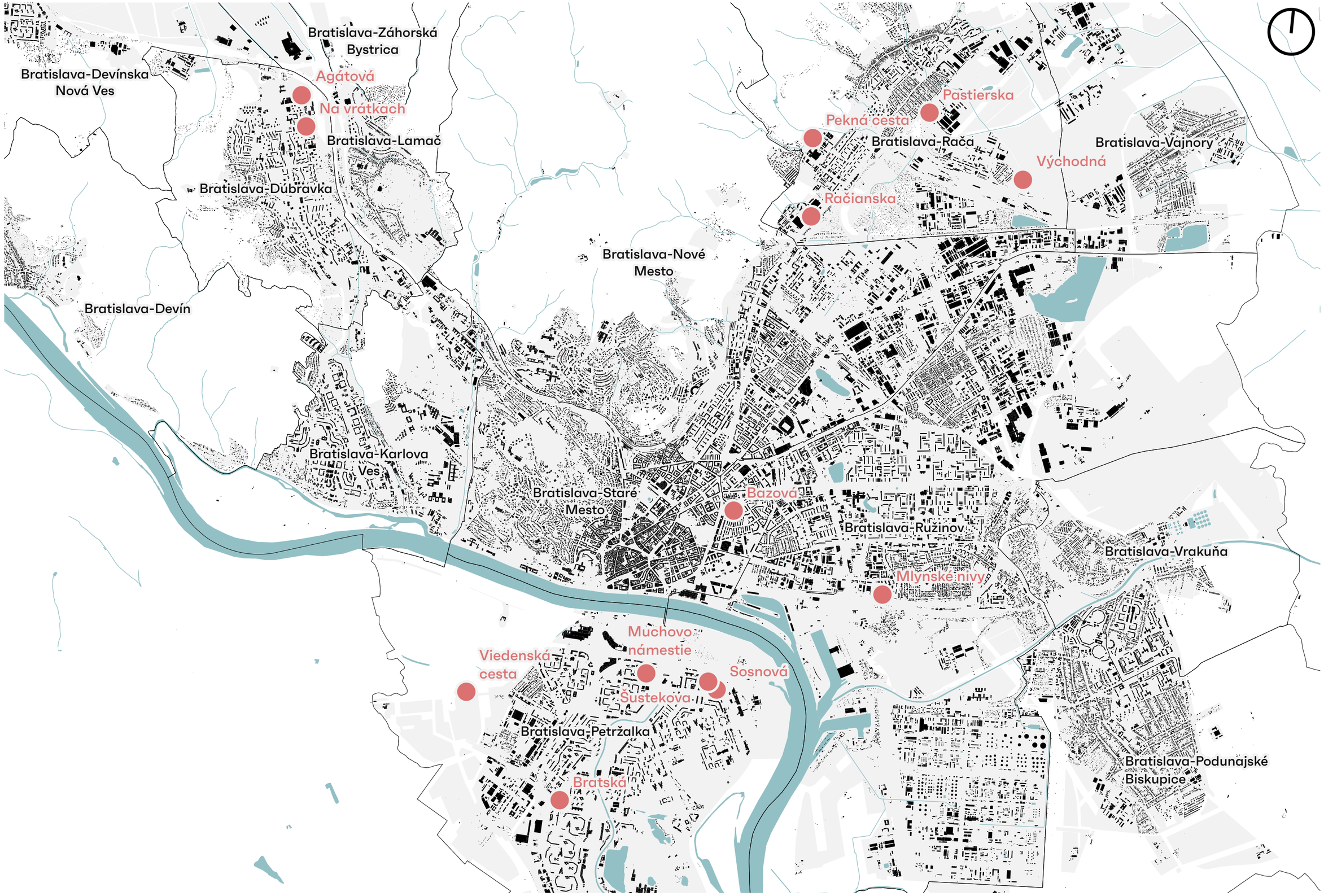
Pre jednotlivé lokality:

Pasportizačný list lokality

Analýza riešeného územia – M 1 : 5 000

Návrh riešenia zmeny ÚPN – M 1 : 7 000

Modelová hmotovo-priestorová schéma a popis návrhu riešenia


Bratislava-Záhorská Bystrica
Bratislava-Devínska Nová Ves
Agátová
Na vrátkach
Bratislava-Lamač
Bratislava-Dúbravka
Bratislava-Devín
Bratislava-Nové Mesto
Pastierska
Pekná cesta
Bratislava-Rača
Bratislava-Vajnory
Východná
Račianska
Bratislava-Karlova Ves
Bratislava-Staré Mesto
Bazová
Bratislava-Ružinov
Bratislava-Vrakuňa
Mlynské nivy
Muchovo námestie
Viedenská cesta
Sosnová
Šustekova
Bratislava-Petržalka
Bratská
Bratislava-Podunajské Biskupice

1. Bazová

Mestská časť:	Bratislava-Ružinov
Katastrálne územie:	Nivy
Urbanistický obvod:	21 / Koceľova ulica
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	10132/11
Celková plocha lokality v ha:	1,86
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	0%
Druh vlastníctva:	Hlavné mesto SR Bratislava a súkromní vlastníci
Počet vlastníkov:	Viac vlastníkov, mesto vačšinový vlastník

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

Súčasné využitie lokality:	Bez využitia, evidovaný brownfield
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Áno
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Nie

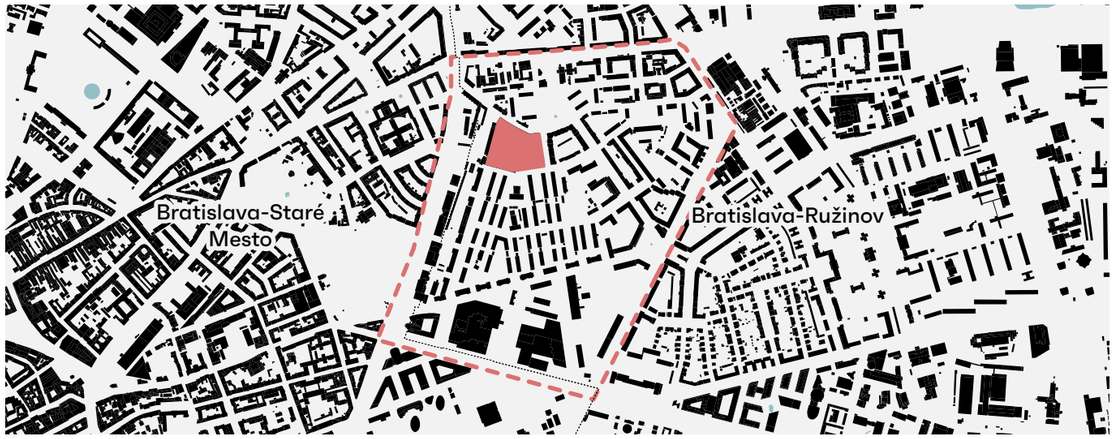
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	Nie
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Nie
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	do 7 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	502 / G, IPP max 1,8 / IZP max 0,36 / KZ min 0,2
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	0 / 0
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	201 / H, IPP max 2,1 / IZP max 0,52 / KZ min 0,15
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	106 / 265

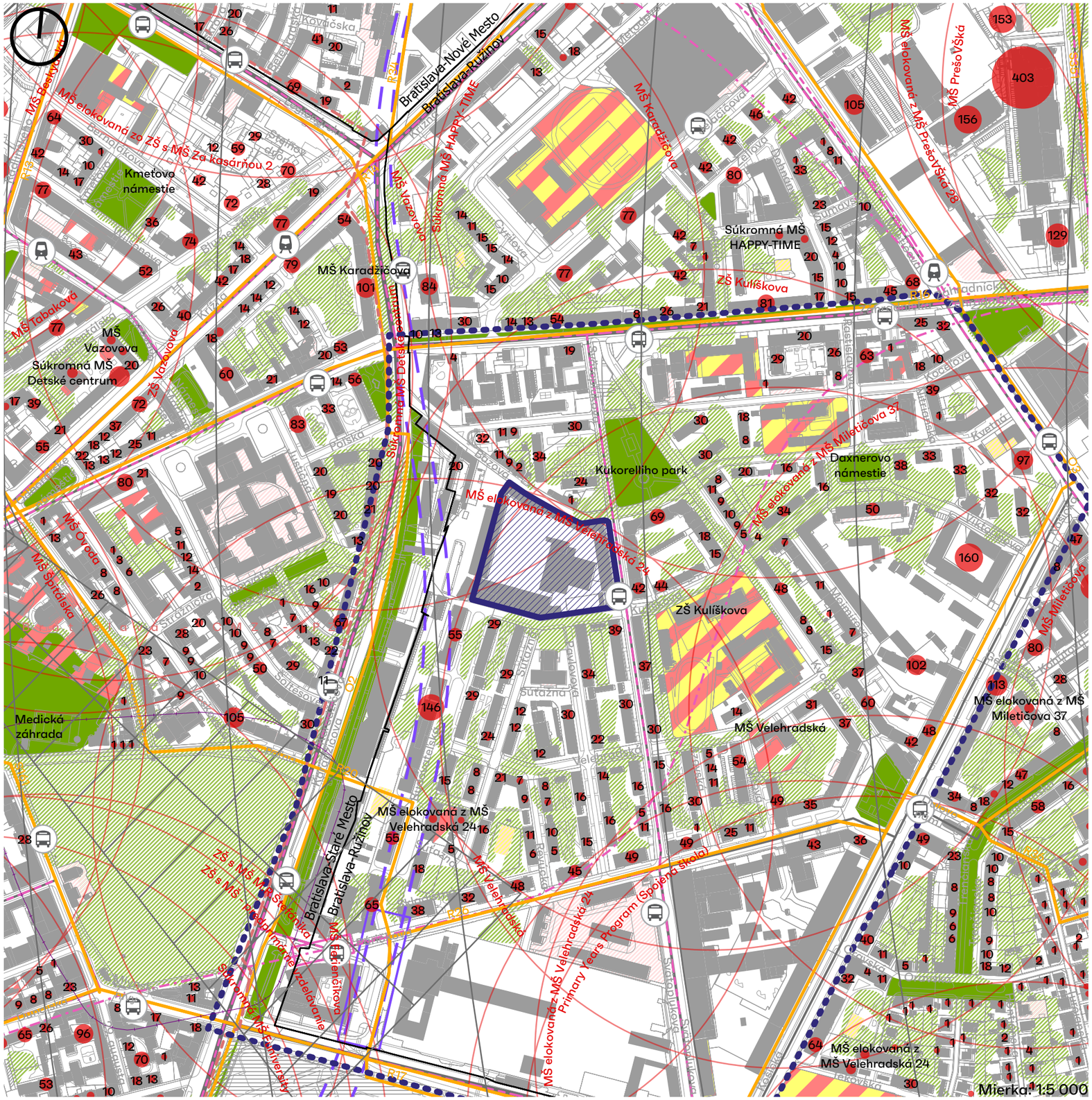
<u>Ostatné atribúty</u>

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	+50%

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované v širšom centre mesta / vo vnútornom meste
- skutkový stav - nevyužívaný bývalý areál podniku technických služieb OLO
- počet objektov 12
- súvisle zastavané územie/ nepriepustnosť povrchov 100%
- požiadavka MČ na novú vzrastlú zeleň v návrhu
- zo západnej strany je uvažované so železničnou traťou ŽST BA predmestie, ŽST BA- filiálka - ŽST BA Petržalka
- lokalita má minimálne zastúpenie zelene (< 5 % rozlohy). Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do vyhradenej zelene s ekologickou funkciou

Poznámka:
-





Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Všetky druhy vybavenosti sa nachádzajú vo vyhovujúcej dochádzkovej vzdialenosti

MŠ 2225 - Velehradská 24 s kapacitou 3 triedy s počtom žiakov 61 (šk. rok 2020/2021). V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Velehradská 24, MŠ – 2203_N a s navýšením kapacity o 2 triedy a 34 miest.

ZŠ 2206 – Kulíškova 8 s kapacitou 22 tried pre 550 žiakov. Kapacita z ploch pozemku areálu je 350 žiackych miest. V školskom roku 2020/2021 navštevuje ZŠ 308 žiakov.

Technická infraštruktúra

Napojenie na existujúci vodovod DN 100 mm v Bazovej ul. príp. jeho rekonštrukciou na DN 150 mm.

Napojenie splaškových vôd na existujúcu stokovú sieť v priľahlých uliciach.

Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 3x22kV káblovým vedením a dvomi elektrickými stanicami VN/NN – riešenie je cez prekládku elektrických zariadení alebo ich využitím.

Pre lokalitu Bazová je možnosť napojenia na naprojektovaný plynovod STL2 DN 90 PE z roku 2017 (projekt stavby).

Lokalitu je možné napojiť na CZT (BAT východ) alebo napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Dopravná infraštruktúra

Dopravné pripojenie lokality je možné zrealizovať na miestnu komunikáciu Bazová (čiastočne jednosmerná v smere na Karadžičovu), a ďalej na nadradenú komunikačnú sieť prostredníctvom miestnej komunikácie Karadžičova. Príjazd je v súčasnosti možný z miestnej komunikácie Svätoplukova.

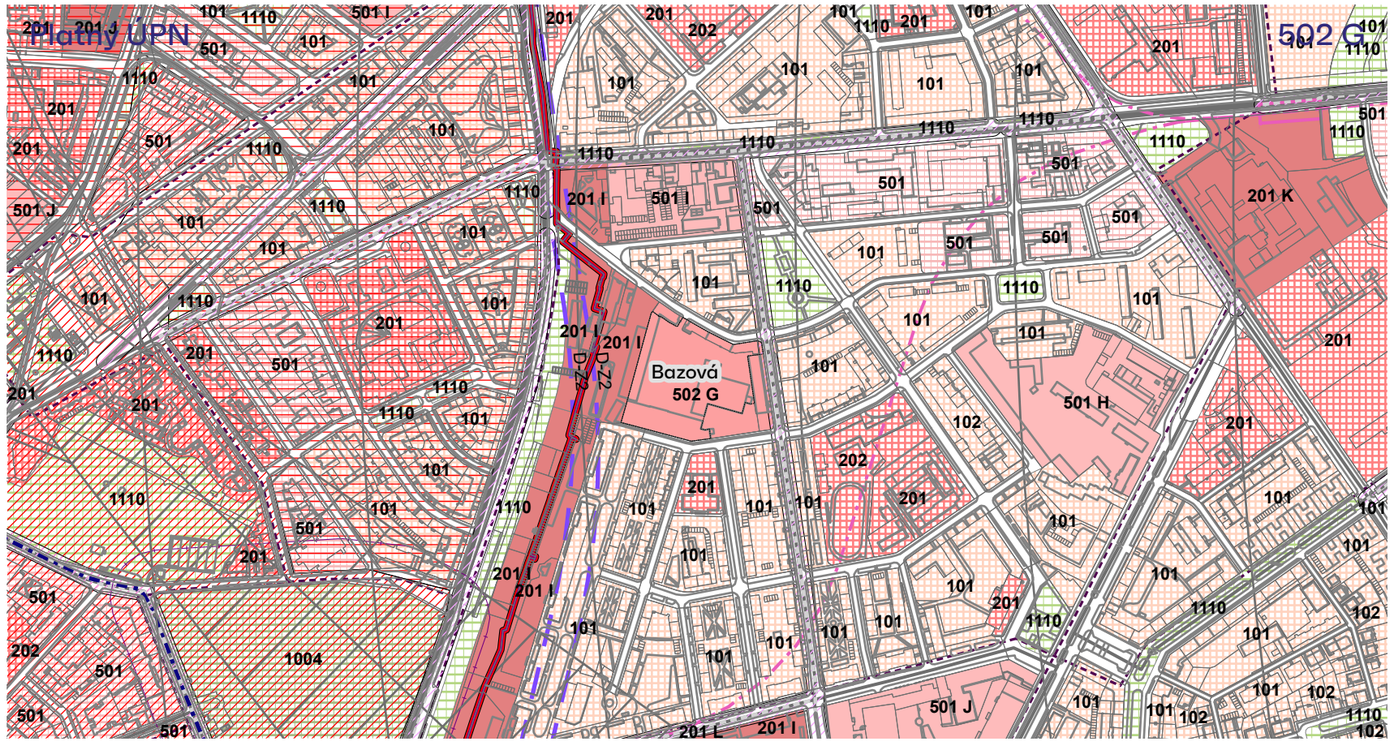
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite zastávka Kulíškova, Karadžičova, Kvačalova v oboch smeroch vo vyhovujúcej pešej dostupnosti cca 400 m. Celodenná obsluha vozidlami MHD je zabezpečená električkovými linkami na Krížnej.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- Pamiatková zóna
- OP heliport
- OP letiska
- OP cintorína
- Železničné tunely
- Železničné stanice
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Zastávka električky
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- OP heliport
- OP letiska
- OP cintorína

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Bazová funkčné využitie územia: zmiešané územia – 502 - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných; regulačný kód G.

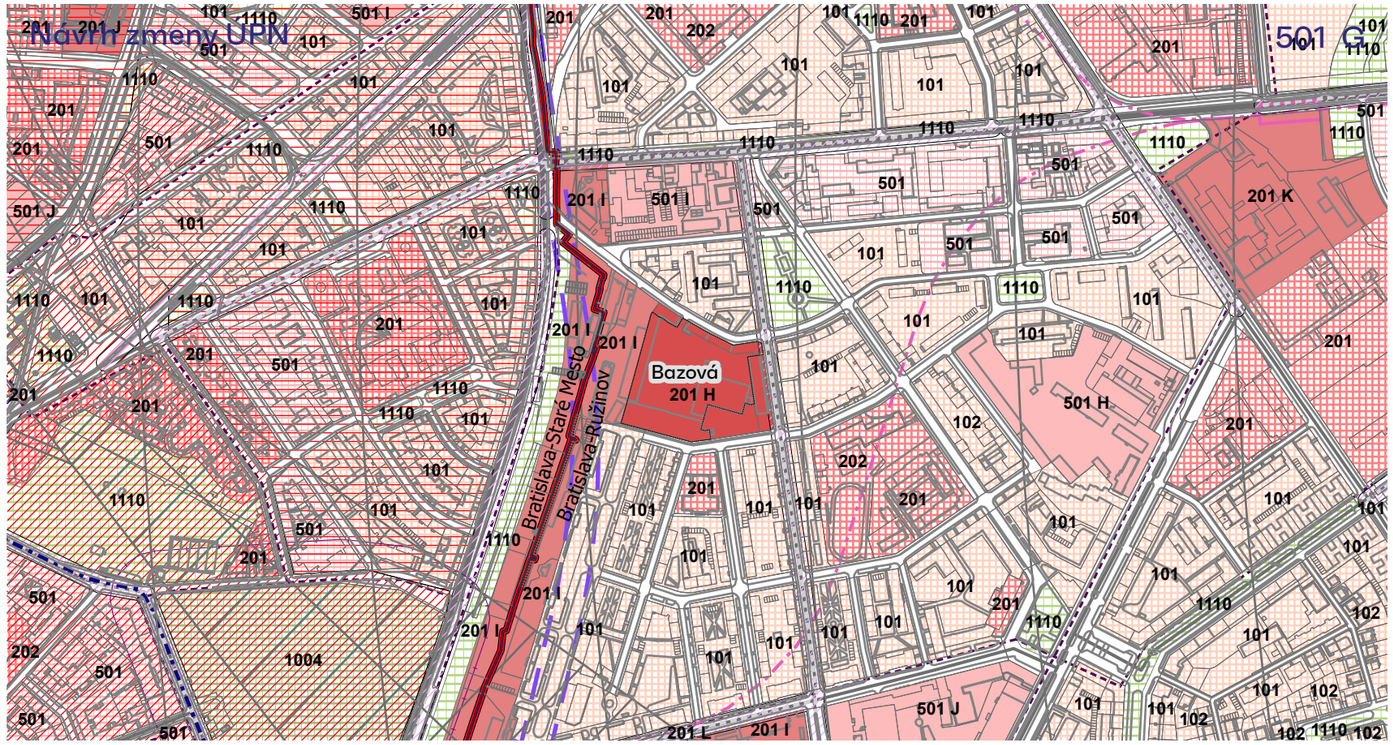
	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	18587	18587
Kód funkčnej plochy bývania	502	201
Regulačný kód	G	H
IPP	1,8	2,1
IZP	0,36	0,52
KZ	0,2	0,15
Podlažné plochy	33480	39060
Zastavané plochy	6696	9672
Plochy zelene	3720	2790
Počet bytov	0	106
Počet obyvateľov	0	265
Počet parkovacích miest	884	860



Návrh na zmenu ÚPN

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia na funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. Súčasťou riešenej funkčnej plochy je podiel funkcie bývania do 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Riešenie zahŕňa vstavané zariadenia prevádzok služieb a obchodu, verejného stravovania a kultúry v rámci riešeného parteru. Občianska vybavenosť je navrhnutá aj pre historické halové objekty, ktoré sú súčasťou riešeného vnútrobloku. Riešenie predstavuje návrh občianskej vybavenosti - mestského archívu vo forme nového objektu v severnej časti riešeného územia vnútrobloku.

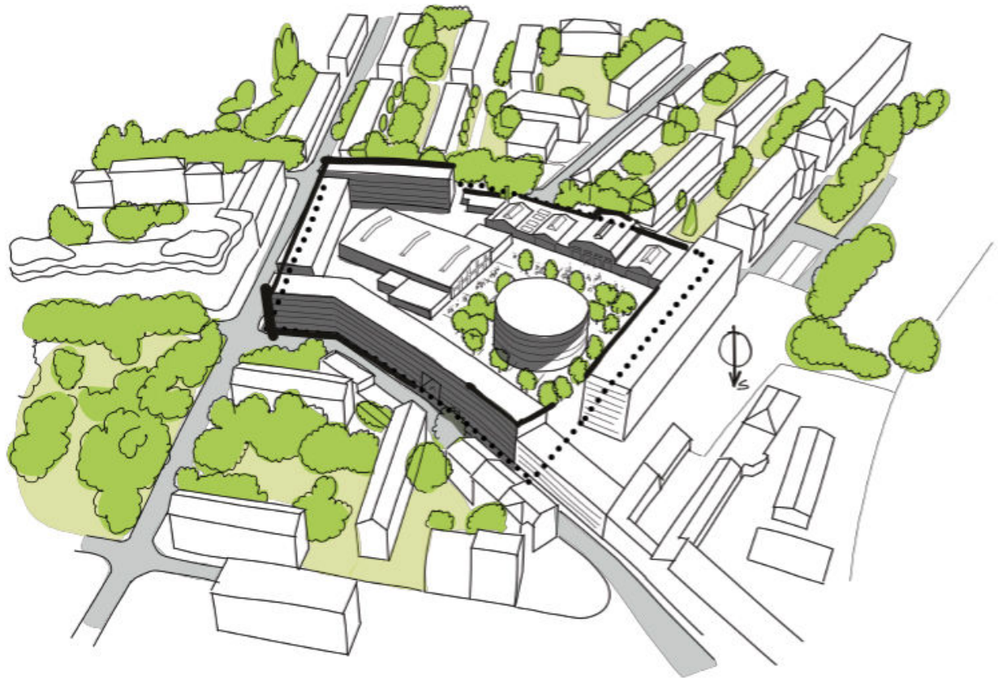
Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: územia občianskej vybavenosti – 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód H.



"Návrh rešpektuje historické objekty nachádzajúce sa v riešenom území, taktiež vnášajú do objektov kultúrno – spoločenský význam, ktorý charakterom presahuje do exteriéru a počíta s vytvorením kvalitného verejného priestoru vnútorného bloku nadväzujúc na nezastavanú zelenú plochu so vzrastlou zeleňou."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh



Návrh revitalizácie a prestavby územia areálu komunálnych služieb mesta Bratislavy je riešený zmenou funkčného využitia a priestorovej regulácie územia areálu.
Nová zástavba je riešená v severnej časti územia pozdĺž Bazovej ulice pri rešpektovaní založenej uličnej čiary v území, kde je navrhnutý parter otvorený ako do Bazovej ulice, tak do vnútrobloku s priestormi pre občiansku vybavenosť lokálneho významu. Zástavba svojim charakterom dotvára uličnú zástavbu Bazovej ulice a výška zástavby reflektuje jestvujúcu štruktúru obytných domov v zóne 500-bytov, ktorá sa pohybuje v rozmedzí 4 – 5 nadzemných podlaží s ustupujúcimi podlažiami maximálne do výšky 7 nadzemných podlaží. Prevládajúca podlažnosť navrhovanej zástavby je do 6 nadzemných podlaží.

V návrhu (106 bytmi pre 265 obyvateľov) je územie areálu navrhnuté ako územie občianskej vybavenosti s kompaktnou zástavbou mestského typu. Podiel občianskej vybavenosti v rozsahu minimálne 70% celkových podlažných plôch je tvorený historickými halovými objektami a novonavrhovanými objektami občianskej vybavenosti v severnej časti územia. Ťažiskom riešenia sú kultúrno - spoločenské funkcie ako knižnica, predaj kníh, kultúrne a komunitné centrum, predajne designových produktov prípadne designérske dieľne /v nadväznosti na pôvodnú funkciu výroby v objektoch hál/, výstavné a obchodné priestory, verejné stravovanie, kaviareň a administratívno – správne funkcie pre potreby mesta.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 3 %.

2. Pastierska

Mestská časť:	Bratislava-Rača
Katastrálne územie:	Rača
Urbanistický obvod:	186 / Pri Šajbách
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	1448/1
Celková plocha lokality v ha:	1,23
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	0%
Druh vlastníctva:	Hlavné mesto SR Bratislava
Počet vlastníkov:	Viac vlastníkov, mesto vačšinový vlastník

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

Súčasné využitie lokality:	Bez využitia, evidovaný brownfield
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Nie
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Do 350m RBk XVII. Račiansky potok s prítokmi

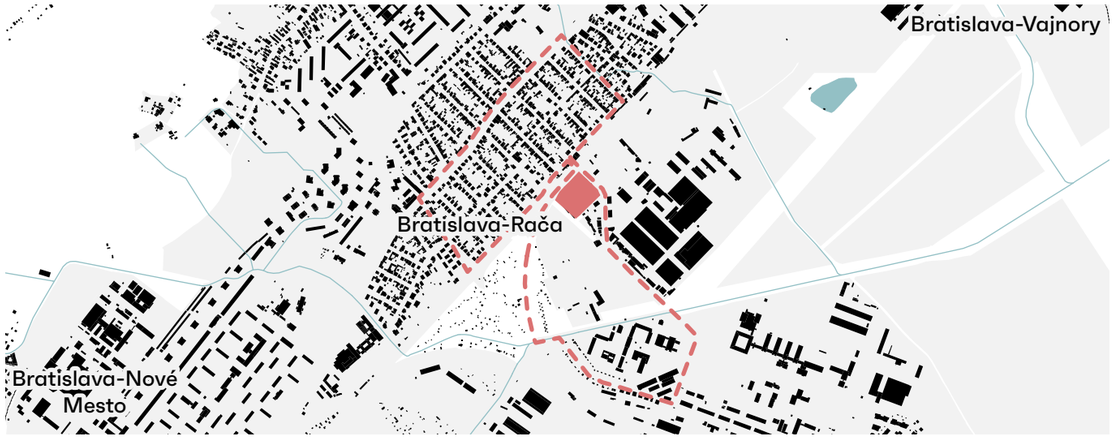
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	Severozápadná časť lokality sa nachádza v OP železnice
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom a emisiami zo železničnej dopravy
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	do 4 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	301 / STABIL, IPP max 0,81 / IZP max 0,35 / KZ min 0,1
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	0 / 0
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	501 / E, IPP max 1,1 / IZP max 0,37 / KZ min 0,2
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	86 / 215

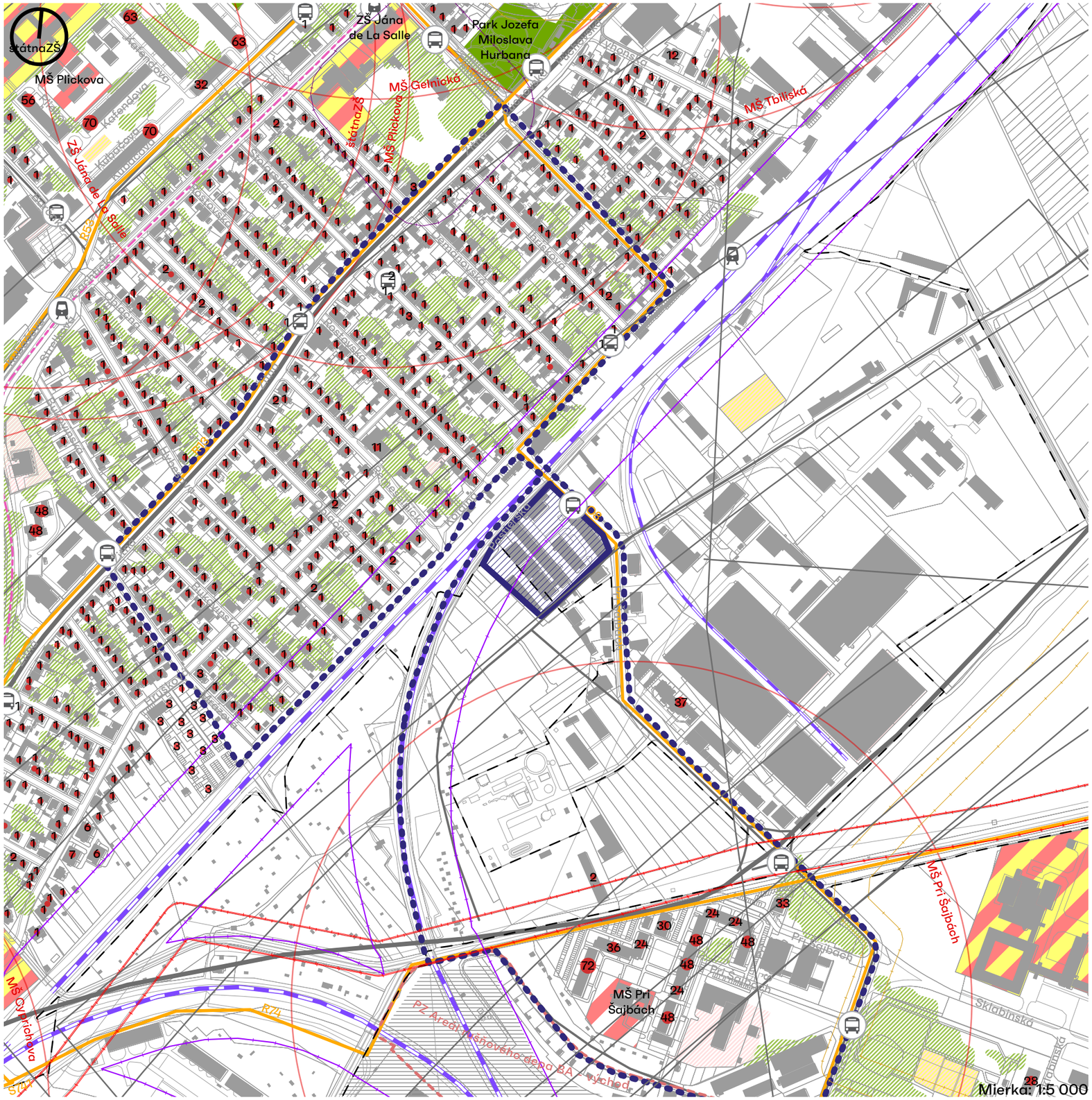
<u>Ostatné atribúty</u>

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	+50%

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vonkajšom meste, v kontaktnom území je založená výroba a sklady
- zo severozápadu je lokalita vymedzená železničnou traťou č.120 Bratislava - Žilina
- je nutné rešpektovať územnú rezervu v šírke 12 m pre plánovanú traťovú koľaj pozdĺž medzistaničného úseku ŽST Bratislava-Rača - ŽST Bratislava východ
- skutkový stav -areál po priemyselnej výrobe a skladovom hospodárstve podniku Matador obnova, je toho času bez využitia, objekty v zlom stavebno-technickom stave
- počet objektov 9
- zastavané územie/ v areáli nepriepustnosť povrchov 80 %
- plánovaná prekládka cesty II/502 -problematické železničné priecestie Rača-Východné
- upozorňujeme na zvýšenú hodnotu radónu - stredné radónové riziko
- zastúpenie neudržiavanej zelene je okolo 40 % rozlohy, z toho polovicu tvoria dreviny (prevažne kroviny) s rozptýlením rozmiestnením. Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do vyhradenej zelene s ekologickou funkciou

Poznámka:
- upozorňujeme na plánováné zrušenie železničného priecestia na ulici Pri šajbách v projekte "ŽSR, dopravný uzol Bratislava – štúdia realizovateľnosti"
- v ďalších stupňoch PD je nutné riešiť účinné protihlukové opatrenia





Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Potraviny, drogéria, lekáreň, kaviarne

V dochádzkovej vzdialenosti sa žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.

Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ. Potreby saturácie žiackych miest v MŠ 8 až 10 a ZŠ 20 až 26 bude nutné realizovať v zariadeniach mimo dochádzkovej vzdialenosti.

Technická infraštruktúra

Napojenie na existujúci vodovod DN 400 mm.

Napojenie splaškových vôd na splaškovú kanalizáciu DN 400 mm.

Možné cez rozšírenú VN- 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.

Lokalitu Pastierska je možné napojiť na jestvujúci plynovod STL1 DN 150, ktorý je vedený v ulici Pri šajbách.

Možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne.

Rešpektovať vedenie optickej káblovej trasy v severozápadnej časti územia

Dopravná infraštruktúra

Dopravné pripojenie je potrebné skoordinovať s výhľadovým predĺžením obslužnej komunikácie Dopravná v zmysle ÚPN.

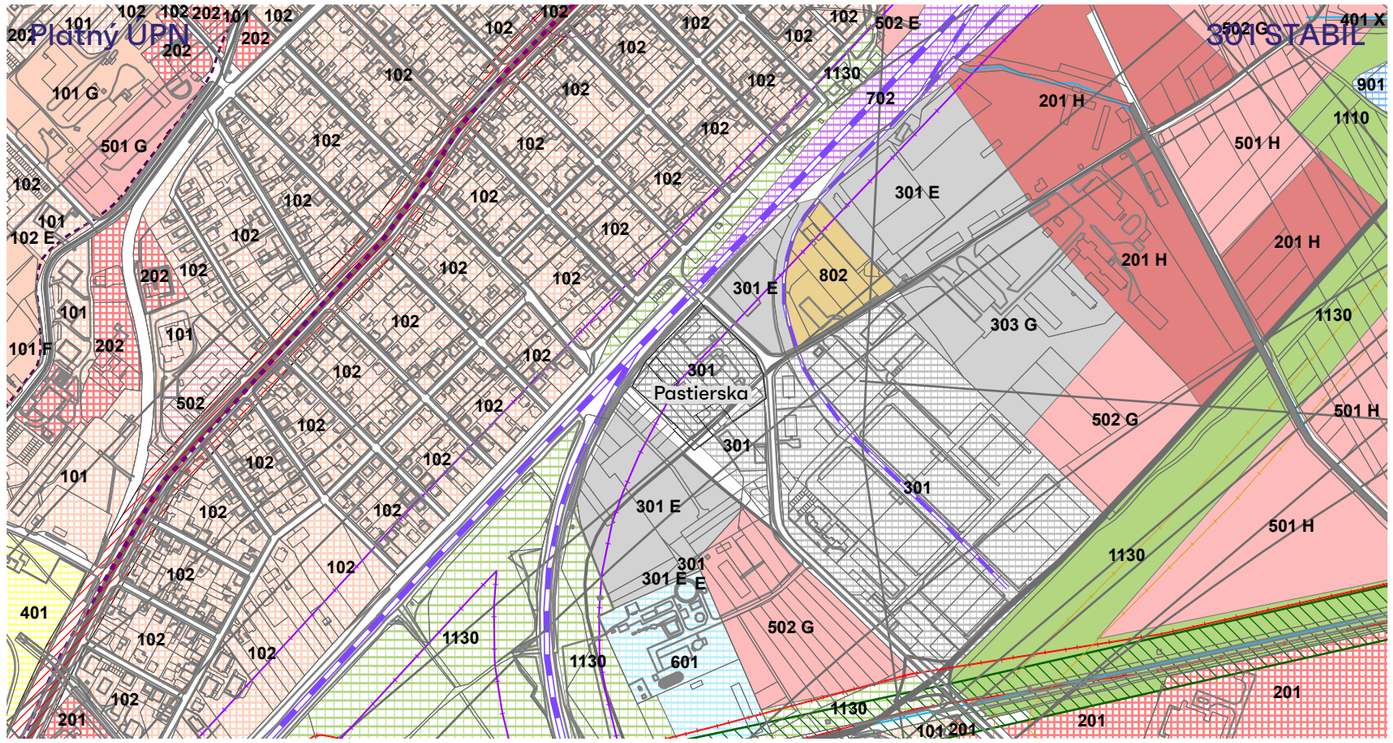
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite zastávka Pastierska, Ihrisková v oboch smeroch vo vyhovujúcej pešej dostupnosti 400 m.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- Pamiatková zóna
- OP železnice
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- OP cintorína
- Železničné trate
- Vlečky
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Železničná stanica
- Zastávka električky
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- OP železnice
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- OP cintorína

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Pastierska funkčné využitie územia: územia výroby – 301 – priemyselná výroba, stabilizované územie.

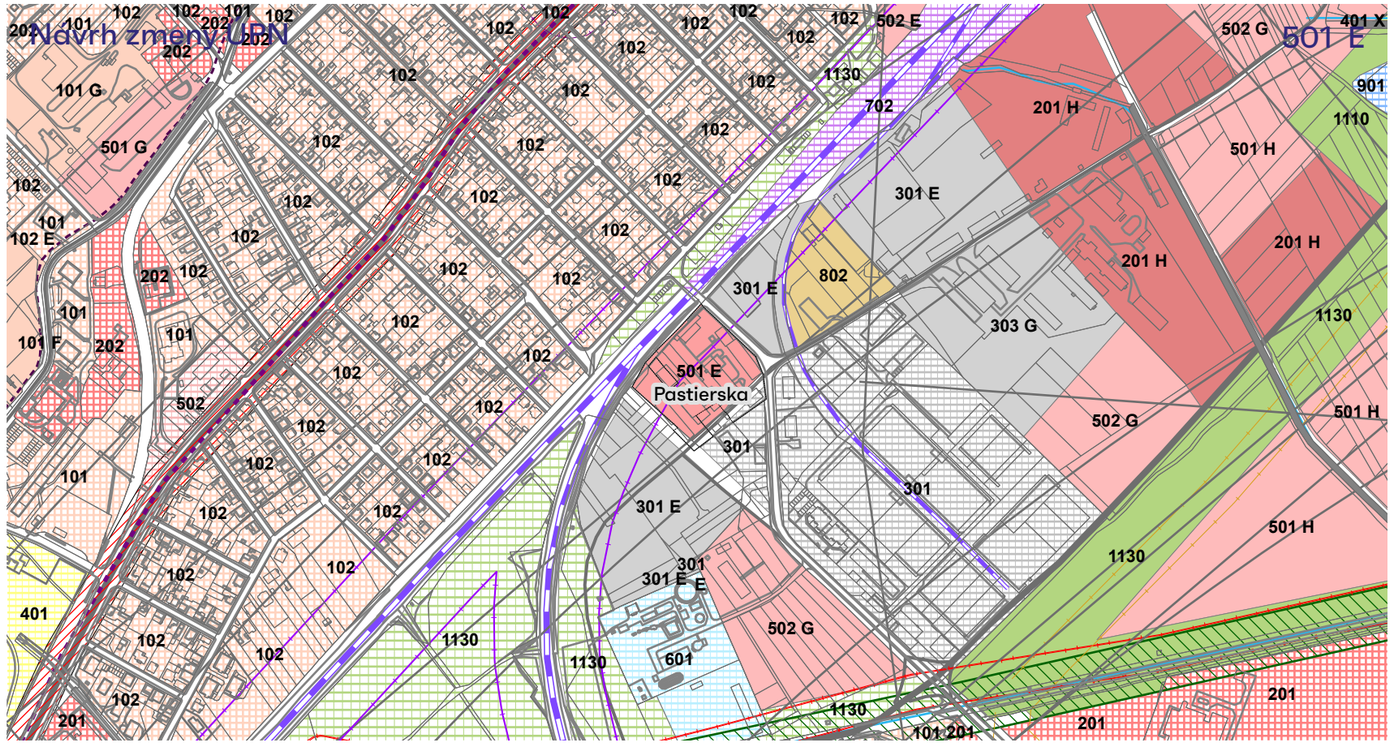
	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	12264	12264
Kód funkčnej plochy bývania	301	501
Regulačný kód	STABIL	E
IPP	0,81	1,1
IZP	0,35	0,37
KZ	0,1	0,2
Podlažné plochy	9963	13530
Zastavané plochy	4305	4551
Plochy zelene	1230	2460
Počet bytov	0	86
Počet obyvateľov	0	215
Počet parkovacích miest	329	218



Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia lokality Pastierska je zmenou nevyužívaného priemyselného areálu na funkciu zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti. Predmetná lokalita je v bezprostrednom dotyku s územím výroby nezávadného charakteru. Zo severovýchodnej strany riešené územie nadväzuje na obytné územia málopodlažnej zástavby. V území širších vzťahov sa nachádzajú zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, územia výroby. Územie priľahlých plôch a širších vzťahov je regulované ako stabilizované a rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia na funkciu zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti. Riešenie navrhuje vstavané zariadenia prevádzok služieb, obchodu v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: zmiešané územia - 501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód E.



"Návrh prestavby bývalého priemyselného areálu prináša do územia výrobných a nevýrobných služieb prvok bývania vo forme zástavby mestského typu osadený v zeleni s vytvorením intímneho lokálneho prostredia."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh

Do územia sú vstupy riešené z Pastierskej ulice a z novonavrhovaného prepojenia ulice Pri Šajbách a Dopravnej ulice v juhovýchodnej časti riešeného územia. Pešie prepojenia v území sú orientované na Trávnu ulicu, ktorá vytvára prepojenie cez železnicu a zástavbu rodinných domov do Rače. MHD zabezpečuje prepojenie v smere na severozápad na Záhumenice a Starú Raču a v smere na východ na Horné Šajby a Vajnory.
Vzhľadom na to, že sa jedná o schátraný areál s viac ako 80% zastúpením spevnených plôch tieto budú asanované vrátane objektov, ktoré majú nevyhovujúci technický stav. Celý areál bude preriešený za účelom vytvorenia rozvoľnenej zástavby s plochou kompaktnej parkovo upravenej trojetážovej zelene a plochami pre šport /workout, multifunkčné ihrisko a iné/ s priepustnými povrchmi. V severnej časti územia pozdĺž Pastierskej ulice v kontakte so železničnou traťou je riešená izolačná zeleň vo forme stromov s veľkou korunou.
Zástavba je riešená výstavbou nových obytných objektov prípadne prestavbou jestvujúcich objektov určených výlučne pre nájomné bývanie. Pri využití niektorých pôvodných objektov pre lokalizáciu komunitného centra, reuse centra, prevádzky základnej obchodno – obslužnej vybavenosti /malé potraviny, drogéria prípadne iné/ a prevádzky služieb.
Vzhľadom na to, že v lokalite nie je v pešej dostupnosti základná občianska vybavenosť v podobe materskej a základnej školy, odporúčame predmetnú lokalitu pre seniorov, zdravotne postihnutých, prípadne pre občanov, u ktorých pretrváva nepriaznivá sociálna situácia.

V návrhu je územie areálu navrhnuté ako polyfunkčné územie s rozvoľnenou zástavbou mestského typu. Podiel občianskej vybavenosti v rozsahu minimálne 30% celkových podlažných plôch je tvorený základnou občianskou vybavenosťou lokálneho významu, ktorá je riešená v partery objektov. Zastúpenie obytnej funkcie v miere 70% predstavujú bytové nájomné domy so 86 bytmi pre 215 obyvateľov, s prevládajúcou podlažnosťou zástavby do 4 nadzemných podlaží.

3. Pekná cesta

Mestská časť:	Bratislava-Rača
Katastrálne územie:	Rača
Urbanistický obvod:	175 / Úžiny
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	9200/2
Celková plocha lokality v ha:	4,15
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	0%
Druh vlastníctva:	Súkromní vlastníci
Počet vlastníkov:	Rozdrobené vlastníctvo, jeden vačšinový vlastník

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

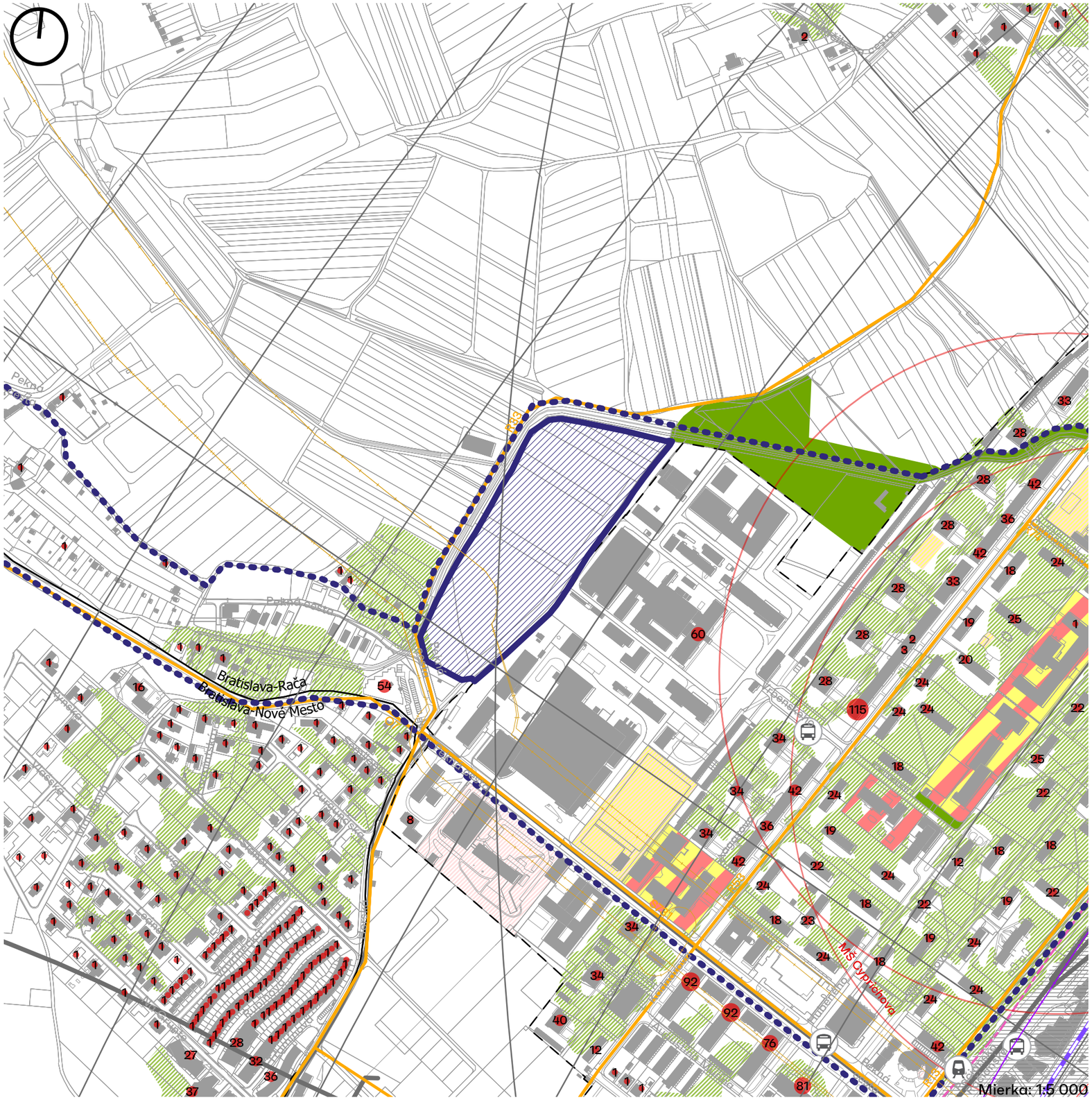
Súčasné využitie lokality:	Bez využitia, ruderálna zeleň
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť viac ako 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Áno
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Do 350m CHKO Malé Karpaty, RBk XVII. Račiansky potok s prítokmi
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	OP vodovodu DN 1200, OP a BP VTL plynovodu 4 Mpa DN 500
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom z priemyselnej výroby
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	4 nadzemných podlažia a jedno ustúpené podlažie
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	502 / G, IPP max 1,8 / IZP max 0,3 / KZ min 0,2
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	0 / 0
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	102+202+1110 / E, IPP max 1,1 / IZP max 0,28 / KZ min 0,3
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	372 / 931

<u>Ostatné atribúty</u>

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	Bez zástavby

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vonkajšom meste
- skutkový stav - územie je nezastavané ,plynule prechádza do voľnej krajiny a vinohradov
- severozápadnú hranicu lokality tvorí prírodný prvok Račiansky potok
- na juhovýchode v kontakte s areálom priemyslu Meopta, Slovenská Grafia
- nezastavané územie
- upozorňujeme na zvýšenú hodnotu radónu - stredné radónové riziko
- lokalita je zarastená travinnobylinou vegetáciou a nastupujúcimi krovinami. Tretie sukcesné štádium s prevahou vytrvalých tráv (90 % trávy, 10 % kroviny). Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do krajinnej zelene (zeleň poľnohospodárskej krajiny) s ekologickou funkciou

Poznámka:
- zachovať obojstranný pobrežný pozemok 5,0 m od brehovej čiary Račianskeho potoka, v tomto území nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, oplotenie a súvislú vzrastlú zeleň ani vykonávať terénne úpravy a zmenu nivelety
- v ďalších stupňoch PD je nutné riešiť účinné protihlukové opatrenia



Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Potraviny, lekáreň, kaviarne a iné prevádzky obchodu a služieb na ul. Pekná cesta

V lokalite Pekná cesta sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.

Na hranici dochádzkovej vzdialenosti sa nachádzajú zariadenia školstva:

ZŠ 3203 - Základná škola Hubeného 25 s kapacitou 21 tried/ 28 učební a 462 žiakov/550 žiackych miest

MŠ 3205 - Materská škola Hubeného 25 s kapacitou 5 tried a 106 žiakov

Technická infraštruktúra

Potrebné vybudovať automatickú tlakovú stanicu pre II. tl. pásmo napojenú na jestvujúci vodovod DN 800.

Preveriť možnosť napojenia splaškových vôd na existujúce úseky verejnej kanalizácie DN 300 mm.

Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.

Dodržať ochranne a bezpečnostné pásma VTL plynovodu (DN 500 a PN 4,0 MPa), ktorý danou lokalitou prechádza. Možnosti napojenia pre túto lokalitu je z plynovodu STL1 z ulice Horská.

Možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne.

Možnosť odvádzania dažďových vôd (okrem zadržiavania v riešenom území) do Račianskeho potoka cez retenčné nádrže s regulovaným odtokom.

Rešpektovať existujúcu vodovodnú sieť DN 1200 v juhovýchodnej časti územia

je nutné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma VTL plynovodu PN 4,0 MPa a DN 500

Račiansky potok má ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary. Pobrežné pozemky by mali zostať voľné, nezastavané, pre bezproblémový prístup pre výkon správy, zabezpečovacích prác počas povodne a pod.

Dopravná infraštruktúra

Dopravné pripojenie je možné realizovať cez existujúcu križovatku Pekná cesta – Horská s následným pripojením na Račiansku buď po Peknej ceste, prípadne po dobudovaní predĺženej Malokrasňanskej (prepojenie Horskej – Račianskej) – podmienka pre investora stavby „Dolný Slanec“.

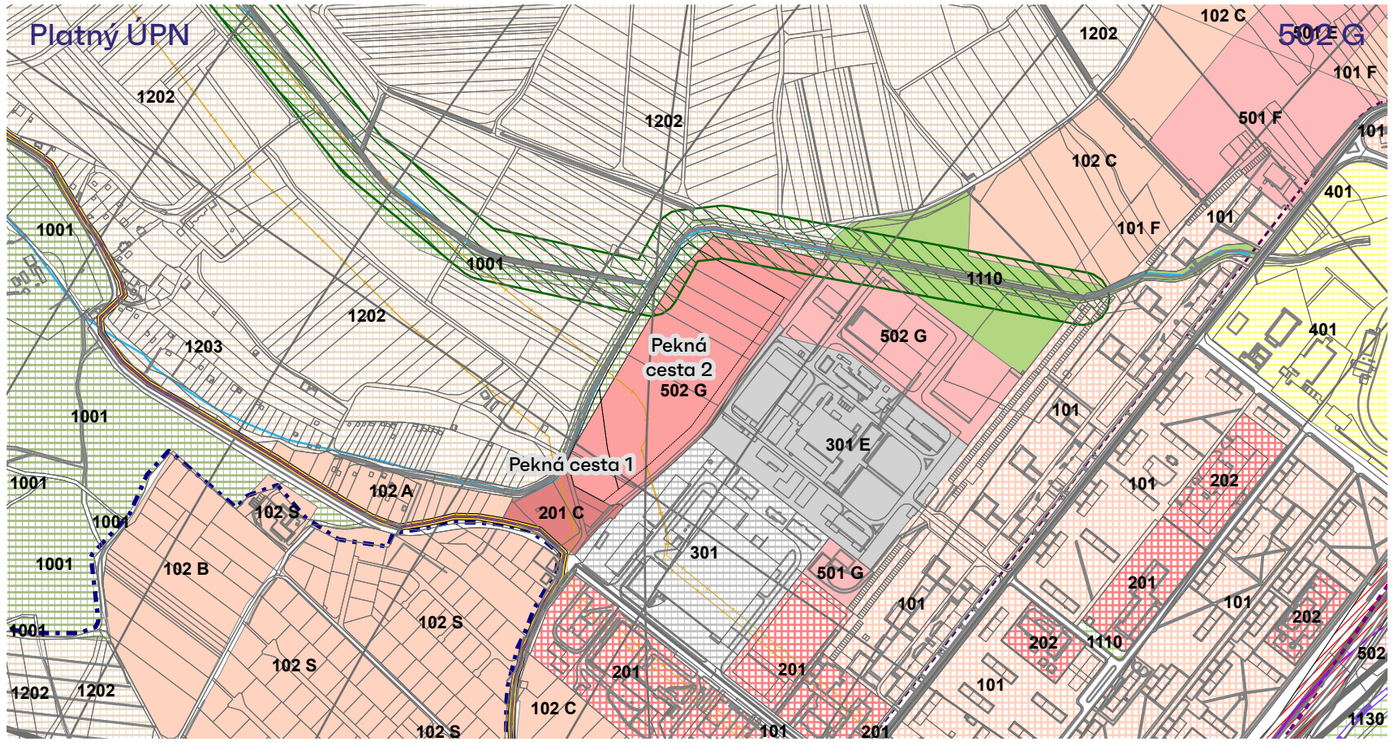
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite zastávka Kadnárova iba v čase dopravnej špičky. Celodenná obsluha vozidlami MHD je zabezpečovaná električkovými linkami, zastávky sú vzdialené 900 m.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP železnice
- OP heliport
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- Železničné trate
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Zastávka električky
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- OP železnice
- OP heliport
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Pekná cesta funkčné využitie územia: zmiešané územia - 502 - obchodu a služieb výrobných a nevýrobných; regulačný kód G.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	41481	41481
Kód funkčnej plochy bývania	502	102+202+1110
Regulačný kód	G	E
IPP	1,8	1,1
IZP	0,3	0,28
KZ	0,2	0,3
Podlažné plochy	74700	40943
Zastavané plochy	12450	10422
Plochy zelene	8300	15426
Počet bytov	0	372
Počet obyvateľov	0	931
Počet parkovacích miest	2466	540

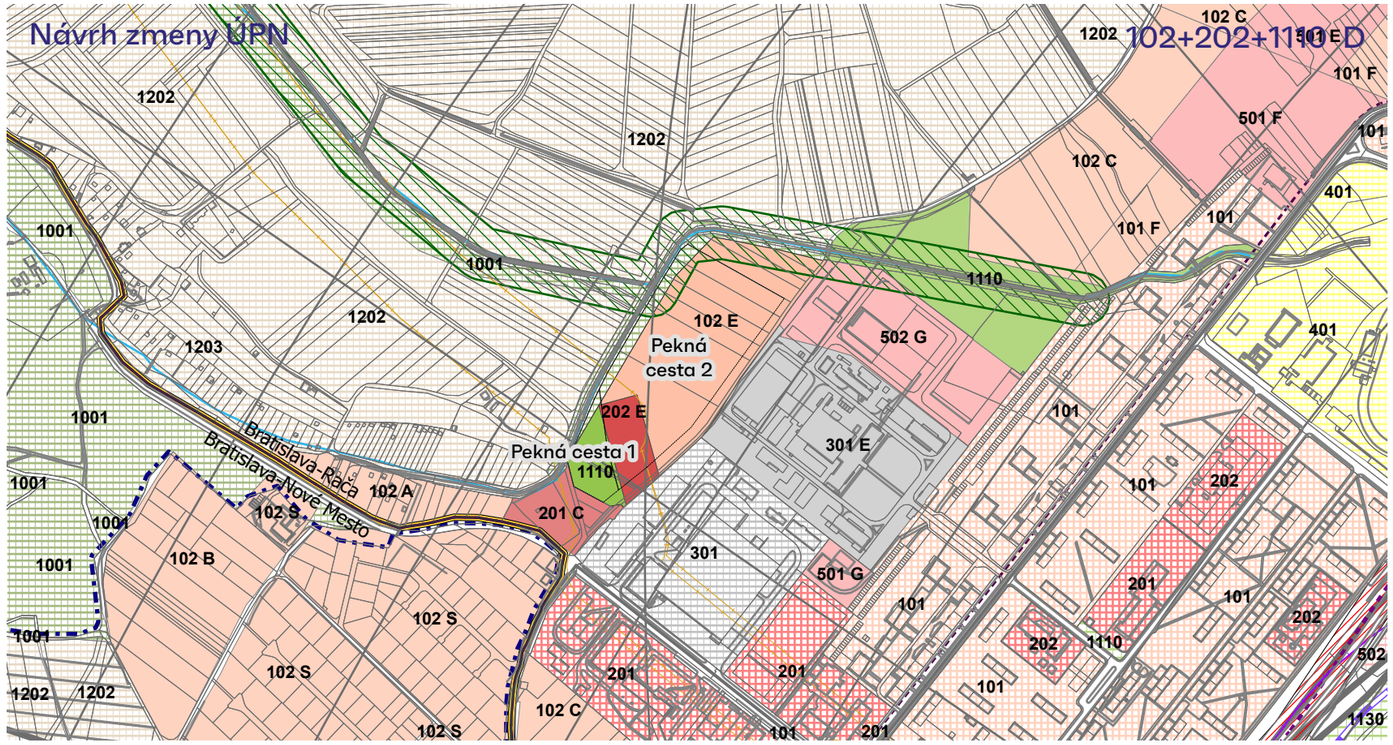


Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na územia občianskej vybavenosti, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, obytné územia, územia výroby polygrafie a výroby nezávadného charakteru. V rámci širších vzťahov je riešené územie v kontakte s vinicami a územím prírodnej zelene Malých Karpát. Urbanizované územie priľahlých plôch a širších vzťahov je regulované ako stabilizované a rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh rieši využitie predmetnej lokality prevažne na bývanie málopodlažnej zástavby, z ktorej podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Doplnková funkcia občianskej vybavenosti prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania je riešená v rámci riešeného parteru. V riešenom území je navrhnutá samostatná funkčná plocha občianskej vybavenosti lokálneho významu, ktorá pripúšťa funkciu bývania do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 102 - málopodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód E;
súčasťou zmeny funkčného využitia sú aj ďalšie samostatné funkčné plochy:
územia občianskej vybavenosti – 202 - občianska vybavenosť lokálneho významu; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód E;
územia mestskej zelene – 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy; rozvojové územie.



"Návrh umožní vznik nástupného bodu do Malých Karpát vo forme infopointu a vybavenia pre cyklistov a turistov."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh

Nástup do územia je z Peknej cesty, predĺžením Horskej ulice južnou hranou riešeného územia poza areál Slovenská Grafia a.s., pre potreby dopravnej obsluhy územia. Riešené územie má niekoľko peších prepojení na okolité prírodné zázemie.
Severnú prírodnú hranicu riešeného územia tvorí línia Račianskeho potoka, v pokračovaní do krajiny vinohradov a záhrad smerom do Malých Karpát. Na tento prírodný prvok nadväzuje riešenie v západnej časti územia, kde sa uvažuje so športoviskami v parkovo upravenej zeleni, vo forme multifunkčného ihriska, detského ihriska, s návrhom územia mestskej zelene s infopointom, vybavením pre cyklistov a turistov (kaviareň, bufet, altánok) smerujúcich po turistickej značke do Malých Karpát.
Bodové bytové domy sú osadené v území tak, aby medzi nimi vznikali priestory pre parkovo upravenú troj-etážovú zeleň s minimalizovaním obslužných komunikácií a primárnou funkciou pešieho pohybu a prepojení na okolité prírodné chodníky.
Všetky navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na priepustnosť zrážkových vôd a riešeniami ich zadržiavania v riešenom území a odvádzania do Račianskeho potoka cez retenčné nádrže s regulovaným odtokom.

V návrhu je územie navrhnuté ako obytné územie s rozvoľnenou zástavbou 4 podlažných bytových objektov s jedným ustúpeným podlažím, v ktorých sa navrhuje 372 bytov pre 931 obyvateľov. Súčasťou riešenia je aj funkčná plocha 202 - občianskej vybavenosti lokálneho významu pre obchodné prevádzky a služby ako malé potraviny, lekáreň, drogéria, kancelárske priestory. Z prerokovania UŠ vyplynula požiadavka vrámci tejto funkčnej plochy lokalizovať zariadenie sociálnej starostlivosti pre seniorov s prípustnou funkciou bývania do 30 %.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 78 %.

4. Na vrátkach

Mestská časť:	Bratislava-Dúbravka
Katastrálne územie:	Dúbravka
Urbanistický obvod:	199 / Tesla - elektroakustika
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	3400/158
Celková plocha lokality v ha:	3,51
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	70%
Druh vlastníctva:	Hlavné mesto SR Bratislava a súkromní vlastníci
Počet vlastníkov:	Dvaja väčšinoví vlastníci, reštitučné konanie

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

Súčasné využitie lokality:	Bez využitia, ruderálna zeleň
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Nie
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Nie

Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie

Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	Nie

Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Nie

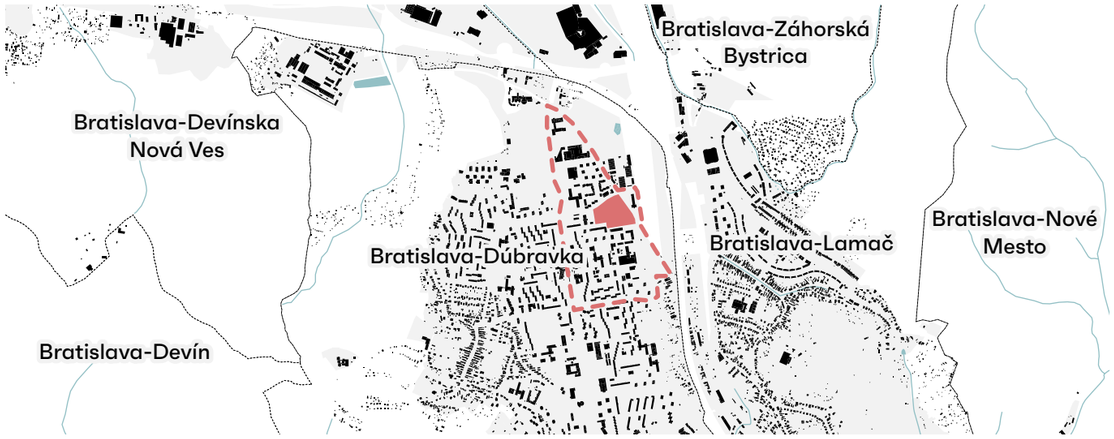
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	8 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	501 / G, IPP max 1,8 / IZP max 0,3 / KZ min 0,2
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	404 / 1009
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	101 / H, IPP max 2,1 / IZP max 0,21 / KZ min 0,35
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	667 / 1667

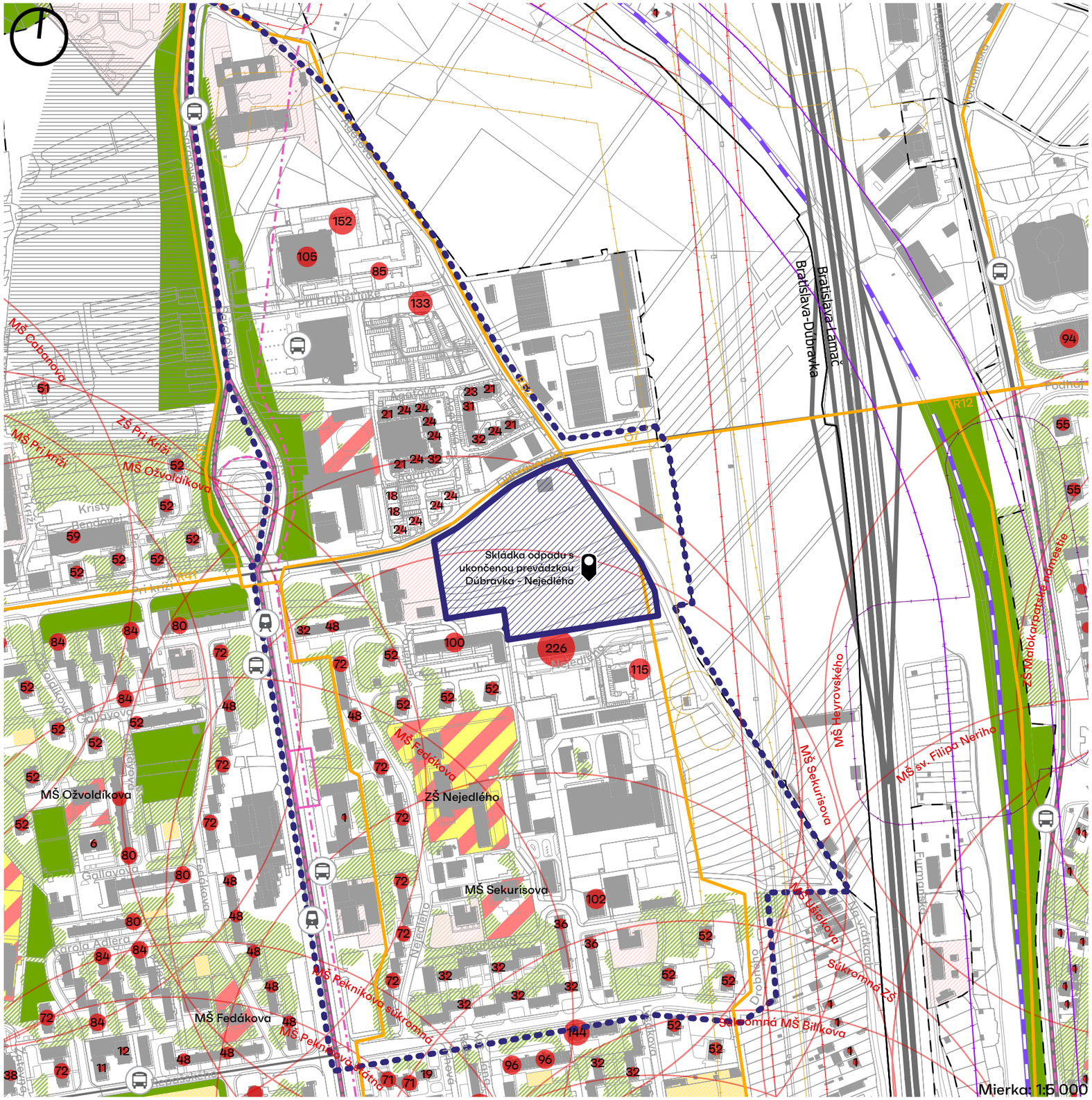
<u>Ostatné atribúty</u>

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	Bez zástavby

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vonkajšom meste
- nezastavané územie
- evidovaná skládka s ukončenou prevádzkou
- zeleň - sukcesné formy
- upozorňujeme na zvýšenú hodnotu radónu - stredné radónové riziko "
- okolo 70 % plochy predstavuje neudržiavaná zapojená lesná plocha listnatých drevín, po okrajoch s prevahou krovín. Travinnobylinná vegetácia tvorí okolo 30 % plochy v južnej časti lokality. Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do verejnej zelene s pobytovo-rekreačnou funkciou

Poznámka:
- v ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je nutné zabezpečiť mapovanie chránených živočíchov a rastlín





Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Potraviny TESCO, drogéria, kaviareň, čistiareň, prevádzky drobných služieb
MŠ 4308 – Sekurisová 10 s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 95. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Sekurisová 10 – dochádzková vzdialenosť je čiastočná
ZŠ 4306 – Nejedlého s kapacitou 22 tried pre 550 žiakov. Kapacita z plochy pozemku areálu je 501, z plochy podlažných plôch 693 žiackych miest.
V lokalite Na Vrátkach sa nachádza v dostupnej vzdialenosti ZŠ Nejedlého, ale sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti zariadenia predškolskej základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva: čiastočne MŠ.

Technická infraštruktúra

Možné napojenie na vodovody DN 300 (IV.tl.p.) alebo DN 150 mm (III.tl.p.)
V území treba rešpektovať armatúrovú šachtu na potrubí DN 300.
Napojenie splaškových vôd na splaškovú stoku S1 DN 300 mm.
Možné cez rozšírenú VN – 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.
Lokalitu je možné kapacitne napojiť na STL1 plynovod DN 200.
Lokalitu je teoreticky možné napojiť na CZT (BAT západ) alebo napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Dopravná infraštruktúra

Lokalita Na vrátkach úzko súvisí s lokalitami na Agátovej ulici, nakoľko sú komunikačnou sieťou prepojené. Dopravné pripojenie lokalít bude riešené na komunikáciu Na vrátkach.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD – menovite zastávka Agátová, Pri kríži v oboch smeroch - celodenná obsluha vozidlami MHD je zabezpečená električkovými linkami, zastávka Pri kríži vo vyhovujúcej dochádzkovej vzdialenosti 400m.

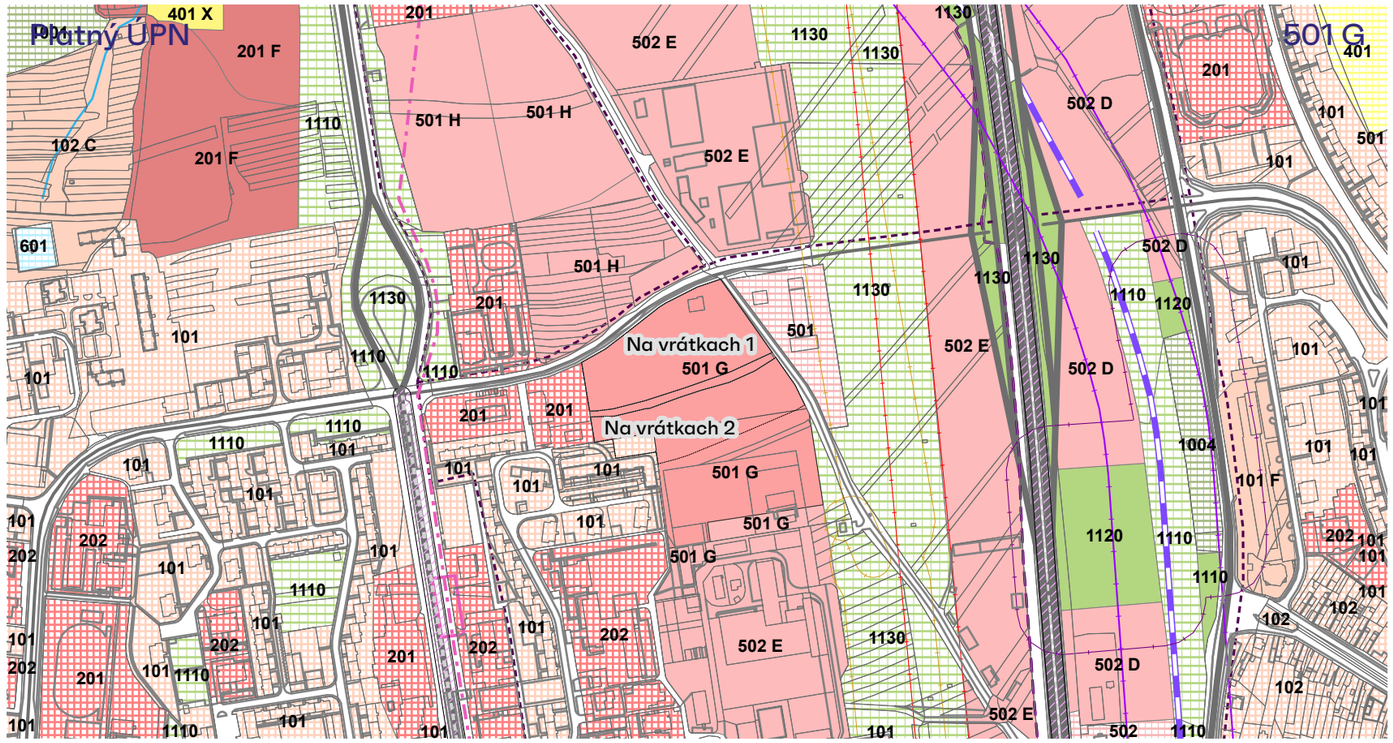
- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP železnice
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- OP cintorína
- Železničné trate
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Diaľnice a rýchl. kom. - FT A1
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Zastávka električky
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- Skládka odpadu

- OP železnice
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- OP cintorína

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Na vrátkach funkčné využitie územia: zmiešané územia – 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; regulačný kód G.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	35145	35145
Kód funkčnej plochy bývania	501	101
Regulačný kód	G	H
IPP	1,8	2,1
IZP	0,3	0,21
KZ	0,2	0,35
Podlažné plochy	63180	73710
Zastavané plochy	10530	7371
Plochy zelene	7020	12285
Počet bytov	404	667
Počet obyvateľov	1009	1667
Počet parkovacích miest	1143	955

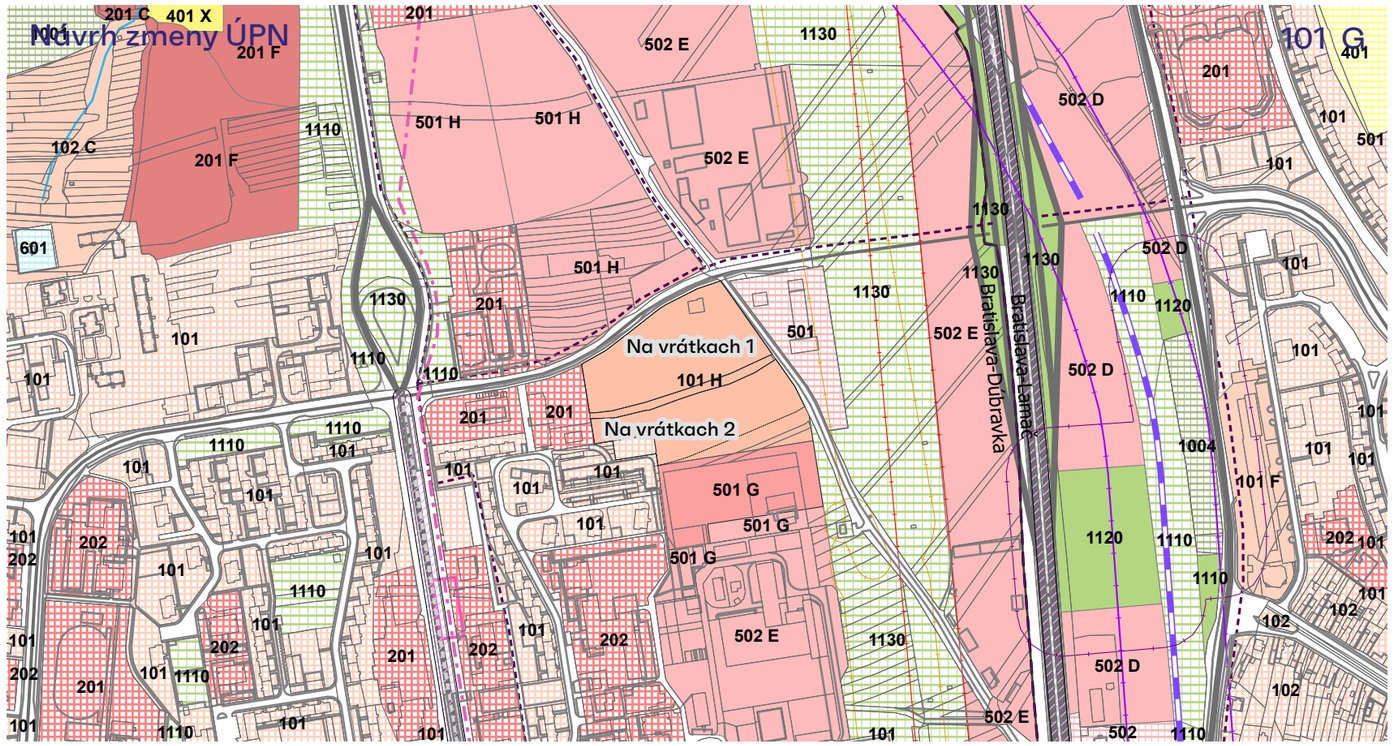


Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako stabilizované a rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh rieši využitie predmetnej lokality prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu, verejného stravovania a kultúry v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód H.



"Vyzdvihnutie priestoru ulice Na vrátkach, navrhnuté vybudovanie uličného profilu v šírke 15 metrov s umiestnením cyklotrás, chodníka pre peších a sprievodnej zelene. Návrh prinesie vznik menších poloverejných priestorov so zeleňou."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh

Lokality Na vrátkach 1 a 2 sa nachádzajú v MČ Dúbravka, východne od obratiska električiek, južne od Dúbravčickej ulice. Jedná sa o nárožie ulíc Dúbravčická a Na vrátkach, odkiaľ sú obe lokality dopravne pripojené. Terén sa tu mierne zvažuje východným smerom, lokalita je porastená náletovou zeleňou. V ÚPN je územie určené na rozvoj funkcií obchodu a služieb a pre umiestnenie funkcie bývania si vyžaduje zmenu funkčného využitia.
V návrhu sú umiestnené obytné budovy s prevládajúcou podlažnosťou 8 podlaží, pričom výška objektov stúpa a graduje k ulici Na vrátkach. Prevažná časť objektov reflektuje podlažnosť jestvujúcich obytných objektov v susedstve severne a západne na Dúbravčickej ulici. Riešenie predstavuje typickú sídliskovú obytnú zástavbu s umiestnením prvkov zelene medzi jednotlivými objektami.
Riešenie lokality Na vrátkach 2 tvoria objekty radené východno - západným smerom kolmo na ulicu na Vrátkach. Obytné objekty sú v rôznom výškovom členení, umiestnené na podnožiach s garážami. Objekt v dotyku s ulicou Na vrátkach je kombinovaný s nebytovými priestormi v parteri. Podlažnosť objektov sa pohybuje v rozmedzí 5-7 nadzemných podlaží, pričom v nárožiach podlažnosť graduje na 11-13 nadzemných podlaží. Radenie objektov vytvára menšie členitejšie poloverejné priestory so zeleňou. Zastúpenie obytnej funkcie v miere minimálne 70% predstavujú bytové nájomné domy so 667 bytmi pre 1667 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 16 %.

V oboch lokalitách sa počíta s umiestnením vybavenosti v parteri objektov, minimálne v priestoroch orientovaných do ulíc Dúbravčická a Na vrátkach. Nápočet nových obyvateľov podmieňuje aj umiestnenie predškolského zariadenia materskej školy integrovanú v navrhovaných objektoch.

5. Bratská

Mestská časť:	Bratislava-Petržalka
Katastrálne územie:	Petržalka
Urbanistický obvod:	101 / Ševčenkova ulica
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	3110/103
Celková plocha lokality v ha:	0,69
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	30%
Druh vlastníctva:	Hlavné mesto SR Bratislava
Počet vlastníkov:	Mesto je jediný vlastník

Hodnotiace atribúty / kritériá

Súčasné využitie lokality:	Bez využitia, ruderálna zeleň
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Áno
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Nie

Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	OP a BP VTL plynovodu 4 Mpa, OP vodovodu DN 800
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom a emisiami z cestnej dopravy
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	16 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	201 / F, IPP max 1,4 / IZP max 0,46 / KZ min 0,1
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	26 / 66
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	101 / H, IPP max 2,1 / IZP max 0,23 / KZ min 0,3
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	117 / 293

Ostatné atribúty

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality: Bez zástavby

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vnútornom meste
- severozápadnú hranicu pozemkov tvoria objekty drobnej malovýroby
- nezastavané územie, priepustnosť povrchov 100%
- lokalitou prechádza vedenie vodovodu DN 800, telekomunikácie-káblovod a plynovod VTL 4,0 MPa-je nutné zohľadniť ich ochranné a bezpečnostné pásma
- je nutné rešpektovať telekomunikačnú trasu 18xHDPE rúr a optických káblov SITEL,O2 Slovakia v správe SITEL vo východnej okrajovej časti uzemia
- viac ako 90 % plochy tvorí udržiavaný trávnik. Na ploche sa nachádza iba jedna krovina (baza)a jeden strom (topoľ). Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do verejnej zelene s ekologickou a pobytovou funkciou

Poznámka:
- v ďalších stupňoch PD je nutné riešiť účinné protihlukové opatrenia

Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Potraviny Lidl, Petržalská tržnica, kaviarne a iné nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti nasledovné zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva:

MŠ 5325 – Tupolevova 20, súkromná s kapacitou 1 trieda s počtom žiakov 9.

MŠ 5305 – Tupolevova 20, cirkevná s kapacitou 2 triedy s počtom žiakov 44.

MŠ 5320 – Holíčska 30, s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 95. V návrhu ÚG školstva hl. m. SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Holíčska 30 – 5307N s navýšením kapacity o 3 triedy a 58 nových miest.

MŠ 5311 – Iľjušinova 1, s kapacitou 8 tried s počtom žiakov 153. MŠ má kapacity pre saturovanie potrieb z nárastu počtu obyvateľov pri výstavbe nájomných bytov.

ZŠ 5317 – Tupolevova 20, s kapacitou 22 tried a 380 žiakov (stavebná kapacita 34 učební, 550 žiackych miest).

ZŠ 5308 – Holíčska 50, s kapacitou 17 tried a 337 žiakov (stavebná kapacita 32 učební, 550 žiakov).

Technická infraštruktúra

Napojenie na vodovod DN 200 mm v Čapajevovej ul.

Napojenie splaškových vôd na kanalizáciu DN 600 mm v Čapajevovej ul.

Napojenie na existujúce vodovody DN 150 a 200.

Možné cez rozšírenú VN-22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 2x22kV káblovým vedením na západnom okraji lokality ale trasa vedenia je využiteľná.

Lokalitu je možné napojiť na STL2 plynovod DN 300.

Teplo: lokalitu je možné napojiť na CZT (Veolia - Petržalka) prípadne napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Ochranné pásma TI pre pozemok č. 3110/2 - odčlenený ako koridor technickej infraštruktúry:

Cez pozemok prechádza vedenie vodovodu DN 800.

Cez pozemok prechádza plynovod VTL 4,0 MPa a je nutné zohľadniť ochranné a bezpečnostné pásma plynovodu.

Dopravná infraštruktúra

Lokalitu je možné dopravne pripojiť len z miestnej komunikácie ul. Ondreja Štefanka (býv. Čapajevovej ul.) v polohe protiľahlého pripojenia areálu LIDL, t.j. vytvorením priesečnej križovatky.

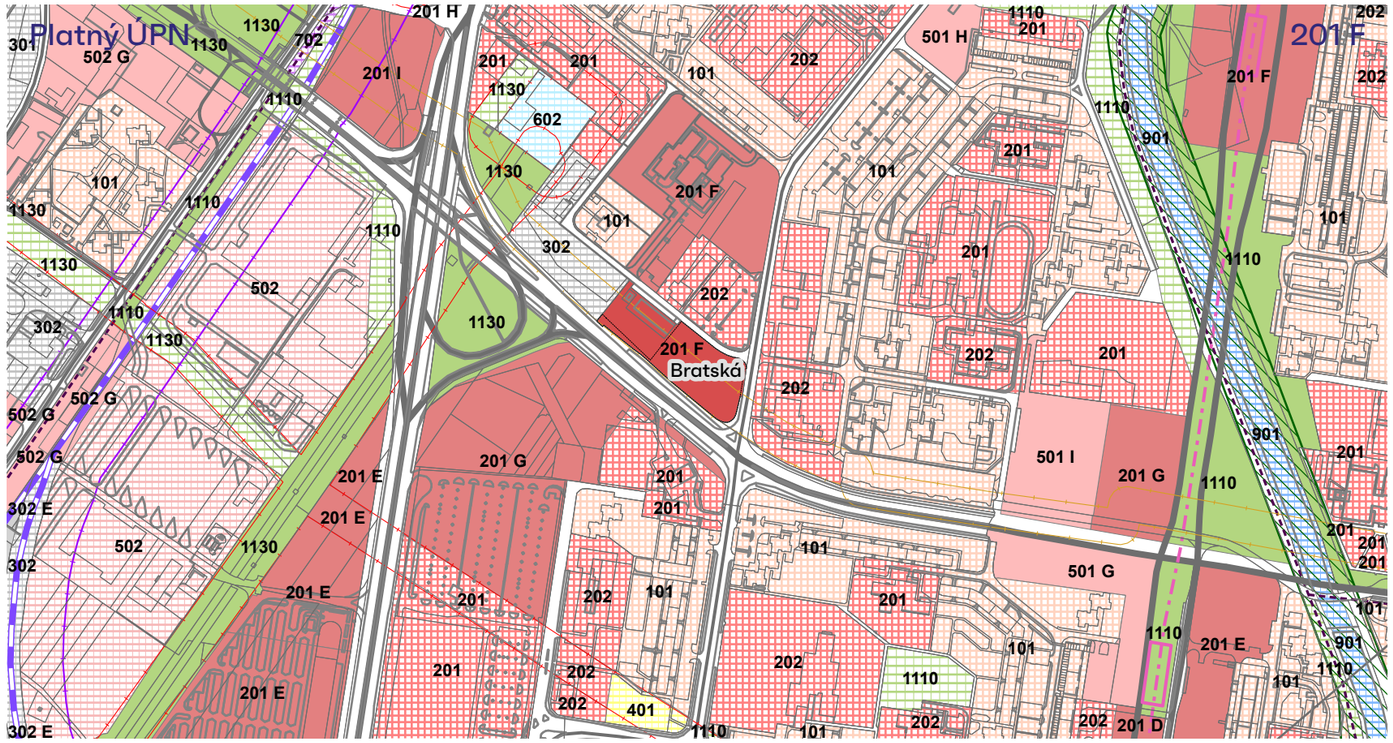
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD – menovite zastávka Jiráskova, Kolmá, Švabinského.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP železnice
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- Železničné trate
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- OP železnice
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Bratská funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; regulačný kód F.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	6854	6854
Kód funkčnej plochy bývania	201	101
Regulačný kód	F	H
IPP	1,4	2,1
IZP	0,46	0,23
KZ	0,1	0,3
Podlažné plochy	9660	14490
Zastavané plochy	3174	1587
Plochy zelene	690	2070
Počet bytov	26	117
Počet obyvateľov	66	293
Počet parkovacích miest	212	171

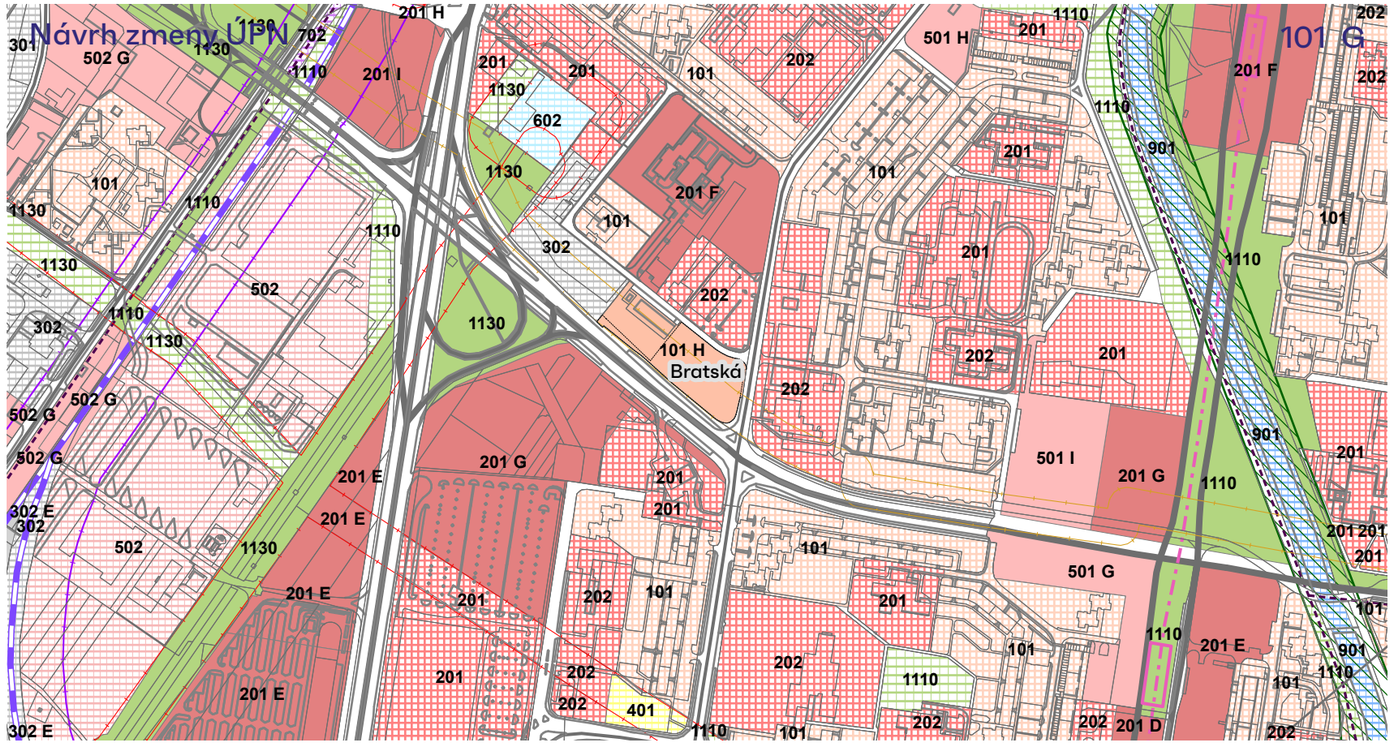


Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na občiansku vybavenosť a viacpodlažnú zástavbu obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb a obchodu v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

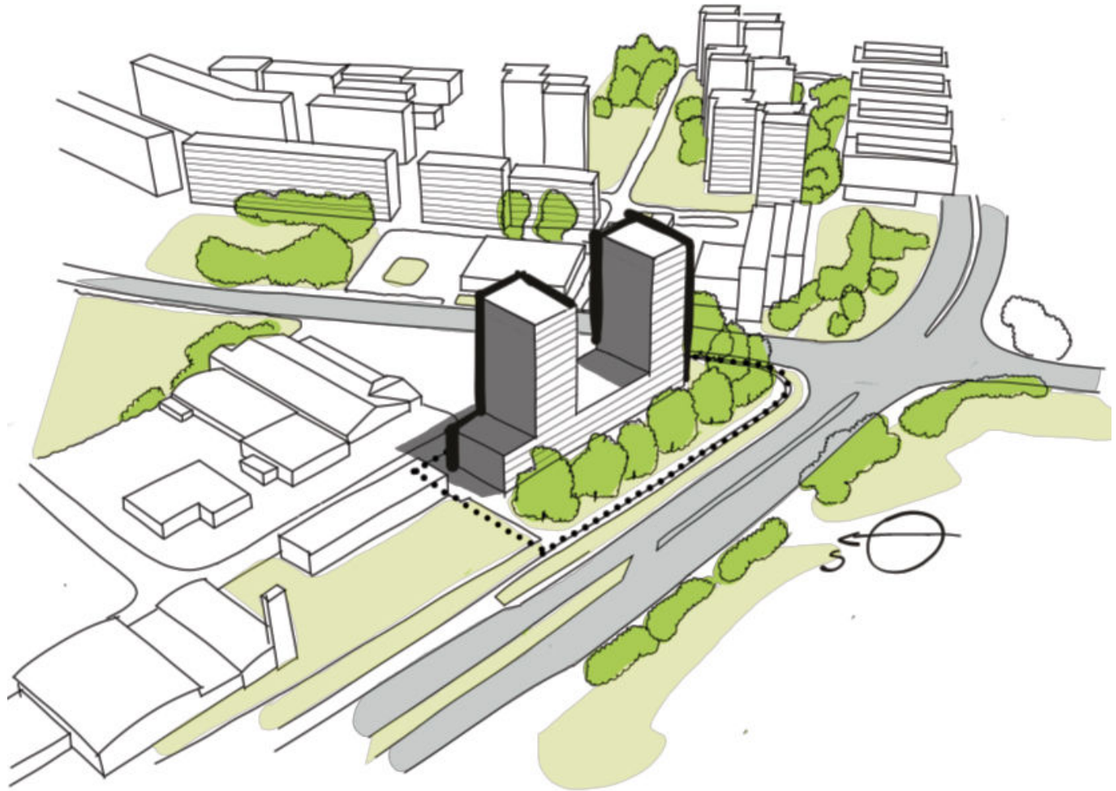
Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód H.



"Vytvorenie živého parteru a „zobytnenie“ priestoru križovatky Bratská Jiráskova. Lokalita získa prirodzenejší mestský ráz, keďže sa na prízemí budú nachádzať rôzne prevádzky, ktoré obyvateľov „udržia“ v lokalite, ktorou doteraz iba prechádzali na zastávky MHD. Priestor pre verejnú zeleň pozdĺž Bratskej, detské ihriská v kontakte s prevádzkami na prízemí objektu."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh



Lokalita Bratská sa nachádza na významnej križovatke v MČ Petržalka, na križovaní ulíc Pajštúnska/ Bratská a Jiráskova. Na nárožiach tejto križovatky sa nachádzajú viaceré zariadenia občianskej vybavenosti. V pešej dostupnosti sa nachádza významná kompozičná a prevádzková os MČ Petržalka Jantárová, na ktorej bude v blízkej budúcnosti realizovaná električková trať. V súčasnosti sa na ploche nenachádza vôbec nič, je to len tranzitná plocha k zastávkam MHD a do obchodných zariadení na druhej strane ulice.
Návrh uvažuje s vybudovaním obytného objektu pozdĺž hlavnej kompozičnej osi Bratskej ulice. Stavebná čiara kopíruje líniu jestvujúcich objektov v susedstve pozdĺž Bratskej ulice a dopĺňa uličný rad až na križovatku Bratská Jiráskova. V parteri objektu bude umiestnená občianska vybavenosť a prevádzky služieb a obchodu, aby sa vytvoril živý parter v kontakte s navrhovanou zelenou líniou pozdĺž Bratskej ulice. Návrh kompozične dopĺňa rad bodových objektov pozdĺž Bratskej a ďalej aj Pajštúnskej ulice. Líniová zeleň zároveň tvorí protihlukovú bariéru od frekventovanej ulice.

Návrh ráta s umiestnením lokálneho kompozičného akcentu je podlažnosť odhadovaná na 4-16 nadzemných podlaží. Zastúpenie obytnej funkcie v miere minimálne 70% predstavujú bytové nájomné domy so 117 bytmi pre 293 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 19 %.
Prínosom výstavby obytného objektu pre túto lokalitu je vytvorenie živého parteru a „zobytnenie“ priestoru križovatky Bratská Jiráskova. Lokalita získa prirodzenejší mestský ráz, keďže sa na prízemí budú nachádzať rôzne prevádzky, ktoré obyvateľov „udržia“ v lokalite, ktorou doteraz iba prechádzali na zastávky MHD. Bude tu vytvorený aj priestor pre verejnú zeleň pozdĺž Bratskej a uvažuje sa aj s umiestnením detských ihrísk v kontakte s prevádzkami na prízemí objektu.

6. Sosnová

Mestská časť:	Bratislava-Petržalka
Katastrálne územie:	Petržalka
Urbanistický obvod:	87 / Ovsište
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	5426
Celková plocha lokality v ha:	2,11
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	30%
Druh vlastníctva:	Hlavné mesto SR Bratislava
Počet vlastníkov:	Rozdrobené vlastníctvo, mesto vačšinový vlastník

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

Súčasné využitie lokality:	Časť lokality využitá pre bývanie v rodinných domoch
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Áno
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Nie

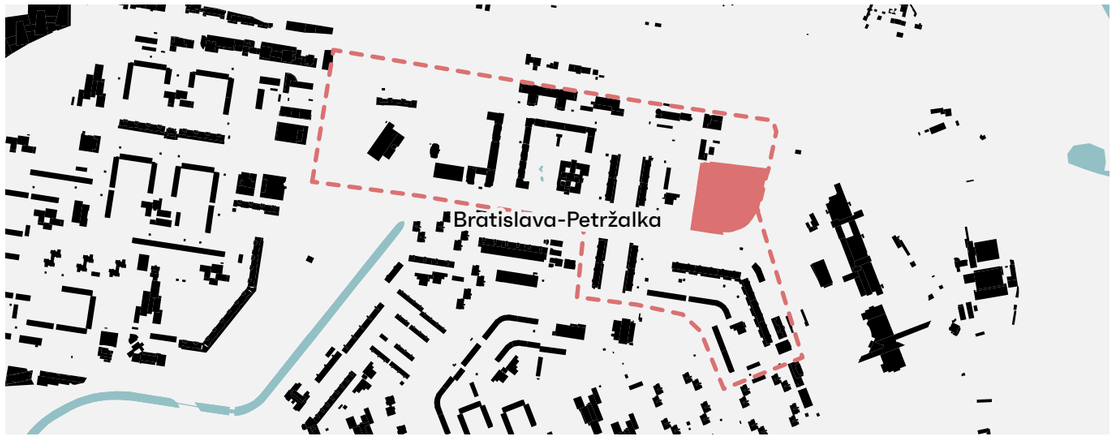
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	OP vodovodu DN 1200
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom a emisiami z cestnej dopravy
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	3 až 17 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	201 + 1110 / G, IPP max 1,8 / IZP max 0,22 / KZ min 0,3
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	76 / 191
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	101+1110 / G, IPP max 1,8 / IZP max 0,26 / KZ min 0,3
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	271 / 678

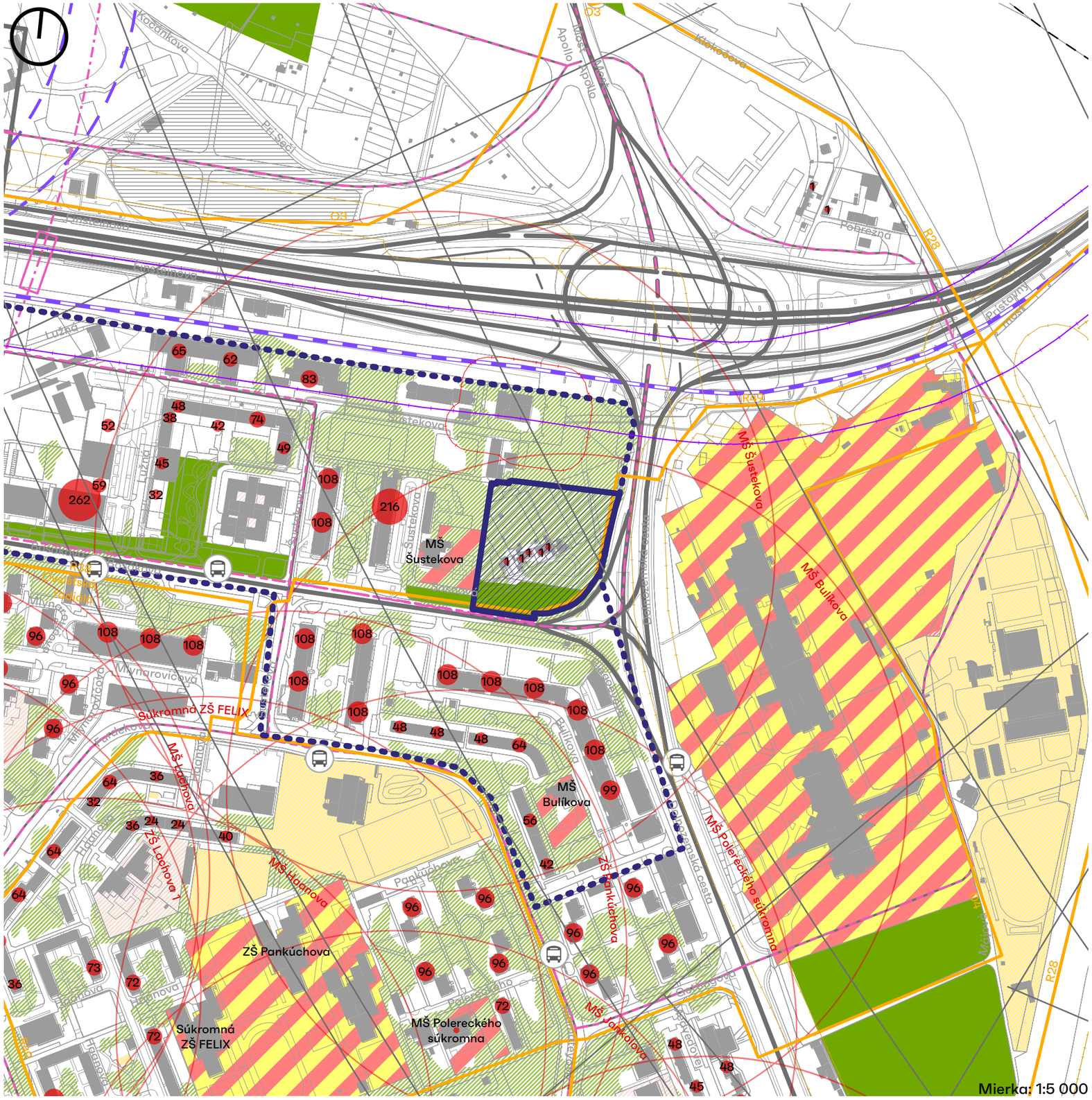
<u>Ostatné atribúty</u>

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	Do 20%, zástavba rodinných domov

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vnútornom meste
- v centrálnej polohe je kompaktná uličná zástavba rodinných domov, prístupná z ul. Sosnová
- počet objektov 8
- čiastočne zastavané územie
- je nutné rešpektovať trasu vodovodu (DN 1200) na východnom okraji územia
- okolo 80 % rozlohy tvorí zeleň (50 % rozptýlené plochy drevín a 30 % trávnaté plochy). Okrajová južná a východná časť má podobu parkovej plochy. Severnú časť tvoria rodinné domy a priľahlé záhrady. Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do verejnej a súkromnej zelene s pobytovo-rekreačnou, hospodárskou a ekologickou funkciou

Poznámka:
- v ďalších stupňoch PD je nutné riešiť účinné protihlukové opatrenia





Mierka: 1:5 000

Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Lekáreň, kaviarne, Plavecká Akadémia na Šustekovej, prevádzky drobných služieb v parteri

MŠ 5317 – Šusteková 33 s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 99. V návrhu ÚG školstva hl. m. SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Šustekova, v návrhu ÚG školstva hl. m. SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Šusteková 33, MŠ – 5306_N a s navýšením kapacity o 2 triedy a 44 miest. V návrhu ÚG školstva hl. m. SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou ZŠ Pankúchová, ZŠ – 5303_N a s navýšením kapacity na 31 tried a 780 miest. V lokalite Sosnová sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti zariadenia predškolskej základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva MŠ Šustekova 33 s plochou pozemku 4706 m2, zastavanou plochou 887 m2 a podlažnou plohou 1083 m2.

Technická infraštruktúra

Rešpektovať jestvujúci vodovod DN 1200 trasovaný pozdĺž Dolnozemskej ulice. Napojenie lokality je možné na existujúci vodovod DN 200.

Napojenie splaškových vôd na existujúcu stokovú sieť DN 400 mm v priľahlý uliciach.

Možné cez rozšírenú VN – 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN ale je kolízia na severnom okraji na malom úseku s jestvujúci 22kV káblovým vedením – prípadná prekládka je možná.

Kapacitne možné napojenie na jestvujúci plynovod STL2 DN 200.

Teplo: lokalitu je možné napojiť na CZT (Veolia - Petržalka) prípadne napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Riešeným územím prechádza jestvujúci vodovod DN 1200.

Dopravná infraštruktúra

Dopravné pripojenie lokality je možné iba cez miestne komunikácie Šustekova ul., t. j. vjazdom do územia cez križovatku Bosákova – Šustekova (CDS). Vzhľadom na zahusťovanie lokality bytovou výstavbou budú pre výstavbu nájomného bývania potrebné aj stavebné úpravy križovatky Bosákova -Šustekova (CDS), včítane úpravy CDS.

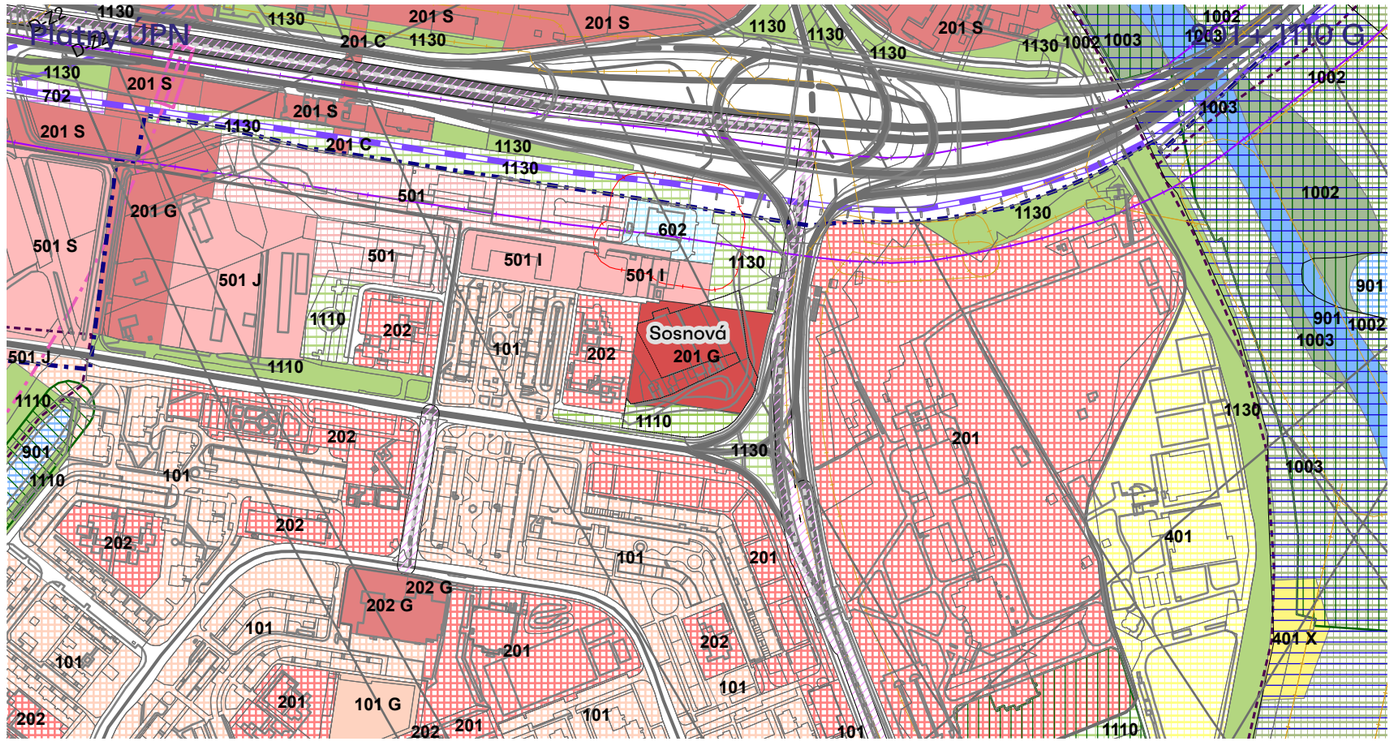
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD – menovite MHD zastávka Bosákova, Ekonomická Univerzita v oboch smeroch.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP železnice
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- Železničné trate
- Železničné tunely
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Diaľnice a rýchl. kom. - FT A1
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- OP železnice
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- Inundačné územie

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Sosnová funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti – 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; regulačný kód G a územia mestskej zelene – 1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	21139	21139
Kód funkčnej plochy bývania	201 + 1110	101+1110
Regulačný kód	G	G
IPP	1,8	1,8
IZP	0,22	0,26
KZ	0,3	0,3
Podlažné plochy	30600	30532
Zastavané plochy	3740	4410
Plochy zelene	5100	5089
Počet bytov	76	271
Počet obyvateľov	191	678
Počet parkovacích miest	804	391

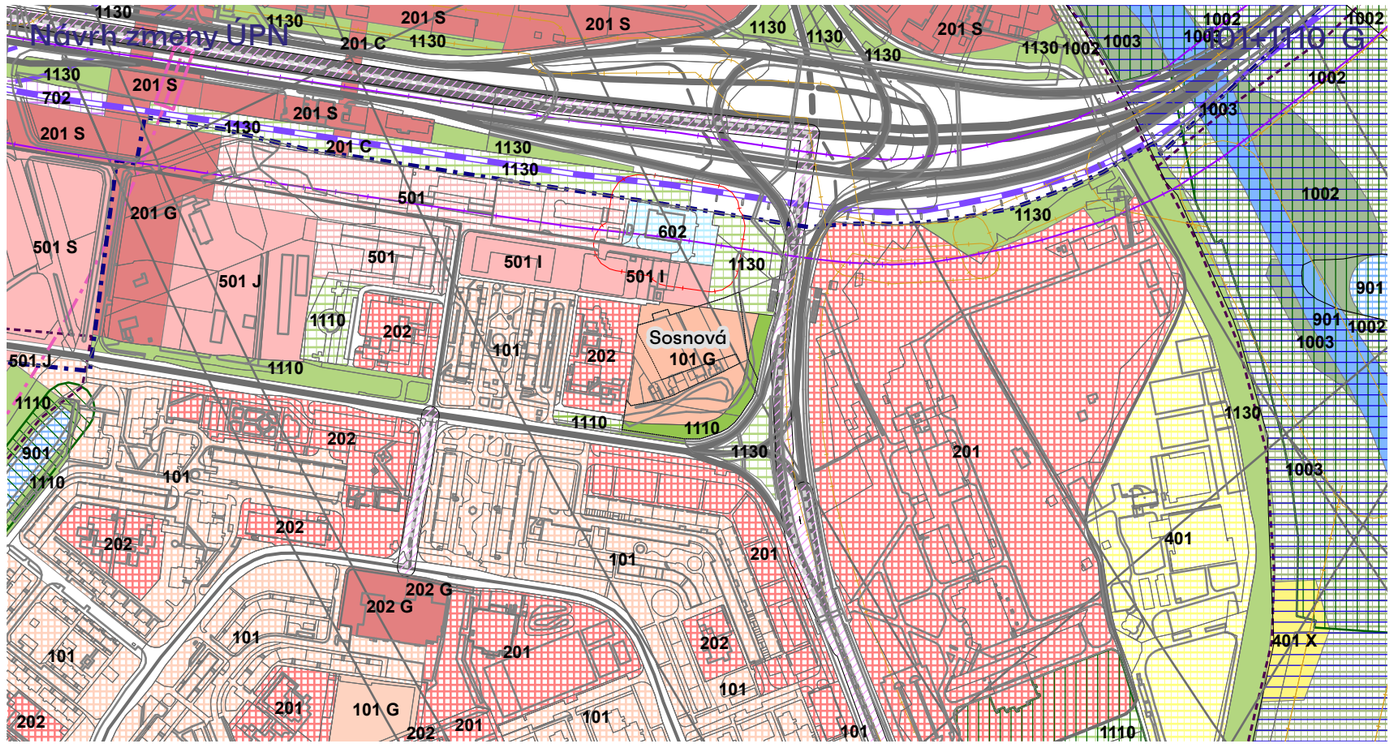


Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby. Predmetom návrhu riešenia je funkčná plocha parku v novej polohe riešenia pri zachovaní aktuálnej výmery v platnom ÚPN.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód G.



"Parková plocha upravenej trojetážovej zelene s plochami pre šport s priepustnými povrchmi, ktorá bude vybudovaná na ploche v kontakte s jestvujúcimi obytnými terasovými domami na Šustekovej. Možnosť pešieho a cyklistického prepojenia pozdĺž severného ramena Šustekovej až prechodu popod Dolnozemskú s rekreačným územím v priestore inundácie Dunaja."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh

Lokalita Sosnová sa nachádza na okraji obytnej zástavby MČ Petržalka v časti Ovsište, na nároží ulíc Bosákova a Dolnozemská. Jedná sa o lokalitu v individuálnou bytovou výstavbou rodinných domov a cez Bosákovu v kontakte s viacpodlažnou obytnou zástavbou. Rodinné domy v lokalite sú podľa ÚPN funkčne určené na zmenu, teda na dožitie. Uvažuje sa s predĺžením severného ramena Šustekovej ulice východným smerom s obojstrannou alejou stromov a obojstranným chodníkom pre peších. Návrh umiestnenia nájomného bývania spočíva vo vybudovaní bytových domov, ktoré navrhujeme spojiť spoločným parterom, ktorý vytvorí hlukovú bariéru od Dolnozemskej cesty, ktorá sa v týchto miestach dvíha do nadjazdu. K nárožiu ulíc Bosákova Dolnozemská zástavba graduje k umiestnenej dominante akcentu. V parteri objektov sa uvažuje s umiestnením vstavaných zariadení prevádzok služieb a obchodu.
V návrhu je uvažovaná podlažnosť 3-17 podlaží. Zastúpenie obytnej funkcie v miere minimálne 70% predstavujú bytové nájomné domy so 271 bytmi pre 678 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 51 %.

Spoločným prvkom lokalít Šustekova a Sosnová je parková plocha upravenej trojetážovej zelene s plochami pre šport / workout, multifunkčné ihrisko a iné/ s priepustnými povrchmi, ktorá bude vybudovaná na ploche v kontakte s jestvujúcimi obytnými terasovými domami na Šustekovej. Sprievodnou líniovou zeleňou bude možnosť pešieho a cyklistického prepojenia parku pozdĺž severného ramena Šustekovej až k mimoúrovňovému prechodu popod Dolnozemskú. Takto bude obytné prostredie spojené s cyklistickými trasami na druhej strane Dolnozemskej a s rekreačným územím v priestore inundácie Dunaja.

7. Šustekova

Mestská časť:	Bratislava-Petržalka
Katastrálne územie:	Petržalka
Urbanistický obvod:	257 / Bosákova ulica - sever
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	5431/1
Celková plocha lokality v ha:	1,84
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	70%
Druh vlastníctva:	Hlavné mesto SR Bratislava
Počet vlastníkov:	Mesto je jediný vlastník

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

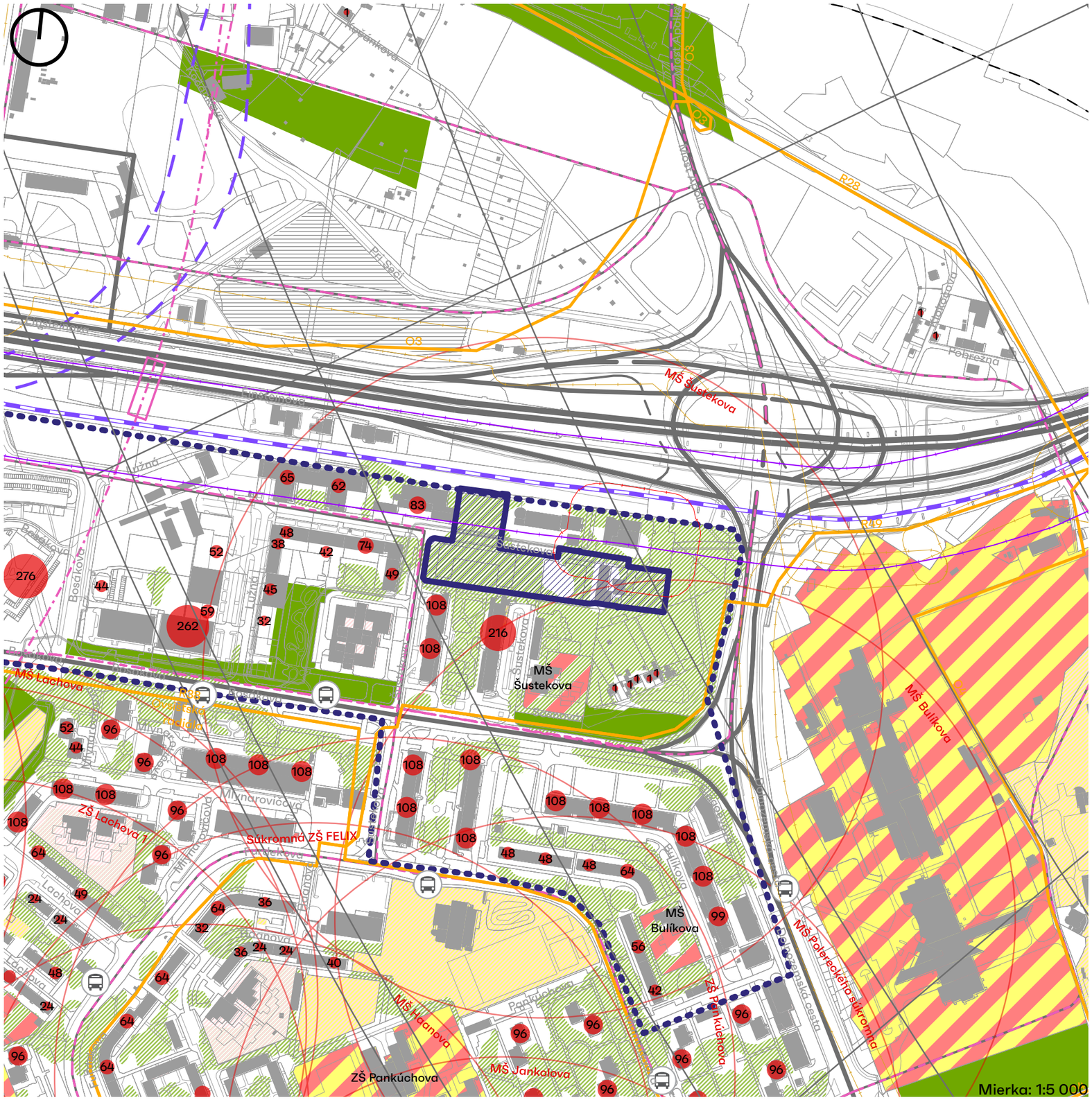
Súčasné využitie lokality:	Bez využitia, vzrastlá zeleň
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Áno
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Nie
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	OP elektrického podzemného káblového vedenia 110kV a TR110/22 kV
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom a emisiami z cestnej a železničnej dopravy
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	8 až 9 nadzemných podlaží, znižujúca sa k parku
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	501 / I + STABIL, IPP max 2,4 / IZP max 0,3 / KZ min 0,25
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	239 / 598
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	101+1110 / F, IPP max 1,4 / IZP max 0,35 / KZ min 0,2
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	164 / 410

<u>Ostatné atribúty</u>

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	Bez zástavby

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vnútornom meste
- lokalita je ohraničené zo severu trasou železničnej trate č. 132
- vo východnej časti riešeného územia sa nachádzajú spevnené plochy, objekty skladov
- počet objektov 2
- je nutné rešpektovať ochranné pásmo elektrickej stanice 110kV a trasu podzemného káblového vedenia 110kV
- okolo 85 % plochy tvorí prevažne udržiavaná sídlisková zeleň a zeleň areálov (65 % kompaktné plochy drevín, prevažne stromov a 25 % trávnaté plochy). Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do verejnej a vyhradenej zelene s ekologickou, pobytovo-rekreačnou a izolačnou funkciou

Poznámka:
- v ďalších stupňoch PD umiestňovať parkovací dom ako bariérový objekt v kontaktnom území železnice



Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Lekáreň, kaviarne, Plavecká Akadémia na Šustekovej, prevádzky drobných služieb v parteri

MŠ 5317 – Šusteková 33 s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 99. V návrhu ÚG školstva hl. m. SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Šustekova, v návrhu ÚG školstva hl. m. SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Šusteková 33, MŠ – 5306_N a s navýšením kapacity o 2 triedy a 44 miest. V návrhu ÚG školstva hl. m. SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou ZŠ Pankúchová, ZŠ – 5303_N a s navýšením kapacity na 31 tried a 780 miest. V lokalite Sosnová sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti zariadenia predškolskej základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva MŠ Šustekova 33 s plochou pozemku 4706 m2, zastavanou plochou 887 m2 a podlažnou plochou 1083 m2.

Technická infraštruktúra

Napojenie lokality je možné na existujúci vodovod DN 200.

Napojenie splaškových vôd na existujúcu stokovú sieť v priľahlých uliciach.

Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcimi viacerými 22kV káblovými vedeniami a jestvujúcim 110kV káblovým vedením v trase z jestvu TR 110/22kV Petržalka II – prípadné prekládky VN vedení sú nerentabilné, prekládka 110kV káblu temer vylúčená.

Možné napojenie na jestvujúce plynovody STL1 DN 150 a STL2 DN 150.

Lokalitu je možné napojiť na CZT (Veolia - Petržalka) prípadne napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Rešpektovať trasu podzemného káblového vedenia 110kV a ochranné pásmo elektrickej stanice 110 kV (TR PE Ovsište).

Dopravná infraštruktúra

Dopravné pripojenie lokality je možná iba cez miestne komunikácie Šustekova ul., t. j. vjazdom do územia cez križovatku Bosákova – Šustekova (CDS). Vzhľadom na zahusťovanie lokality bytovou výstavbou budú pre výstavbu nájomného bývania potrebné aj stavebné úpravy križovatky Bosákova -Šustekova (CDS), včítane úpravy CDS .

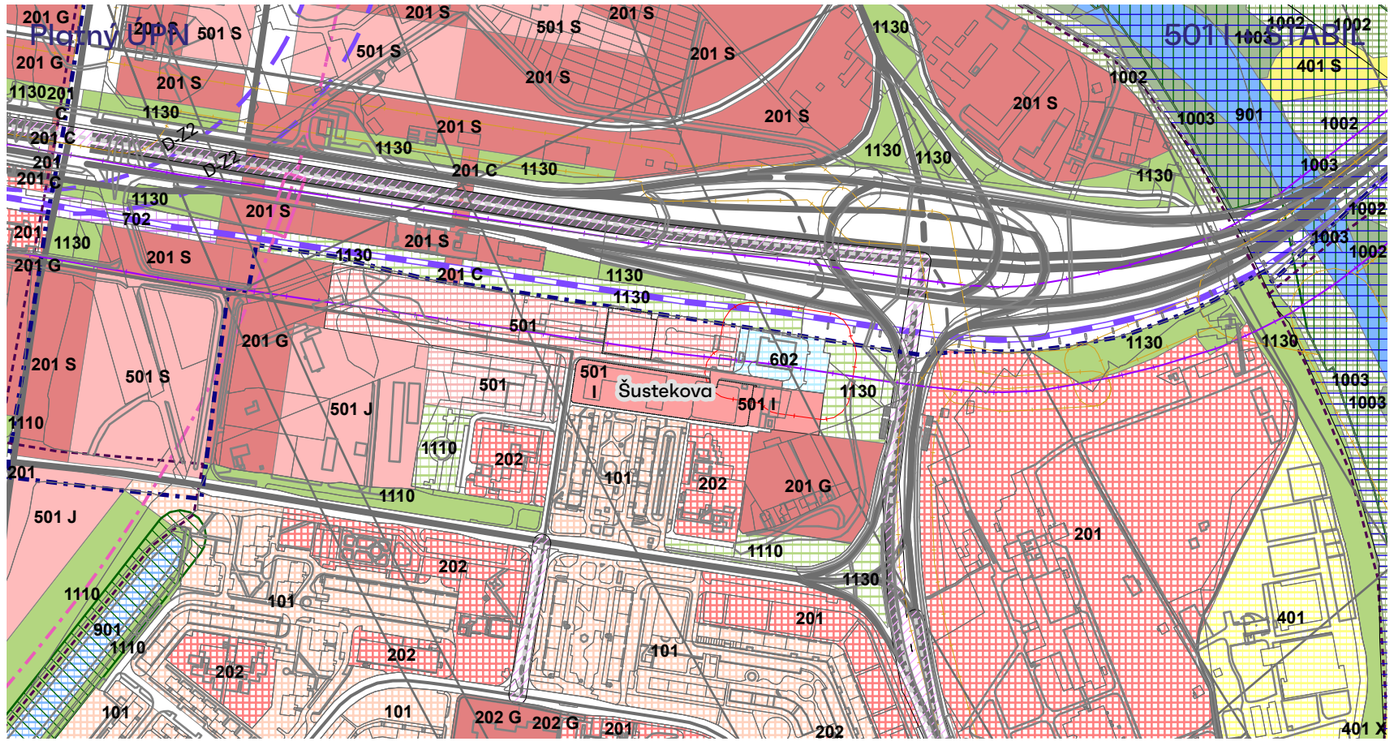
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD – menovite zastávka Bosákova, Mlynarovičova v oboch smeroch.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP železnice
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- Železničné trate
- Železničné tunely
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Diaľnice a rýchl. kom. - FT A1
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- OP železnice
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- Inundačné územie

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Šustekova funkčné využitie územia: zmiešané územia – 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; regulačný kód I a stabilizované územie.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	18392	18392
Kód funkčnej plochy bývania	501	101+1110
Regulačný kód	I + STABIL	F
IPP	2,4	1,4
IZP	0,3	0,35
KZ	0,25	0,2
Podlažné plochy	44160	18060
Zastavané plochy	5520	4515
Plochy zelene	4600	2580
Počet bytov	239	164
Počet obyvateľov	598	410
Počet parkovacích miest	745	235

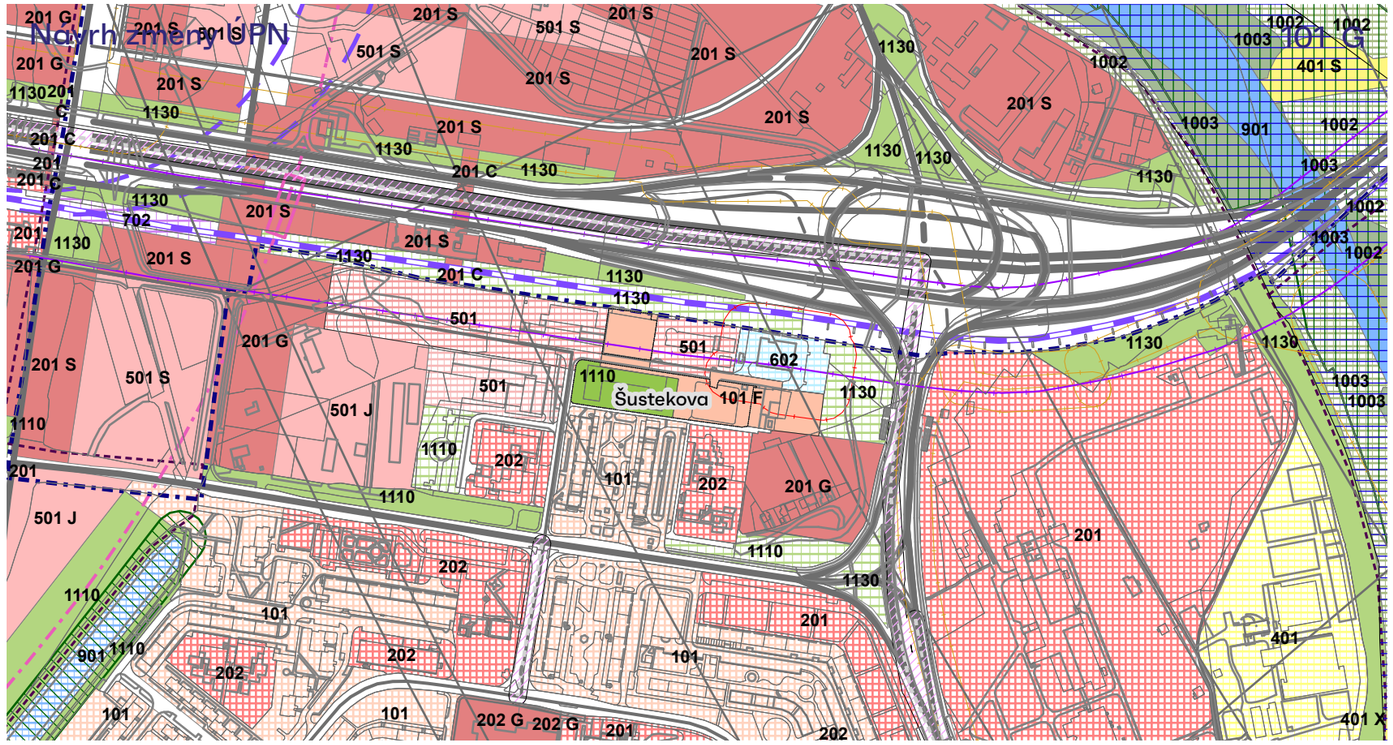


<u>Návrh na zmenu ÚPN</u>

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu, verejného stravovania a kultúry v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

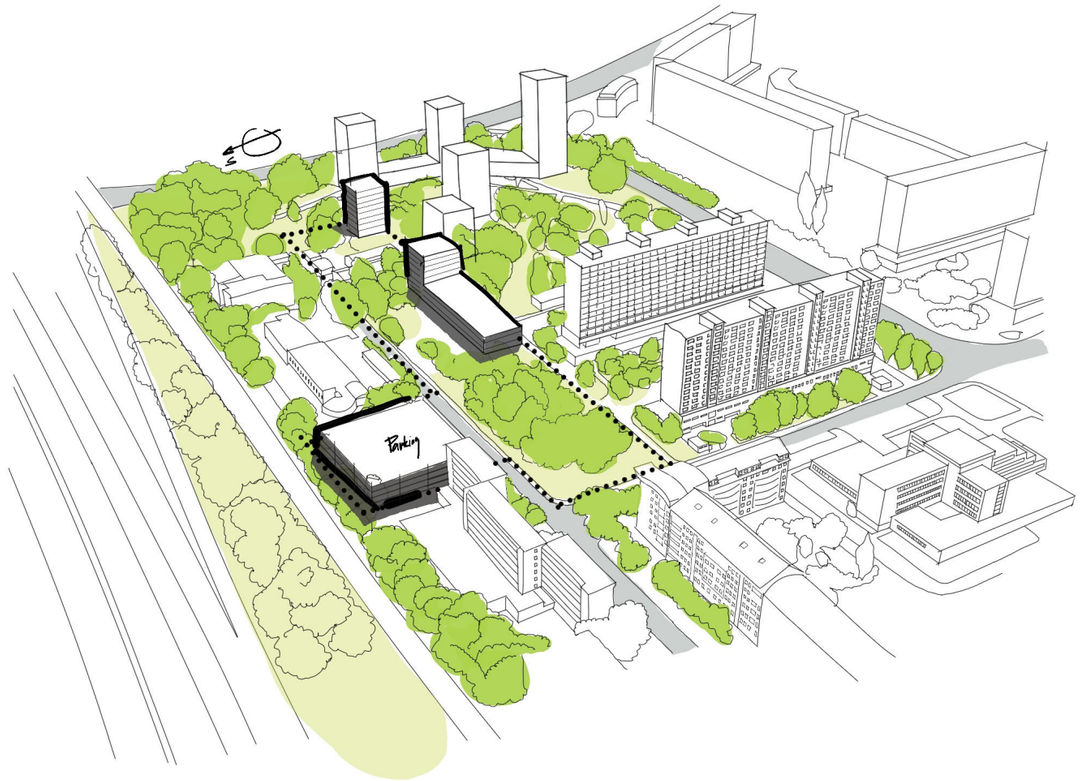
Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód G a územia mestskej zelene – 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy; rozvojové územie.



"Prínosom pre predmetnú lokalitu je umiestnenie parkovej zelene severne od terasových bytových domov a v umiestnení parkovacieho domu pre obsluhu širšieho okolia. Vybudovanie zelene umožní využitie verejného priestoru pre oddych, šport a dennú rekreáciu obyvateľov."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh



Lokalita Šustekova sa nachádza vo vnútrobloku obytnej časti severného Ovsišťa v MČ Petržalka ohraničenom ulicami Bosákova a Einsteinova, západne od lokality Sosnová. Územie je v kontakte s jestvujúcou viacpodlažnou obytnou zástavbou a zástavbou vybavenosti a služieb, ktorá tvorí bariéru od Einsteinovej ulice a diaľnice v jej osi. V ÚPN je určená na rozvoj funkcie zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti a vyžaduje si zmenu funkčného využitia. Dopravne je lokalita pripojená na severné rameno Šustekovej ulice. Uvažuje sa s predĺžením severného ramena Šustekovej ulice východným smerom s obojstrannou alejou stromov a obojstranným chodníkom pre peších. Lokalita je dobre obslúžená verejnou dopravou neďalekými zastávkami autobusovej MHD.
Návrh počíta s umiestnením obytných budov severne od zariadenia materskej školy. Medzi jednotlivými objektami je zachovaná parková zeleň s možnosťou umiestnenie multifunkčných ihrísk a pobytových plôch. V parteri objektov sa uvažuje s umiestnením vstavaných zariadení prevádzok služieb a obchodu. V dotyku so železnicou a diaľnicou je umiestnený parkovací dom, ktorý tvorí aj funkciu hlukovej bariéry pre dotknuté obytné prostredie.
V návrhu sa uvažuje s podlažnosťou 13-14 podlaží. Zastúpenie obytnej funkcie v miere minimálne 70% predstavujú bytové nájomné domy so 164 bytmi pre 410 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 68 %.

Prínosom pre predmetnú lokalitu je umiestnenie parkovej zelene severne od terasových bytových domov a v umiestnení parkovacieho domu pre obsluhu širšieho okolia. Ten zároveň tvorí protihlukovú bariéru pre novovzniknutý park. Vybudovanie zelene umožní využitie verejného priestoru pre oddych, šport a dennú rekreáciu obyvateľov.

8. Mlynské nivy

Mestská časť:	Bratislava-Ružinov
Katastrálne územie:	Nivy
Urbanistický obvod:	27 / Pálenisko
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	15454/50
Celková plocha lokality v ha:	1,16
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	70%
Druh vlastníctva:	Súkromní vlastníci
Počet vlastníkov:	Jeden vlastník

Hodnotiace atribúty / kritériá

Súčasné využitie lokality:	Bez využitia, evidovaný brownfield
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Áno, vydané ÚR
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Nie
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Nie

Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	OP kanalizácie DN 400 - 600
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom a emisiami z cestnej dopravy
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	do 11 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	501 / H, IPP max 2,1 / IZP max 0,35 / KZ min 0,25
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	133 / 334
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	101 / I, IPP max 2,4 / IZP max 0,22 / KZ min 0,3
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	232 / 580

Ostatné atribúty

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	Bez zástavby

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vnútornom meste
- skutkový stav -nevyužívaný bývalý areál priemyslu a skladového hospodárstva
- počet objektov 0
- sčasti zastavané územie
- v kontaktnom území významnej líniovej dopravnej stavby –diaľnice D1
- zdroj hluku a emisíi/ v území je nutné riešiť sadové úpravy s funkciou izolačnou zelene
- okolo 20 % plochy tvoria neudržiavané vzrastlé stromy a kroviny hlavne po obvode areálu bez trávnatých plôch. Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do verejnej a vyhradenej zelene s ekologickou a izolačnou funkciou

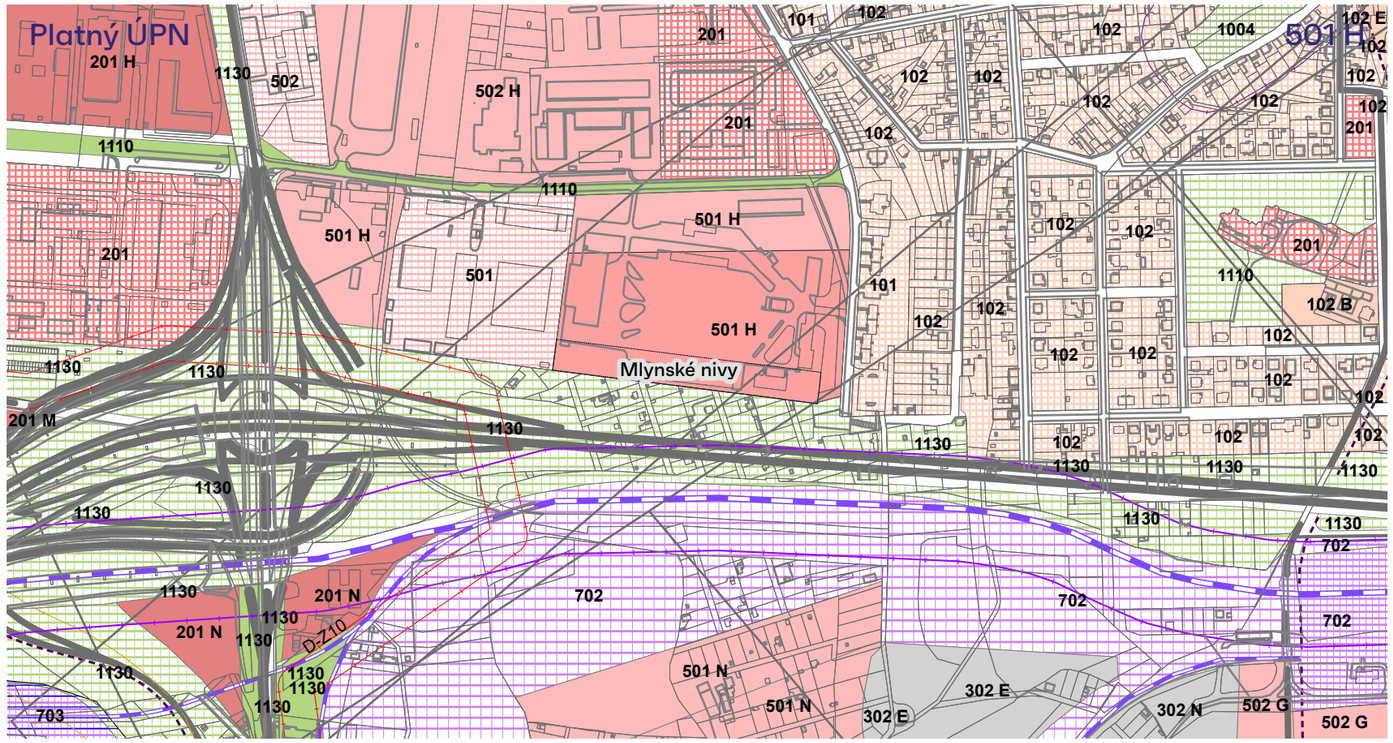
Poznámka:
- v ďalších stupňoch PD je nutné riešiť účinné protihlukové opatrenia

ZŠ Nevädzová
MŠ elokovaná zo SMŠ Kids Paradise
ZŠ Mierová
Bajkalská
Mlynské nivy
D1
Hraničná
Gagarinova
Gruzínska
Fibichova
Hrabová
Krásna
Martinská
Staré záhrady
Stachanovská
Kvetná
Alejová
Astrabic
Astrabic
Astrabic

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Mlynské nivy funkčné využitie územia: zmiešané územia – 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; regulačný kód H.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	11578	11578
Kód funkčnej plochy bývania	501	101
Regulačný kód	H	I
IPP	2,1	2,4
IZP	0,35	0,22
KZ	0,25	0,3
Podlažné plochy	24360	27840
Zastavané plochy	4060	2552
Plochy zelene	2900	3480
Počet bytov	133	232
Počet obyvateľov	334	580
Počet parkovacích miest	366	336

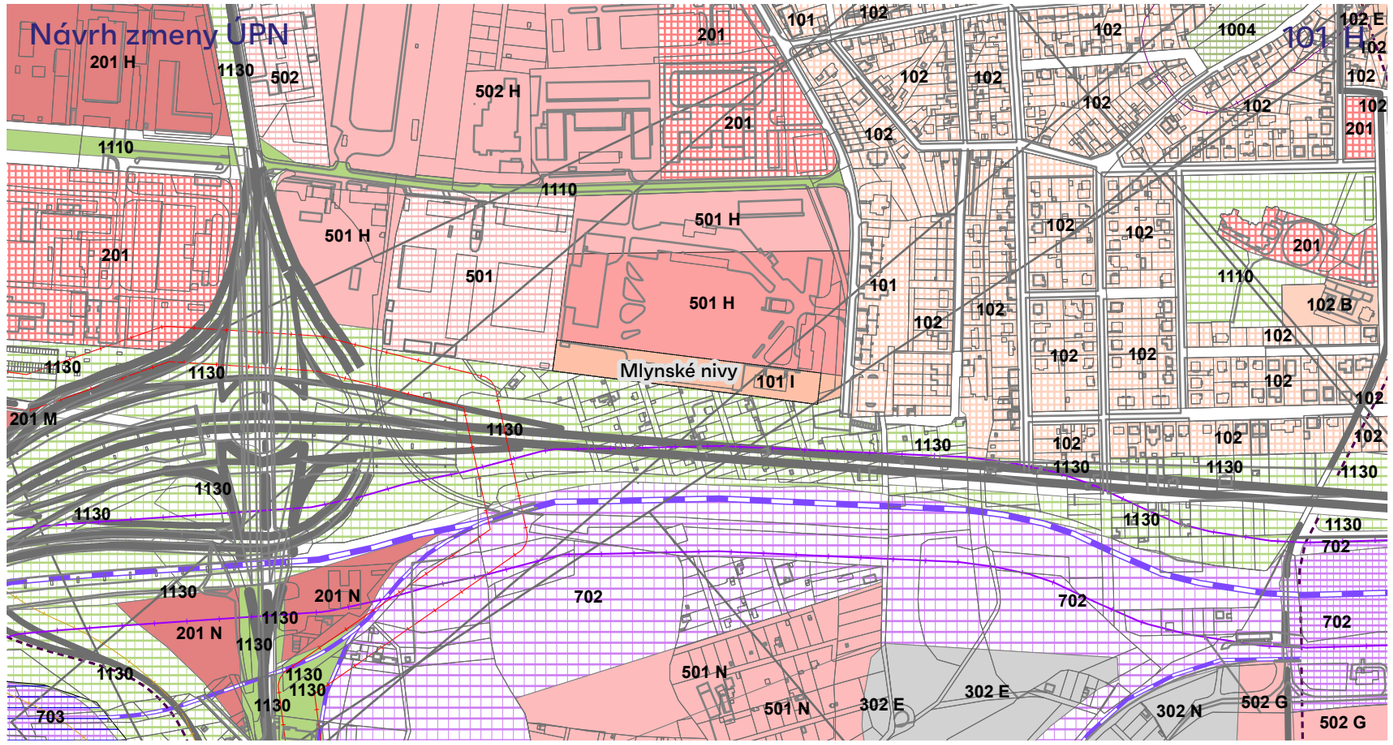


Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti viacpodlažnej a málopodlažnej zástavby obytného územia širších vzťahov. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód I.



"Návrh prináša vytvorenie nového obytného prostredia dotvárajúceho komplexnosť polyfunkčného územia v prestavbovej zóne Mlynské Nivy – východ. Vybudovaním obytnej zóny určenej pre nájomné bývanie v širšom centre mesta sa rozširuje ponuka dostupného bývania určených pre potreby hl. m. SR Bratislavy."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh

Vstupy do územia sú pre dopravnú obsluhu riešené z ulice Mlynské nivy a z Hraničnej ulice cez vnútroareálové komunikácie areálu Nuppu k riešenému územiu, kde je obslužná komunikácia vedená pozdĺž severnej hrany riešeného územia. Z južnej strany územia sa nachádza pešie a cyklistické prepojenie na starý Prievoz a na Prístavný most. Pešie prepojenia z riešeného územia sú cez areál Nuppu - jeho dvory a centrálny spoločenský priestor až na ulicu Mlynské nivy. Dopravné komunikácie a novovybudované prestavby križovatiek v súvislosti s výstavbou areálu Nuppu a Bergamon vytvárajú predpoklad pre dostatočnú kapacitnú priepustnosť dopravných komunikácii v danej lokalite aj pre potreby výstavby nájomného bývania.
Vzhľadom na to, že väčšina základnej občianskej vybavenosti je na území Prievozu sústredená pozdĺž Mierovej ulice, navrhujeme v riešenej lokalite živí parter s prevádzkami obchodno-obslužného charakteru ako malé potraviny, lekáreň, drogéria, rôzne lokálne služby, verejné stravovanie, kaviareň a pod.
Pozdĺžny tvar pozemku neumožňuje riešenie kompaktnej plochy parkovej zelene. Preto navrhujeme medzi bytovými objektami menšie zákutia v podobe dvorov pre susedské stretávanie sa, plochy rekreačného športu /workout/ a výsadbu alejovej zelene pozdĺž obslužnej komunikácie v severnej časti územia.
Všetky navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na priepustnosť zrážkových vôd a riešeniami ich zadržiavania v riešenom území.

V návrhu je územie navrhnuté ako územie s rozvoľnenou zástavbou mestského typu do 11 nadzemných podlaží. Podiel občianskej vybavenosti v rozsahu do 10% celkových podlažných plôch je lokalizovaný v parteri obytných objektov, ktoré sú primárne riešené ako bytové nájomné domy s 232 bytmi pre 580 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 8 %.

9. Račianska

Mestská časť:	Bratislava-Rača
Katastrálne územie:	Rača
Urbanistický obvod:	177 / Krasňany - vozovňa
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	17424/26
Celková plocha lokality v ha:	1,29
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	0%
Druh vlastníctva:	Súkromní vlastníci
Počet vlastníkov:	Jeden vlastník

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

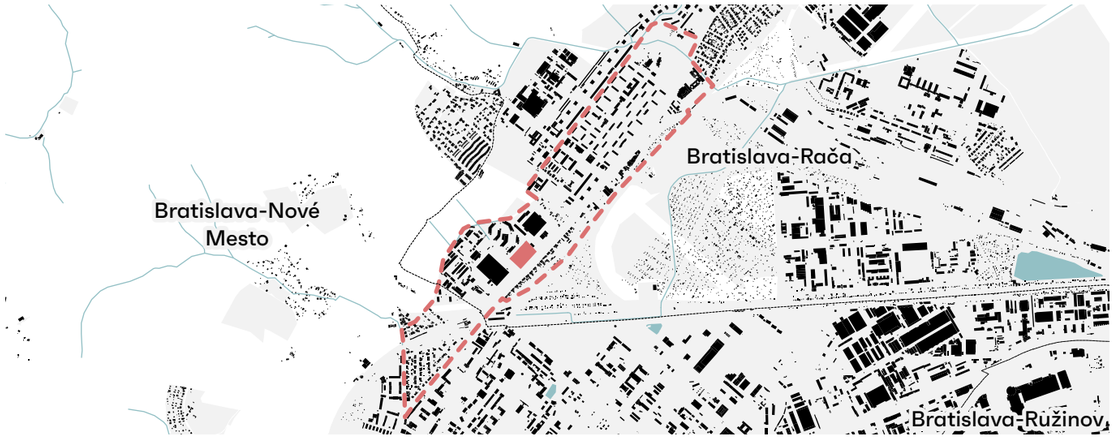
Súčasné využitie lokality:	Administratívne budovy
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Nie
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Nie
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	OP dažďovej kanalizácie DN 1200
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom a emisiami z cestnej dopravy
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	do 11 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	502 / STABIL, IPP max 2,39 / IZP max 0,39 / KZ min 0,39
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	0 / 0
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	501 / STABIL, IPP max 3 / IZP max 0,5 / KZ min 0,2
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	206 / 516

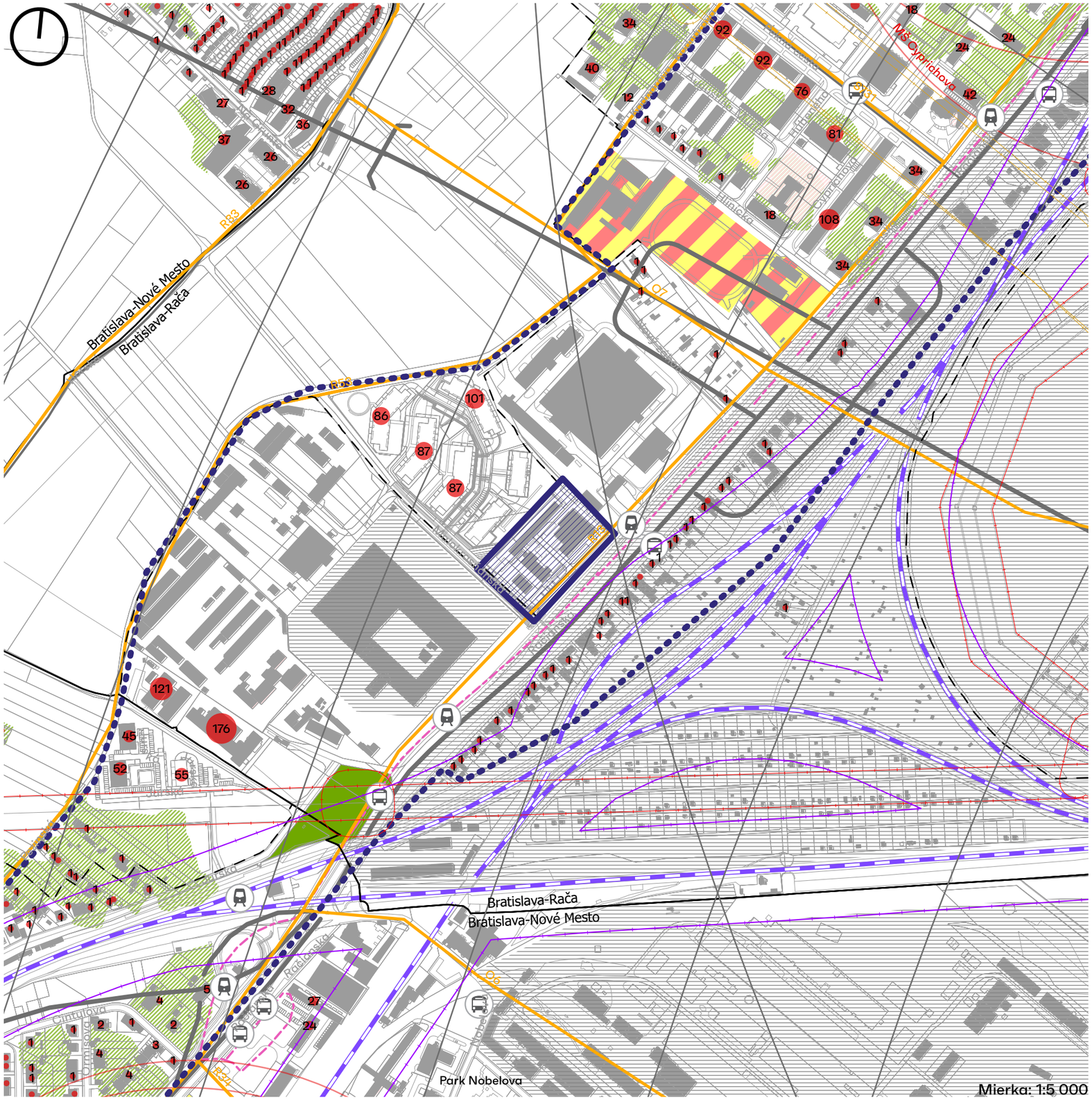
<u>Ostatné atribúty</u>

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	+50%

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vonkajšom meste
- skutkový stav - územie je nezastavané
- v riešenom území tvoria blok nové objekty administratívy
- v úzkom kontakte s významnými líniovými zdrojmi hluku zdopravy
- v priamom kontakte s komunikáciou Račianska - na juh od lokality je trasovaná železničná trať Bratislava-Žilina
- zo severu je navrhovaný koridor pre výhľadovú trasu D4
- riešeným územím prechádza trasa dažďovej kanalizácie DN 1200
- požiadavka MČ na vzrastlú zeleň pri komunikácii
- okolo 40 % plochy tvorí udržiavaná zeleň. Stromy a kroviny tvoria okolo 10 % rozlohy pred vstupmi do budovy a na obvode lokality v severnej časti. Trávnatá plocha na rastlom teréne je v južnej časti lokality a vegetačné strechy a vertikálna zeleň na budove Reding Tower. Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do verejnej a vyhradenej zelene s ekologickou a pobytovou funkciou

Poznámka:
- v ďalších stupňoch PD je nutné riešiť účinné protihlukové opatrenia





Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Potraviny Malina, drogéria, kaviarne, lekáreň na Peknej ceste
Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ. Potreba nových žiackych miest je nízka.
V lokalite Račianska sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.
Na hranici dochádzkovej vzdialenosti sa nachádzajú zariadenia školstva:
ZŠ 3203 - Základná škola Hubeného 25 s kapacitou 21 tried/ 28 učební a 462 žiakov.
MŠ 3205 - Materská škola Hubeného 25 s kapacitou 5 tried a 106 žiakov

Technická infraštruktúra

Napojenie na existujúci vodovod DN 300 mm v Račianskej ul.
Napojenie splaškových vôd na kanalizačný zberač C. Preveriť trasu dažďovej kanalizácie
DN 1200, ktorá prechádza riešeným územím.
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 22kV káblovým vedením a elektrickou stanicou VN/NN – riešenie je cez prekládku elektrických zariadení alebo ich využitím, na juhovýchodnej strane je na okraji záujmovej lokality kolízia s navrhovaným 2x110kV káblovým vedením - treba rešpektovať jeho trasu a ochranné pásmo.
Lokalitu je možné kapacitne napojiť na STL2 plynovodov z ulíc Račianska (DN 200) alebo Malokrasňanská (DN 100).
Možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne, prípadne CZT (Račianska Teplárenská a.s. - spoločnosť skupiny ENGIE) - tu nám chýbajú podkladové dáta.
Riešeným územím prechádza trasa dažďovej kanalizácie DN 1200.

Dopravná infraštruktúra

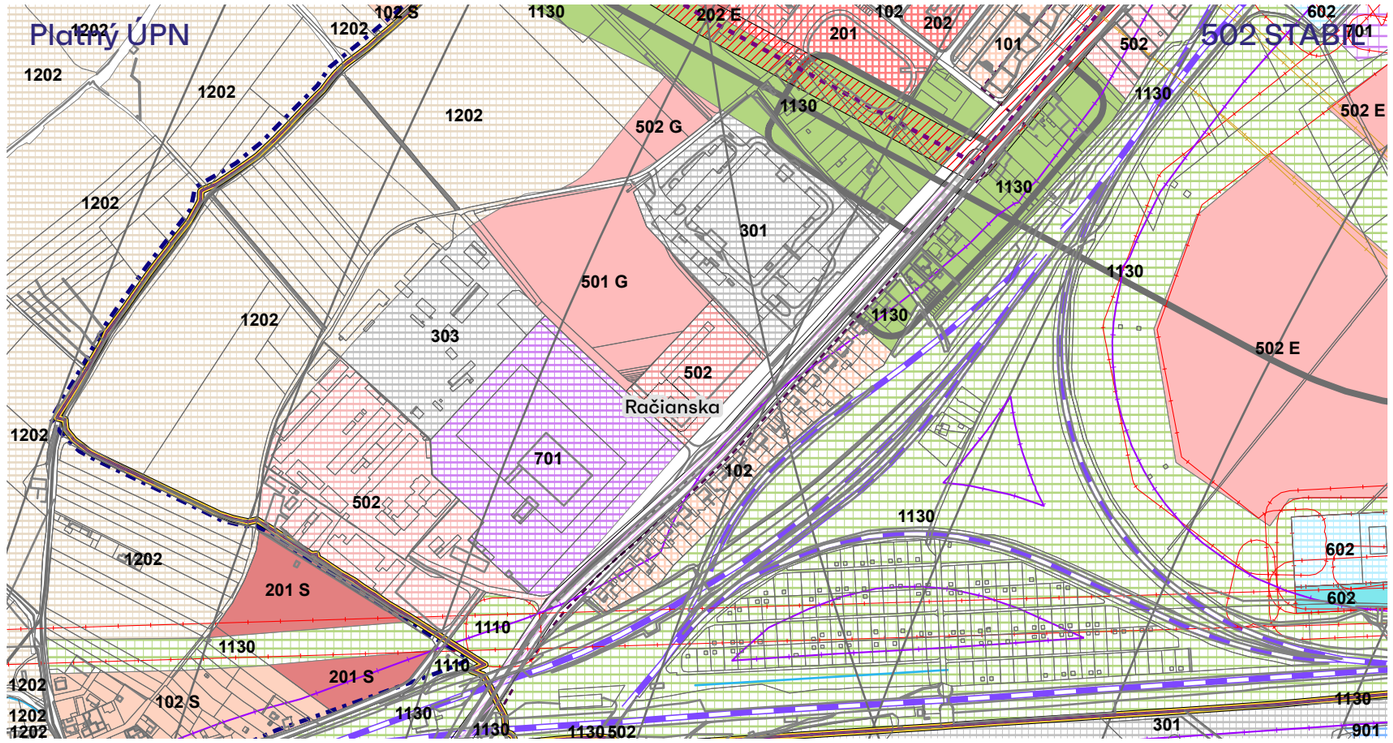
Dopravné pripojenie je možné realizovať cez existujúcu križovatku riadenú CDS na Račiansku - upozorňujeme na vysokú intenzitu dopravy na Račianskej a taktiež na zvýšenie intenzity dopravy na Malokrasňanskej po jej predĺžení na Horskú (súvisí okrem iného s lokalitou Pekná cesta). Evidujeme zámer výstavby polyfunkčného objektu – administratívnej budovy, tzv. Reding II. etapa – 08/2018 (riešenie statickej dopravy v existujúcej hromadnej garáži).
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD električkovými linkami s celodennou obsluhou so zastávkami Malokrasňanská , Depo Krasňany v oboch smeroch.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP železnice
- OP heliport
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- Železničné trate
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Železničná stanica
- Zastávka električky
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- OP železnice
- OP heliport
- OP letiska
- OP energetických zariadení
- OBP plynu

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Račianska funkčné využitie územia: zmiešané územia – 502 -zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných; stabilizované územie.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	12937	12937
Kód funkčnej plochy bývania	502	501
Regulačný kód	STABIL	STABIL
IPP	2,39	3
IZP	0,39	0,5
KZ	0,39	0,2
Podlažné plochy	30831	38700
Zastavané plochy	5031	6450
Plochy zelene	5031	2580
Počet bytov	0	206
Počet obyvateľov	0	516
Počet parkovacích miest	1018	649

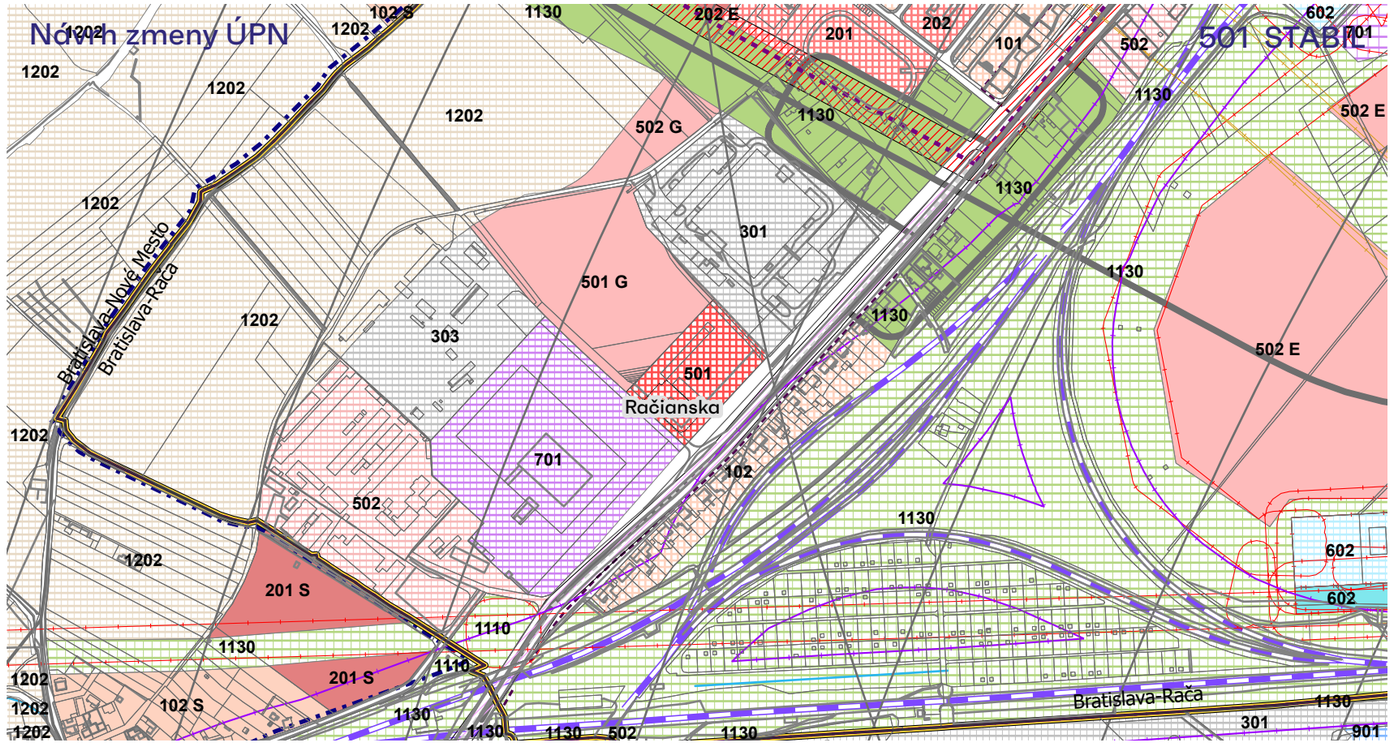


Návrh na zmenu ÚPN

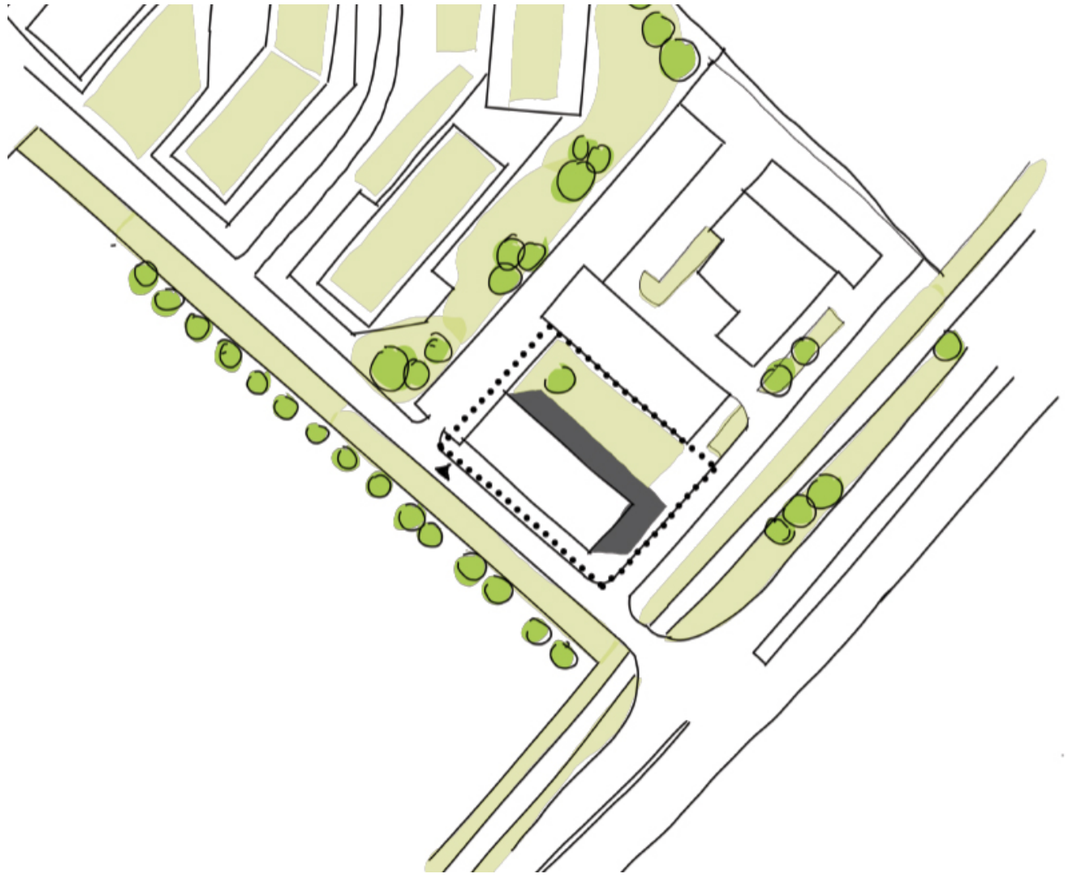
Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, územia výroby nezávadného charakteru, územia dopravy a dopravnej vybavenosti a obytné územia málopodlažnej zástavby. V rámci širších vzťahov je riešené územie v kontakte s vinicami a územím prírodnej zelene Malých Karpát. Urbanizované územie priľahlých plôch a širších vzťahov je regulované ako stabilizované a rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh rieši využitie predmetnej lokality ako zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti s podielom bývania v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: zmiešané územia – 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre stabilizované územie.

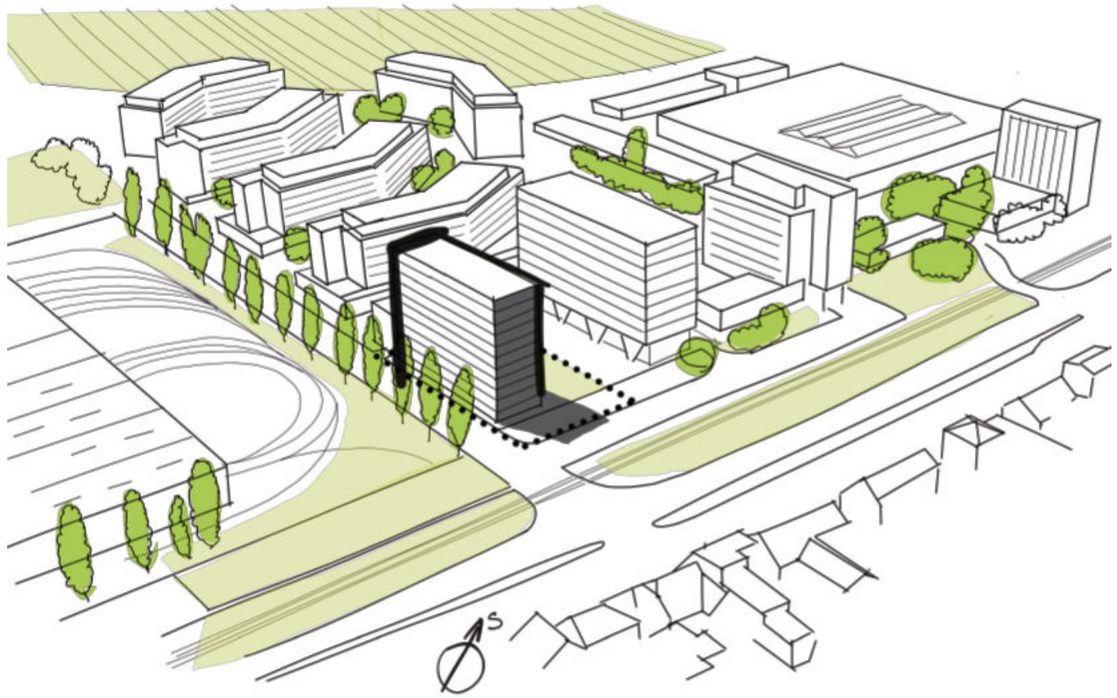


"Návrh umožní dostavbu nárožia ulíc Malokrasňanská a Račianska, čo prispeje k dobudovaniu jednej z ťažiskových radiál mesta. Tiež prinesie úpravu verejných priestorov a doplnenie zelene."



Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh



V nároží Račianskej a Malokrasňanskej ulice pre zvýšenie polyfunkčnosti územia navrhujeme dostavbu územia s dvoma jestvujúcimi administratívnymi objektami bytovým domom s nájomnými bytmi pre potreby hl. m. SR Bratislavy.
Základná obchodno-obslužná vybavenosť pre potreby predmetnej lokality je riešená ako vstavaná v parteri navrhovaného objektu v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch v území. Uvažuje sa tu s umiestnením malých potravín, drogérie, lekárne, posilňovne a služieb.
Dopravne je navrhovaná lokalita pripojená na Račiansku ulicu v križovatke s Malokrasňanskou ulicou, ktorú navrhujeme prepojiť na Horskú ulicu.
Výstavbu objektu dopĺňa alej stromov pozdĺž Račianskej ulice, vytvorenie zeleného nádvoria so vzrastlou zeleňou a úprava verejných priestorov za účelom zvýšenia kvality mestského prostredia.

V návrhu sa uvažuje s dostavbou územia v zmysle charakteristiky stabilizovaného územia 501, čo predstavuje objekt s 11 nadzemnými podlažiami.
Občianska vybavenosť je riešená v parteri objektu, orientovaná do Račianskej a Malokrasňanskej ulice. Zastúpenie obytnej funkcie vo funkčnej ploche v miere max. 70% predstavujú bytové nájomné domy so 206 bytmi pre 516 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 36 %.

10. Východná

Mestská časť:	Bratislava-Rača
Katastrálne územie:	Rača
Urbanistický obvod:	187 / Dopravná ulica
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	7214
Celková plocha lokality v ha:	2,79
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	30%
Druh vlastníctva:	Súkromní vlastníci
Počet vlastníkov:	Rozdrobené vlastníctvo, jeden vačšinový vlastník

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

Súčasné využitie lokality:	Bez využitia, ruderálna zeleň
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Nie
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Nie

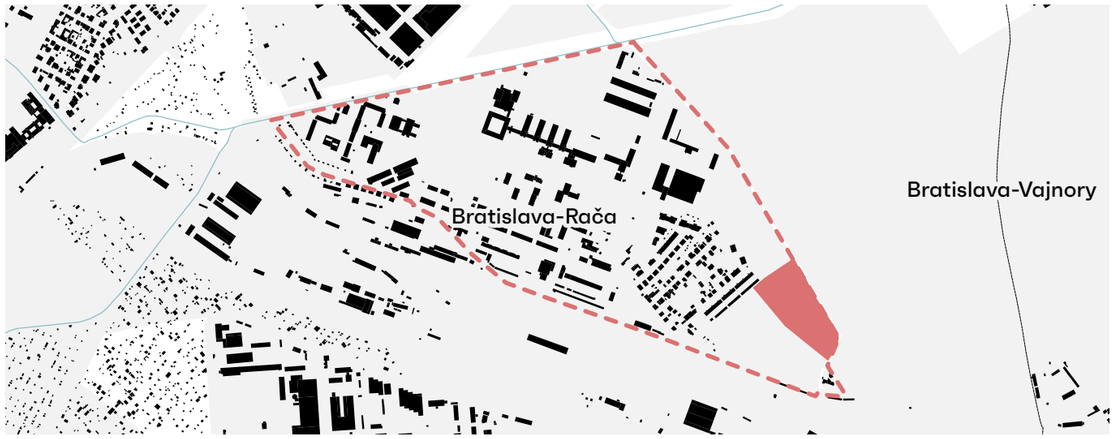
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	Nie
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom z leteckej dopravy
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	5 až 6 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	201 / G, IPP max 1,8 / IZP max 0,3 / KZ min 0,2
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	137 / 342
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	101 / F, IPP max 1,4 / IZP max 0,28 / KZ min 0,3
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	349 / 872

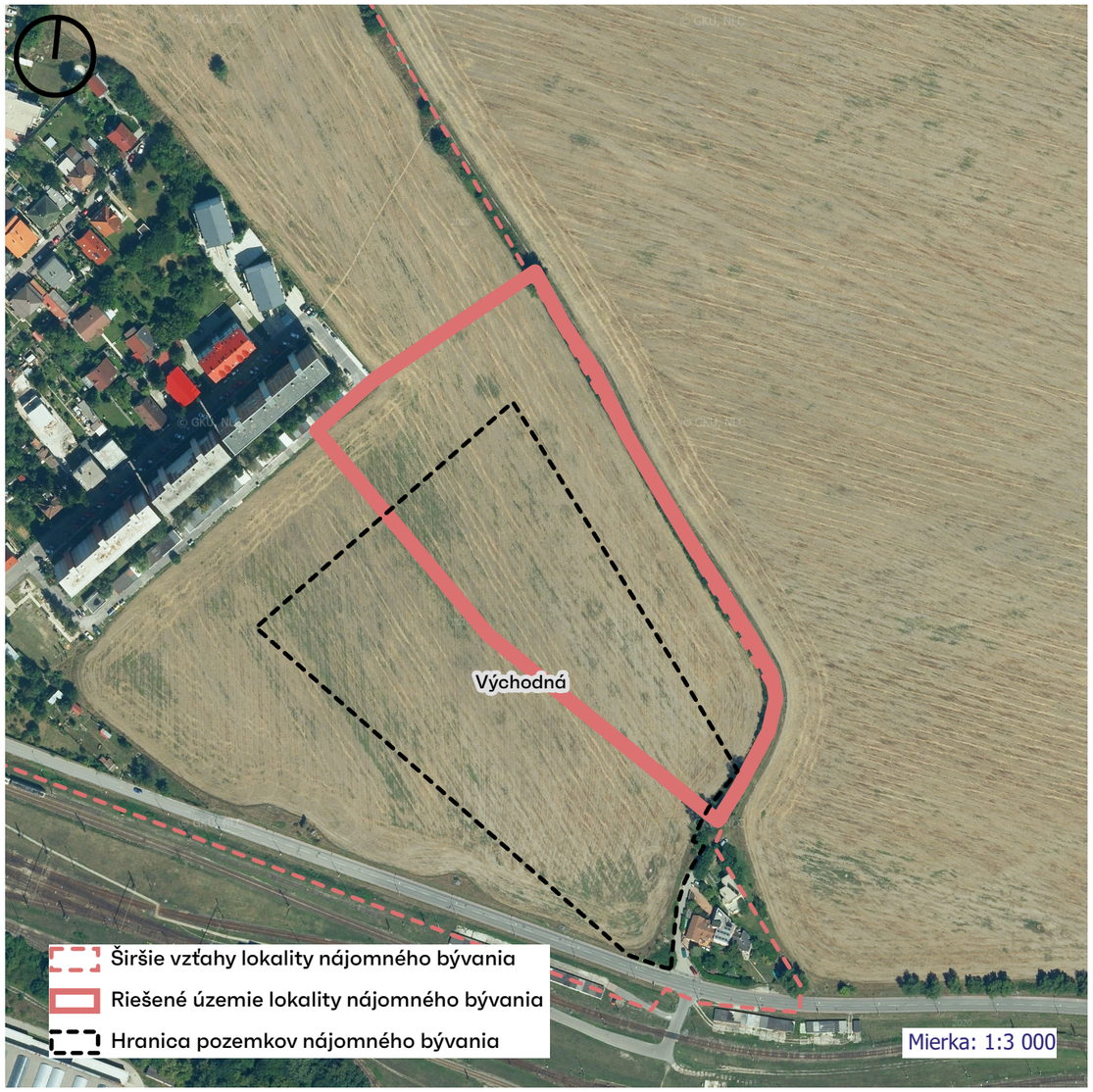
<u>Ostatné atribúty</u>

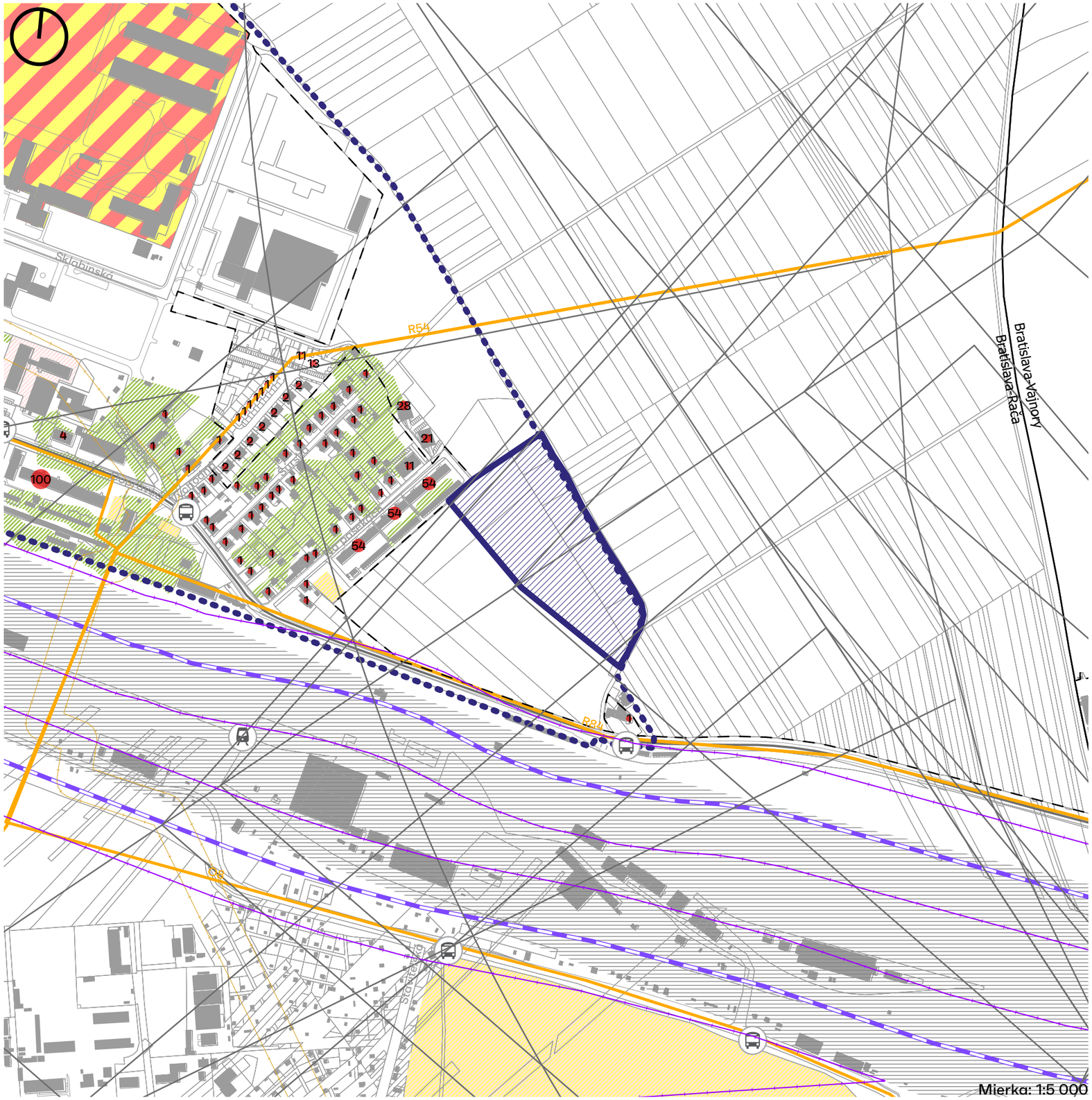
Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	Bez zástavby

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vonkajšom meste
- predmetné pozemky sú v kontakte so sídliskovou zástavbou štvrte Horné Šajby
- lokalita prechádza do voľnej krajiny
- nezastavané územie
- riešené územie je alokované severne od zriaďovacieho nádražia Bratislava-Východ a pod letovým koridorom lietadiel z letiska M.R.Štefánika v SZ azimute (v smere Malé Karpaty) negatívny vpylv hluku z dopravy
- okolo 10 % plochy tvorí neudržiavaná zeleň poľnohospodárskej krajiny v podobe prevažne krovitej remízky po východnom a južnom obvode lokality. Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do krajinnej zelene s ekologickou funkciou

Poznámka:
-







Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Všetky druhy vybavenosti vo vyhovujúcej dochádzkovej vzdialenosti - potraviny, drogéria, kaviarne, lekáreň

V lokalite Východná sa nenachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti žiadne zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva – MŠ, ZŠ.

Predmetná lokalita nespĺňa kritérium hranice nástupu zariadení MŠ a ZŠ.

V zmysle Územného generelu školstva sa navrhuje výstavba nových zariadení školstva: 1 MŠ 3209 N Na Pasekách Východné, kapacita 42 žiackych miest, 2 triedy, plocha pozemku 1470 m2, podlažná plocha 504 m2, 1 ZŠ 3003 N Horná - Šúrska - Východné, kapacita 675 žiackych miest, 27 tried, plocha pozemku 28000 m2, podlažná plocha 5603 m2.

Technická infraštruktúra

Potrebné vybudovať prívodné potrubie DN 150 mm napojené na existujúci vodovod DN 400 mm.

Preveriť možnosť napojenia splaškových vôd na existujúce úseky verejnej kanalizácie DN 300 mm.

Možné cez rozšírenú VN- 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.

Lokalita za momentálnych podmienok nie je vhodná na výstavbu pre potrebu nájomného bývania. Je možné overiť NTL plynovod DN 150, ktorý sa nám zdá kapacitne pre danú lokalitu nedostatočný.

Zásobovanie teplom jedine na báze blokovej plynovej kotolne.

Dopravná infraštruktúra

Dopravné pripojenie je možné realizovať priamo na Východnú ul.

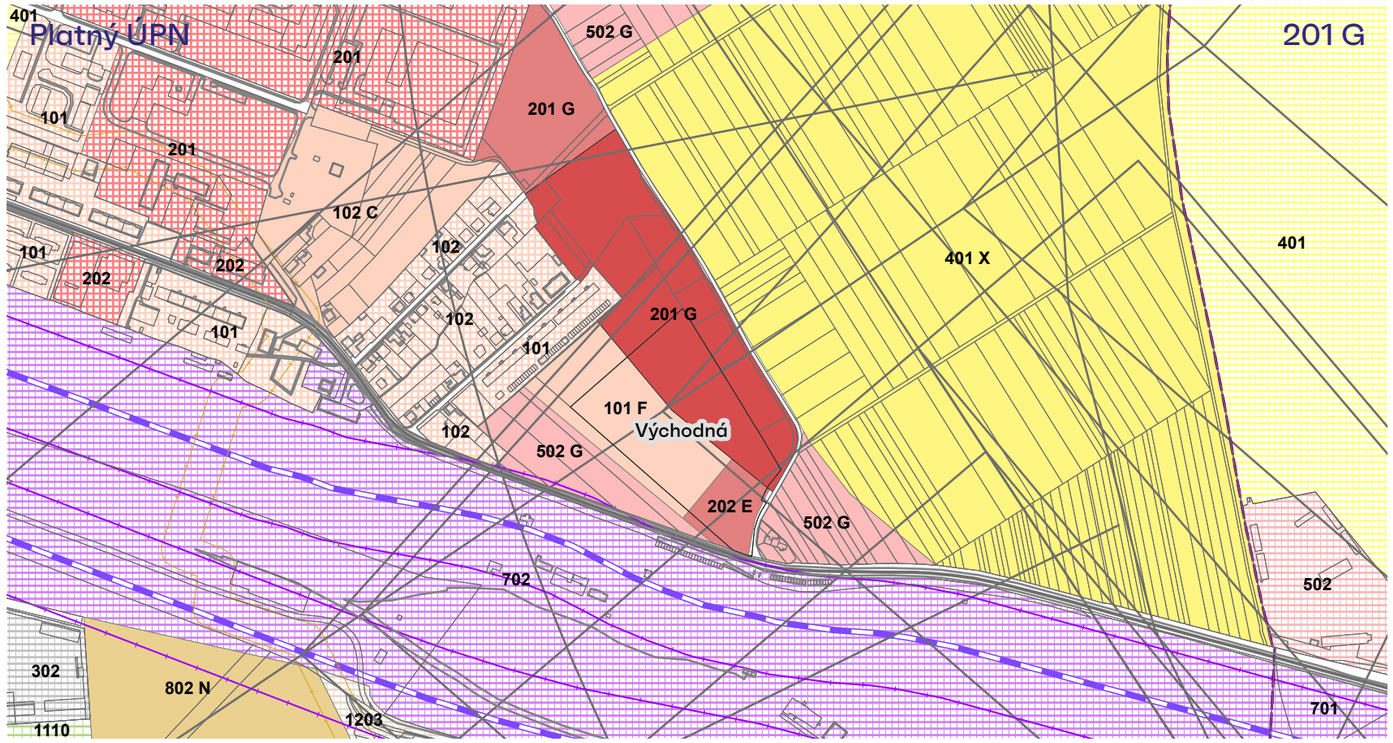
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD, menovite - zastávka Na pasekách, Lokomotívne depo, Rušňové depo II v oboch smeroch.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP železnice
- OP heliport
- OP letiska
- OBP plynu
- Železničné trate
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Železničná stanica
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Plochy športu
- Ostatná zeleň
- OP železnice
- OP heliport
- OP letiska
- OBP plynu

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Východná funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti – 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; regulačný kód G.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	27901	27901
Kód funkčnej plochy bývania	201	101
Regulačný kód	G	F
IPP	1,8	1,4
IZP	0,3	0,28
KZ	0,2	0,3
Podlažné plochy	50220	39060
Zastavané plochy	8370	7812
Plochy zelene	5580	8370
Počet bytov	137	349
Počet obyvateľov	342	872
Počet parkovacích miest	1336	501

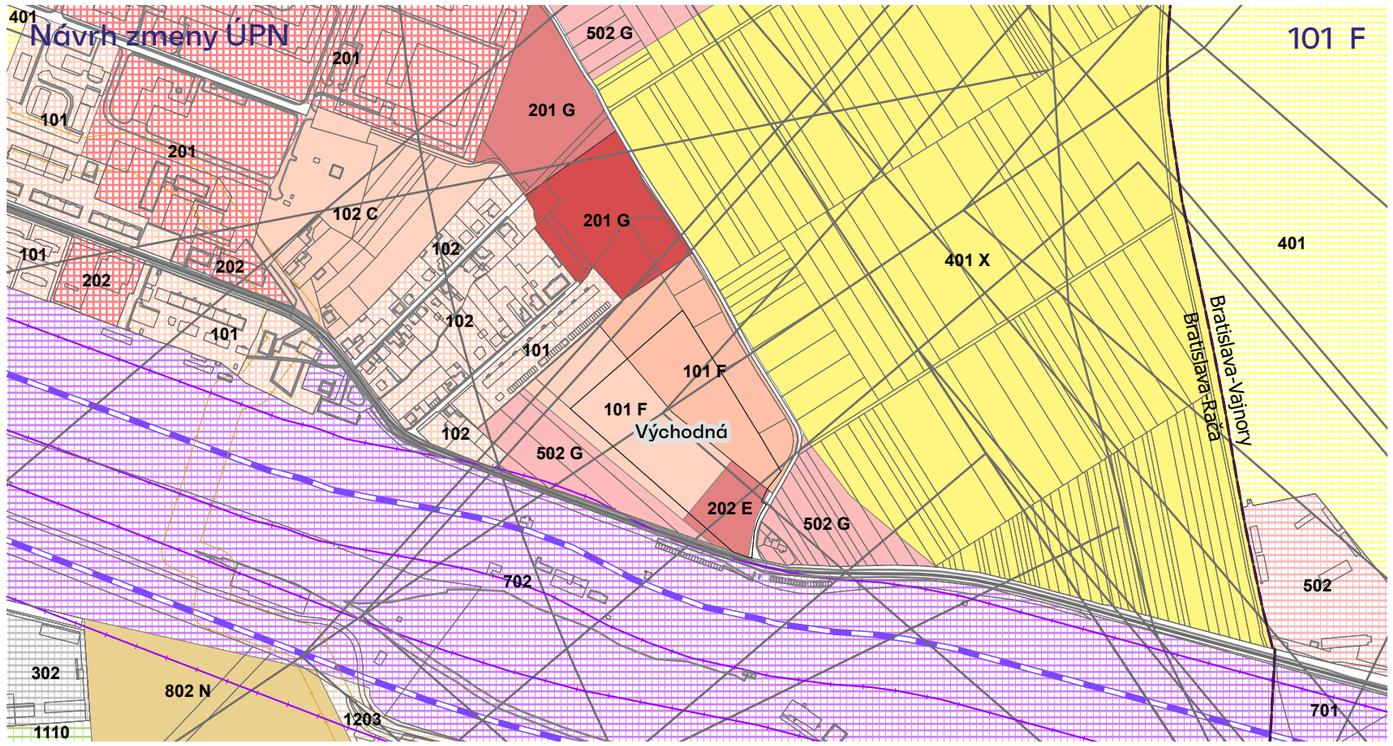


Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na viacpodlažnú a málopodlažnú zástavbu obytného územia, územia občianskej vybavenosti, územia športu a zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných. V rámci územia širších vzťahov sú plochy zariadení železničnej dopravy. Priľahlé plochy a územie širších vzťahov je regulované prevažne ako rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód F.



"Návrh rieši dobudovanie chýbajúcej občianskej vybavenosti a služieb v lokalite Horné Šajby. Nové športovo-rekreačné plochy zvýšia kvalitu bývania aj pre už bývajúce obyvateľstvo v kontaktných územiach a vytvoria možnosti vzájomnej interakcie obyvateľov."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh

Riešené územie nadväzuje na obytnú zástavbu malopodlažného charakteru a viacpodlažnej bytovej výstavby v danej lokalite.
Pripojenie obslužných komunikácií v území je riešené priamo na Východnú ulicu v juhovýchodnej časti riešeného územia. Obslužné komunikácie v území sú prepojené aj na ulicu Na pasekách.
Vzhľadom na kontakt riešenej lokality s voľnou poľnohospodárskou krajinou, navrhujeme v severovýchodnej časti riešeného územia krajinársku zeleň vo forme súvislého pásu zelene nadväzujúcu na parkovoupravenú zeleň medziblokových priestorov a plochy pre športové aktivity.
Všetky navrhované povrchy sú z prírodných materiálov s dôrazom na priepustnosť zrážkových vôd a riešeniami ich zadržiavania v riešenom území (zelené strechy, zatrávnené spevnené povrchy, vsakovacie zariadenia, sekundárne využívanie dažďovej vody na polievanie zelene a pod.).
V návrhu navrhujeme zástavbu viacerých foriem malopodlažnej zástavby s prevládajúcou podlažnosťou 5-6 nadzemných podlaží. Objekty sú primárne riešené ako bytové domy s 349 bytmi pre 872 obyvateľov. V parteri objektov navrhujeme v rozsahu do 10% podlažných plôch prevádzky lokálnej občianskej vybavenosti obchodno – obslužného charakteru ako malé potraviny, drogéria a rôzne služby.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 63 %.

Prínosom navrhovanej lokality je okrem rozšírenia ponuky nájomného bývania aj riešenie chýbajúcej lokálnej občianskej vybavenosti, čím sa zvýši ponuka obchodnej vybavenosti a lokálnych služieb v lokalite Horné Šajby. Navrhované plochy pre športovo-rekreačné aktivity obyvateľov v kontakte na novonarhovanú krajinársku zeleň zvýšia kvalitu bývania aj pre už bývajúce obyvateľstvo v kontaktných územiach a vytvoria možnosti vzájomnej interakcie obyvateľov.

11. Agátová

Mestská časť:	Bratislava-Dúbravka
Katastrálne územie:	Dúbravka
Urbanistický obvod:	201 / Dieliky
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	3442/86
Celková plocha lokality v ha:	12,2
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	0%
Druh vlastníctva:	Súkromní vlastníci
Počet vlastníkov:	Rozdrobené vlastníctvo, traja vačšinoví vlastníci

Hodnotiace atribúty / kritériá

Súčasné využitie lokality:	Časť lokality využitá pre areál výroby a skladov
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Nie
Pešia dostupnosť základných škôl:	Nie
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Nie
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Nie

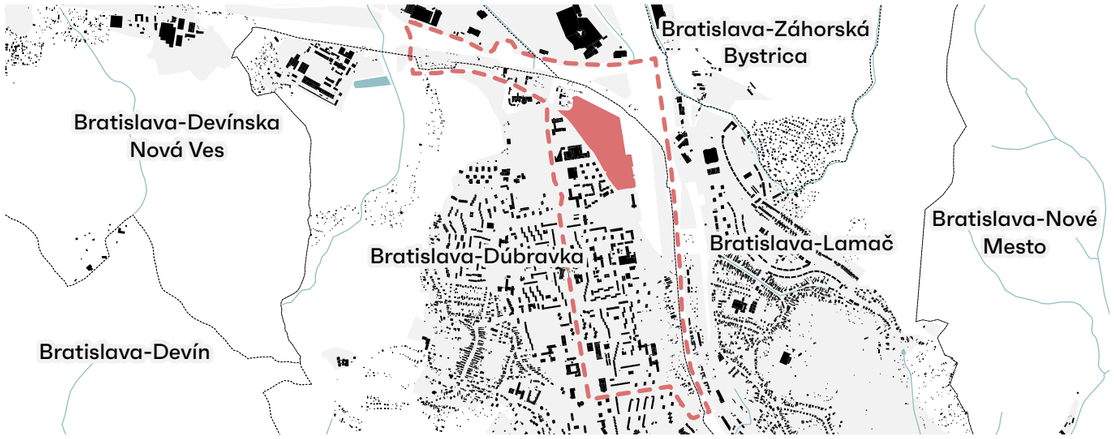
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	OP a BP VTL plynovodu 2,5MP a DN200, OP 2x110kV elektrického nadzemného vedenia a TR 110/22kV
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom a emisiami z cestnej a železničnej dopravy
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	do 8 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	502 / E, IPP max 1,1 / IZP max 0,36 / KZ min 0,15
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	0 / 0
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	101+202+1110 / G, IPP max 1,8 / IZP max 0,26 / KZ min 0,25
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	1517 / 3794

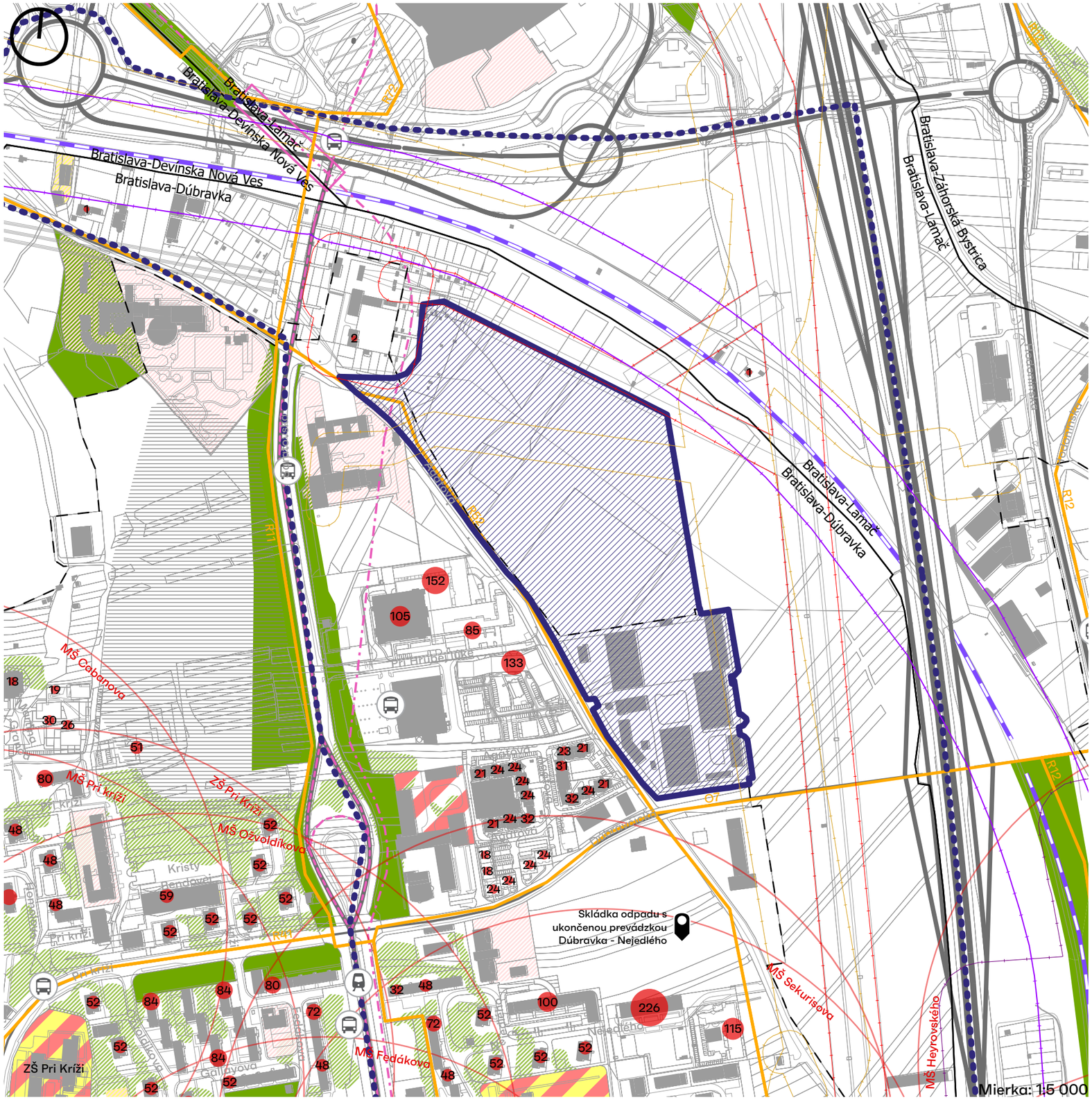
Ostatné atribúty

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	Do 20%, priemyselno skladový areál

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vonkajšom meste
- skutkový stav -väčšia časť lokality je toho času nezastavaná, v juhovýchodnej polohe je areál výroby a skladov – firma Hornex a.s., počet objektov 11, nezastavané územie / v areáli výroby nepriepustnosť povrchov 100%
- mierne svažitý terén so severovýchodnou orientáciou
- upozorňujeme D12 zvýšenú hodnotu radónu - vysoké a stredné radónové riziko D12 v severnej časti územia je trasované vedenie VTL s maximálnym prevádzkovým tlakom 2,5 MP a DN 200 je nutné rešpektovať OP a BP (4m a 20m od osi potrubia)
- okolo 80 % plochy tvorí prevažne neudržiavaná zeleň. V severnej časti trávnatá plocha (20 % rozlohy) a v južnej časti (60 % rozlohy) mladý les s rozvinutou krovitou etážou a drevinová vegetácia po obvode priemyselného areálu. Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do verejnej a vyhradenej zelene s ekologickou, pobytovo-rekreačnou a izolačnou funkciou

Poznámka:
- v ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je nutné zabezpečiť mapovanie chránených živočíchov a rastlín
- v ďalších stupňoch PD je nutné riešiť účinné protihlukové opatrenia





Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Občianska vybavenosť - absentuje, lokalita nie je podľa platného ÚPN súčasťou obytného územia obce
1 MŠ - kapacita 120 žiackych miest, 6 tried, plocha pozemku 4200 m2, podlažná plocha 1440 m2, možnosť integrovaného zariadenia.
1 ZŠ – kapacita 325 žiackych miest, 13 tried, plocha pozemku 11375 m2, podlažná plocha 3412,5 m2
1 ZŠ – Reálne je potrebných 11 tried po 25 žiakov.
Variant 2: výstavba nových zariadení školstva:
1 MŠ – kapacita 120 žiackych miest, 6 tried, plocha pozemku 4200 m2, podlažná plocha 1440 m2, možnosť integrovaného zariadenia.
1 ZŠ – kapacita 325 žiackych miest, 13 tried, plocha pozemku 11375 m2, podlažná plocha 3412,5 m2
1 ZŠ – Reálne je potrebných 14 – 15 tried po 25 žiakov.

Technická infraštruktúra

Možné napojenie na vodovody DN 300 a 400 mm.
Napojenie splaškových vôd na splaškovú stoku S1 DN 400 mm.
Preveriť trasu dažďovej kanalizácie DN 1000, ktorá prechádza riešeným územím.
Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 22kV káblovým vedením – riešenie je cez prekládku trasy, na severnej strane treba rešpektovať ochranné pásmo jestvujúceho 2x110kV nadzemného vedenia do TR 110/22kV Dúbravka, ktoré čiastočne zasahuje do lokality.
Lokalitu je možné kapacitne napojiť na STL1 plynovod DN 160.
Možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne.
OP 2x110kV nadzemného vedenia a TR 110/22kV Dúbravka
v severnej časti územia je trasované vedenie VTL s maximálnym prevádzkovým tlakom 2,5 MP a DN 200 je nutné rešpektovať OP a BP (4m a 20m na obe strany od potrubia)

Dopravná infraštruktúra

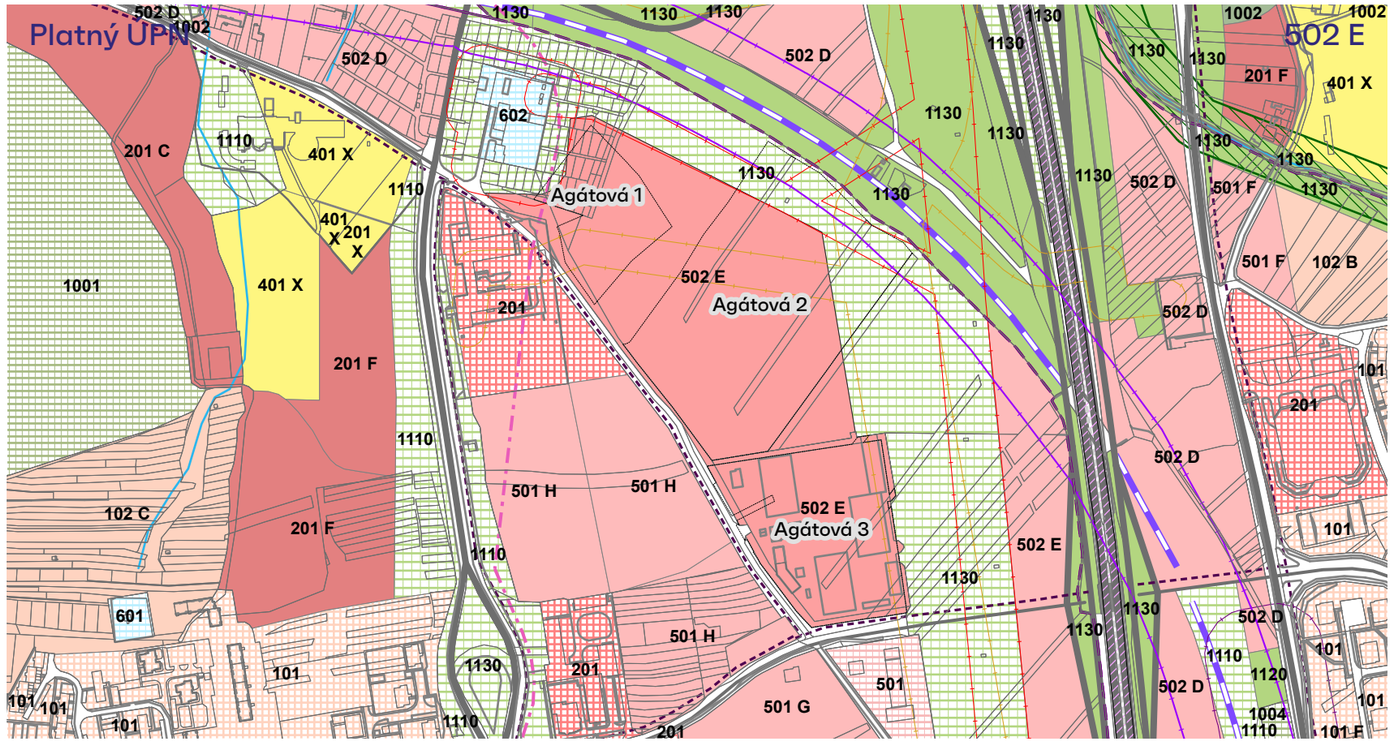
Dopravné pripojenie lokality na Agátovej ulici je možné výlučne na komunikáciu Agátová, na ktorej bude potrebné dobudovanie chodníka pre peších a cyklotrasa. Komunikácia nie je navrhovaná v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy na rozšírenie, v niektorých zo svojich úsekov by si vyžadovala však úpravu povrchu z dôvodu bezpečnosti a plynulosti dopravy.
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD menovite - zastávka Agátová, Pri kríži v oboch smeroch.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP železnice
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- OP cintorína
- Železničné trate
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Diaľnice a rýchl. kom. - FT A1
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Zastávka električky
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- Skládka odpadu
- OP železnice
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- OP cintorína

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Agátova funkčné využitie územia: zmiešané územia – 502 -zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných; regulačný kód E.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	121965	121965
Kód funkčnej plochy bývania	502	101+202+1110
Regulačný kód	E	G
IPP	1,1	1,8
IZP	0,36	0,26
KZ	0,15	0,25
Podlažné plochy	134200	165537
Zastavané plochy	43920	23911
Plochy zelene	18300	37991
Počet bytov	0	1517
Počet obyvateľov	0	3794
Počet parkovacích miest	4429	2166



Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia širších vzťahov. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

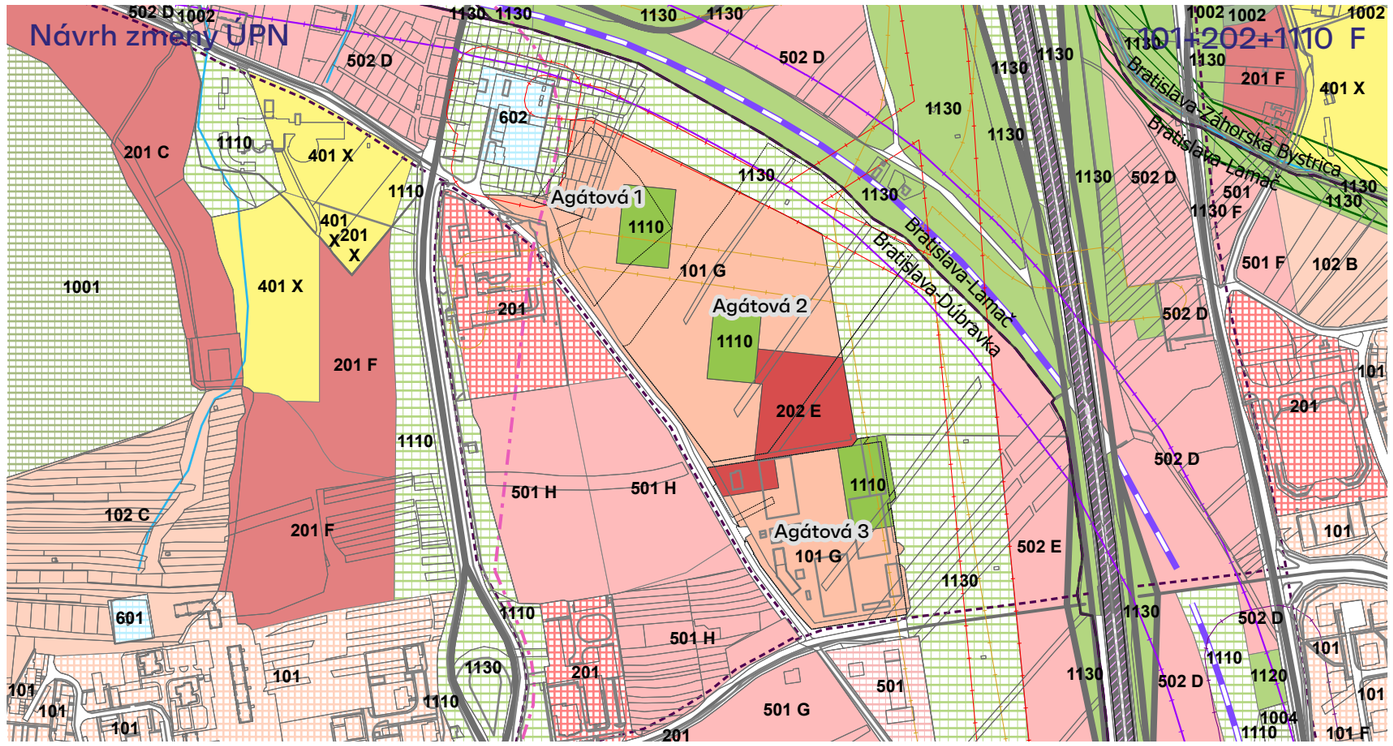
Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru ako aj vznik integrovanej materskej školy. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby. Súčasťou návrhu zmeny funkčného využitia je funkcia občianskej vybavenosti lokálneho významu, ktorá predstavuje vznik základnej školy areálového typu.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia prevažne na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód G;

Súčasťou zmeny funkčného využitia sú aj ďalšie samostatné funkčné plochy:

územia občianskej vybavenosti – 202 - občianska vybavenosť lokálneho významu; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód E;

územia mestskej zelene – 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy; rozvojové územie.



"Návrh prináša predpodklad pre vybudovanie komplexnej mestskej zóny so zariadeniami základnej občianskej vybavenosti, so živým parterom a parkovou zeleňou so športoviskami a ihriskami. Ráta sa s dobudovaním Agátovej ulice v profile 15 metrov s chodníkmi a cyklotrasou a sprievodnou zeleňou."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh

Lokalita Agátová je v ÚPN určená na rozvoj obchodu a výrobných služieb, v súčasnosti je takmer nezastavaná. Pri zmene na obytné prostredie je preto nevyhnutné v lokalite zabezpečiť aj adekvátnu občiansku vybavenosť pre nové obyvateľstvo v lokalite.
Celé uvažované územie na rozvoj bývania je umiestnené paralelne s úzkou Agátovou ulicou, ktorú bude v prípade výstavby novej obytnej štvrte potrebné rozšíriť na parametre modernej mestskej ulice až triedy. Navrhujeme priečny profil 15 metrov, aby sa doň pohodlne zmestili pešie komunikácie/chodníky, cyklotrasa aj sprievodná zeleň. Verejnou dopravou je lokalita dobre obslúžená zastávkami MHD Agátová a Pri kríži. Priečne vstupy do územia sú logicky pripojené na zrkadlovo zaústené komunikácie Pri hrubej lúke a severne na budúce prepojenie pozdĺž obytnej zástavby, obe s prepojením až na Saratovskú ulicu.
Na priečne komunikácie sú pripojené plochy určené pre základnú občiansku vybavenosť, ktorú si nárast počtu obyvateľstva bude vyžadovať. Predpokladané je umiestnenie zariadení obchodu, služieb a verejného stravovania v rámci parteru.
Návrh počíta s parkovými plochami o výmere 1,5 hektáru s adekvátnym zeleným priestorom pre oddych a dennú rekreáciu, ktorý poskytne dostatok priestoru aj pre vybudovanie ihrísk a oddychových zón pre všetky vekové kategórie.
Zastavanosť v území je vzhľadom na novú funkciu bývania nižšia zhruba o 20 až 30 % ako predpokladá ÚPN pri funkcii obchodu a služieb. Navrhovaná štruktúra zástavby zohľadňuje nároky na umiestnenie občianskej vybavenosti a parkových plôch zelene. Návrh predkladá možnú schému rozmiestnenie požadovaných funkcií v rámci riešeného územia. Prevládajúca podlažnosť objektov je 8-11 nadzemných podlaží.

Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 51 %.

12. Muchovo námestie

Mestská časť:	Bratislava-Petržalka
Katastrálne územie:	Petržalka
Urbanistický obvod:	242 / Malé centrum
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	4691/5
Celková plocha lokality v ha:	0,7
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	70%
Druh vlastníctva:	Súkromní vlastníci
Počet vlastníkov:	Mesto je väčšinový vlastník

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

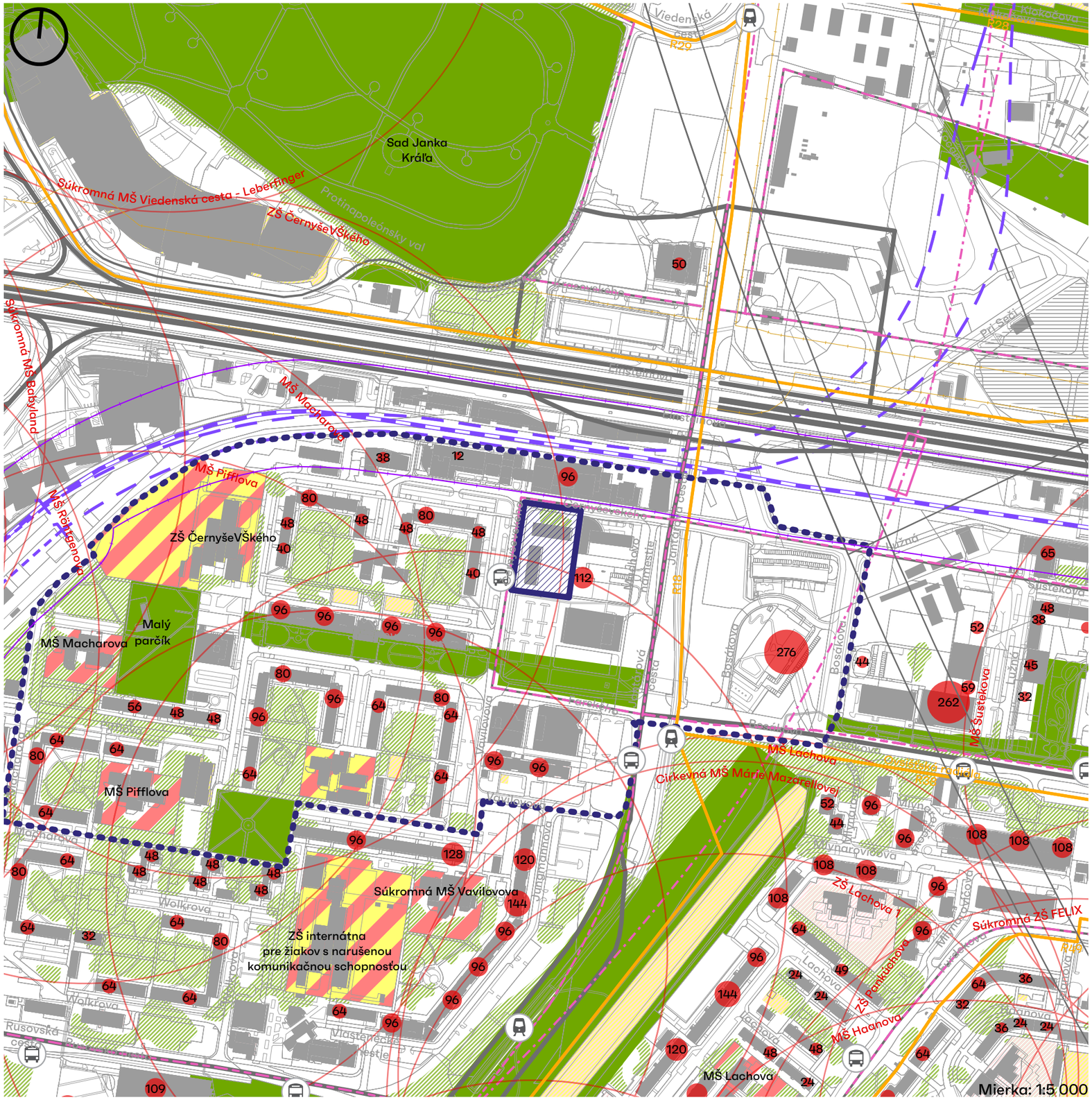
Súčasné využitie lokality:	Časť lokality využitá pre areál METRO
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Áno, spracovaná DUR
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť do 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Áno
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Do 350m biocentrum regionálneho významu RBc č. 37 Sad Janka Kráľa, biokoridor regionálneho významu XXIII. Chorvátske rameno
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Nie
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	OP elektrického podzemného káblového vedenia 110kV
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Nie
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	8 až 11 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	501 / I, IPP max 2,4 / IZP max 0,3 / KZ min 0,25
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	91 / 228
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	101 / H, IPP max 2,1 / IZP max 0,23 / KZ min 0,3
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	119 / 298

<u>Ostatné atribúty</u>

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	Do 20%, parkovisko

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované vo vnútornom meste
- v kontaktnom území radiály Jantárová cesta,západná časť mestského bloku
- lokalita je situovaná v severozápadnej polohe predmetného bloku,z dvoch strán sú prevádzky základnej obchodno-obslužnej vybavenosti a drobného malobchodu, skladov
- počet objektov 4
- je nutné rešpektovať ochranné pásmo elektrickej stanice 110kV a trasu podzemného káblového vedenia 110kV
- je nutné rešpektovať telekomunikačnú trasu SITEL v trase spoločnosti VNET v severnej časti územia
- okolo 40 % plochy tvorí udržiavaná zeleň. Trávnaté plochy okolo budov s rozptýlenou drevinovou vegetáciou (15 % rozlohy) po obvode areálu. Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do vyhradenej zelene s ekologickou funkciou

Poznámka:
-



Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Občianska vybavenosť - malé potraviny, kaviarne,lekárne, TPD, potraviny BILLA

V lokalite Muchovo nám. sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti nasledovné zariadenia základnej občianskej vybavenosti v oblasti školstva:

MŠ 5303 – Vavilovova 18, súkromná s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 68. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Vavilovova.

MŠ 5306 – Macharova 1, s kapacitou 4 triedy s počtom žiakov 96. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Macharova – 5301N s navýšením kapacity o 2 triedy a 41 nových miest.

MŠ 5310 – Pifflova 10, s kapacitou 7 tried s počtom žiakov 158. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa uvažuje s dostavbou MŠ Pifflova – 5305N s navýšením kapacity o 2 triedy a 37 nových miest.

ZŠ 5303 – Černyševského 8, s kapacitou 20 tried a 318 žiakov (stavebná kapacita 30 učební, 550 žiackych miest).

Technická infraštruktúra

Napojenie na existujúci vodovod DN 200.

Napojenie splaškových vôd na kanalizačný zberač B XIV.

Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, je kolízia s jestvujúcim 2x22kV káblovým vedením na juhozápadnom okraji lokality ale trasa vedenia je využiteľná.

Možné napojenie lokality na jestvujúce plynovody STL, najmä STL2 DN 150.

Lokalitu je možné napojiť na CZT (Veolia - Petržalka) prípadne napojenie na samostatnú blokovú plynovú kotolňu.

Rešpektovať trasu navrhnutého podzemného káblového vedenia 110kV

Dopravná infraštruktúra

Dopravné pripojenie lokality je možné iba z miestnej komunikácie Černyševského ulice. Zásadné podmieňujúce dopravné opatrenia na komunikačnej sieti nepredpokladáme.

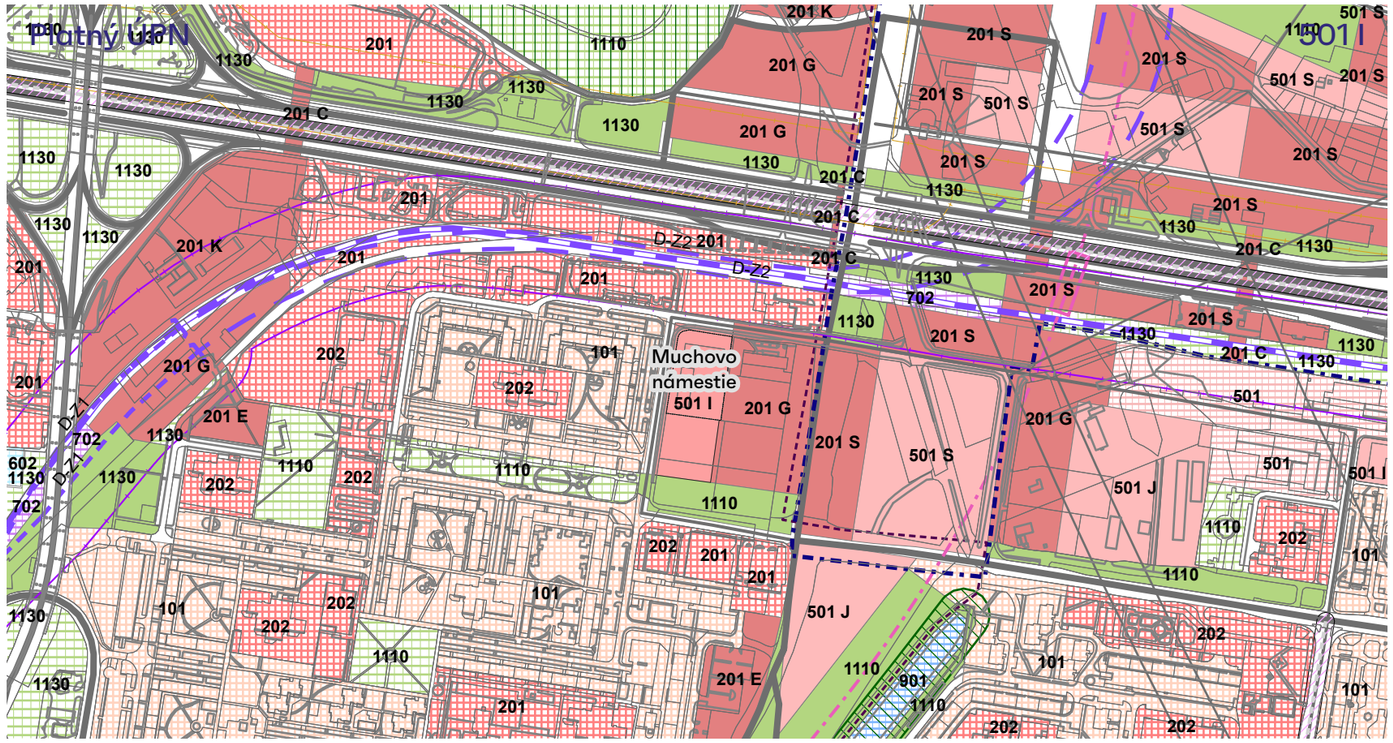
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD menovite - zastávka Muchovo námestie v oboch smeroch. Celodenná obsluha územia je zabezpečovaná električkovými linkami zo zastávky Farského.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP železnice
- OP letiska
- OBP plynu
- Železničné trate
- VRT - podzemné trasy
- Železničné tunely
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Diaľnice a rýchl. kom. - FT A1
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Zastávka električky
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Dostupnosť ZŠ a MŠ
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- OP železnice
- OP letiska
- OBP plynu
- Inundačné územie

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Muchovo námestie funkčné využitie územia: zmiešané územia – 501 – zmiešané územia bývania a OV; regulačný kód I.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	6993	6993
Kód funkčnej plochy bývania	501	101
Regulačný kód	I	H
IPP	2,4	2,1
IZP	0,3	0,23
KZ	0,25	0,3
Podlažné plochy	16800	14700
Zastavané plochy	2100	1610
Plochy zelene	1750	2100
Počet bytov	91	119
Počet obyvateľov	228	298
Počet parkovacích miest	252	172

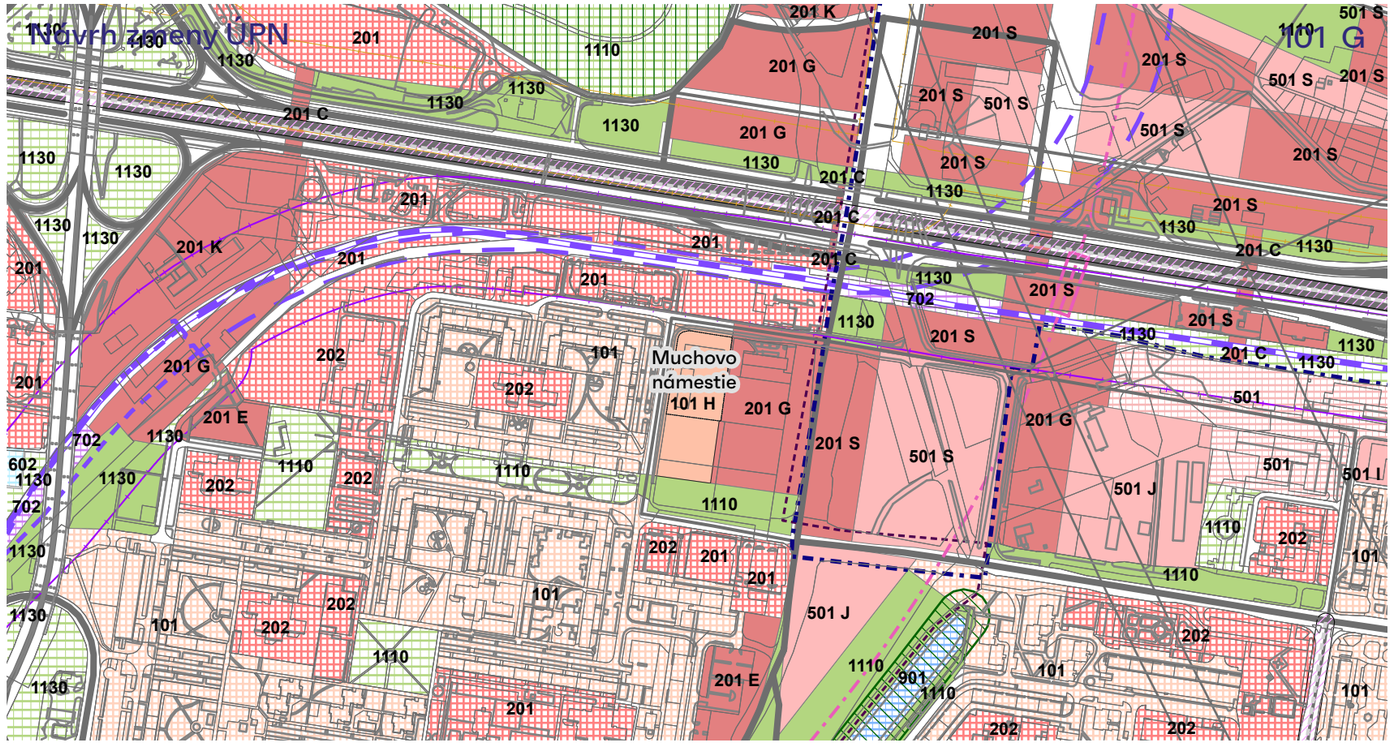


Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia vychádza z charakteru bezprostredného územia v dotyku s riešeným územím a územia širších vzťahov, ktoré nadväzuje na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, občianskej vybavenosti a viacpodlažnej zástavby obytného územia. Územie širších vzťahov, vrátane priľahlých plôch je regulované ako rozvojové a stabilizované územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia prevažne na funkciu bývania viacpodlažnej zástavby obytného územia so vstavanými zariadeniami prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód H.



"Prínosom pre lokalitu je vybudovanie verejne prístupných plôch zelene, keďže v súčasnosti je areál oplotený a neprístupný pre verejnosť. V návrhu sa uvažuje s vybudovaním zelených priepustných plôch a tiež s umiestnením workoutového a detského ihriska."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh

Lokalita Muchovo námestie sa nachádza v lokalite neďaleko križovatky Jantárová cesta Bosákova, v súčasnosti je zastavaná nízkymi dočasnými dvojpodlažnými objektami administratívy. Dopravne je obslúžená z Černyševského ulice. Návrh dostavby vytvára predpoklad pre dotvorenie uličného profilu obytnou zástavbou, tak ako je v súčasnosti na protiľahlej strane. Územie je v ÚPN určené na rozvoj funkcie zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti a vyžaduje si zmenu funkčného využitia. V pešej dostupnosti sa nachádzajú autobusové aj električkové zastávky MHD.
Navrhované obytné objekty sú situované pozdĺž Černyševského ulice, kde kompozične dotvárajú prostredie vežovitých obytných, ale aj administratívnych objektov v susedstve. Výškovo sú objekty zosúladené jestvujúcimi objektami v susedstve, ako aj na protiľahlej strane ulice. Uvažuje sa s umiestnením zelene na strechách objektov a využitím týchto striech ako terás pre relax obyvateľov. V parteri sú umiestnené vstavané zariadenia a prevádzky služieb a obchodu. Vo návrhu je predpokladaný počet podlaží do 8-11, čím a dorovnáva k výške susedných adminitratívnych objektov.
Zastúpenie obytnej funkcie vo funkčnej ploche v miere min. 70% predstavujú bytové domy so 119 bytmi pre 298 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 32 %.

Prínosom pre lokalitu je vybudovanie verejne prístupných plôch zelene, keďže v súčasnosti je areál oplotený a neprístupný pre verejnosť. Uvažuje sa s vybudovaním zelených priepustných plôch a tiež s umiestnením workoutového a detského ihriska. Umiestnenie zelene na strechách objektov prispieva k zmierneniu nepriaznivých dopadov zmeny klímy v tejto lokalite.

13. Viedenská cesta

Mestská časť:	Bratislava-Petržalka
Katastrálne územie:	Petržalka
Urbanistický obvod:	94 / Rybárske rameno
Referenčné parcelné číslo registra C, KN:	5920/7
Celková plocha lokality v ha:	3,43
Podiel využitia lokality na bývanie podľa platného ÚPN:	30%
Druh vlastníctva:	Súkromní vlastníci
Počet vlastníkov:	Jeden vlastník

<u>Hodnotiace atribúty / kritériá</u>

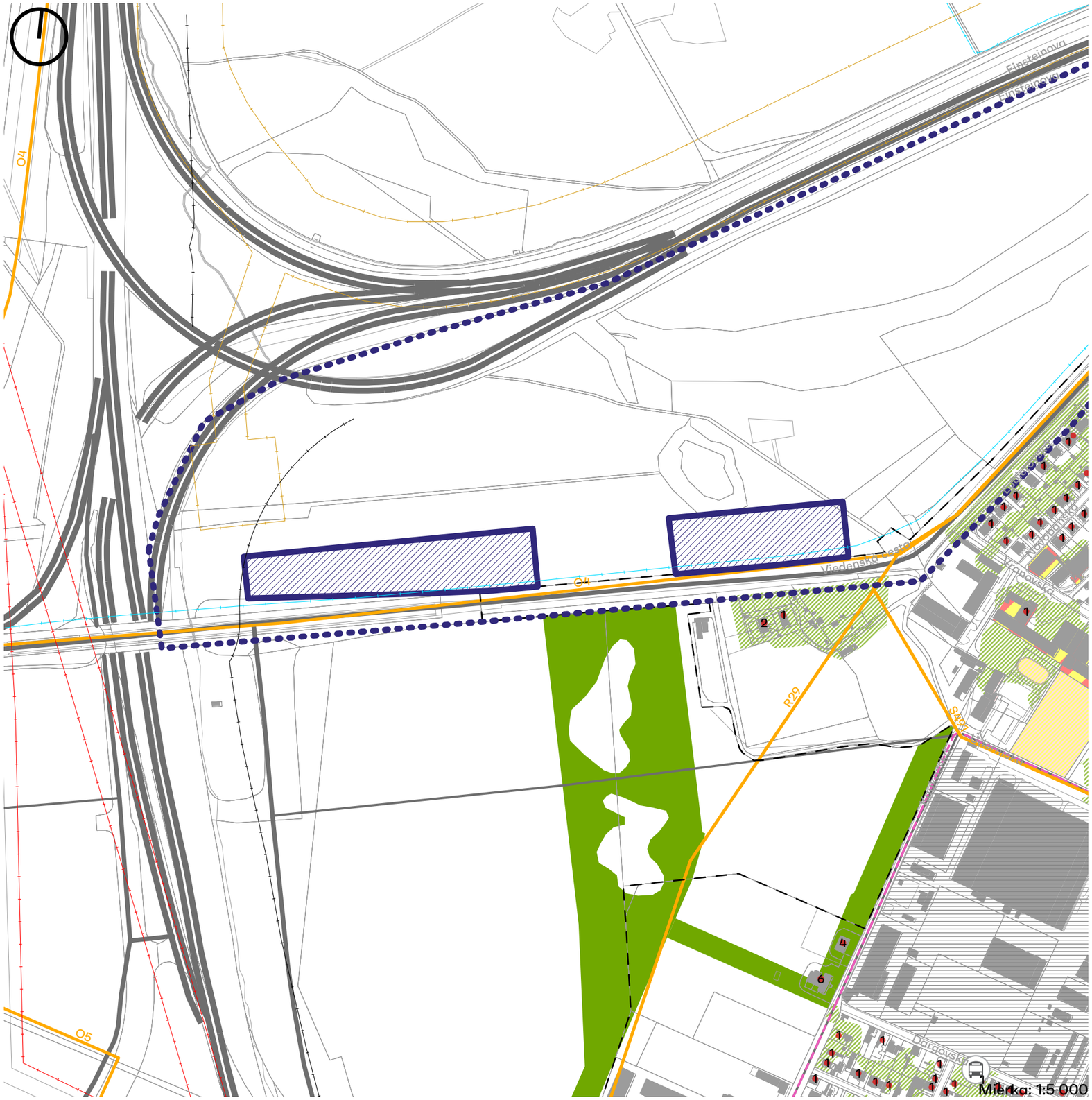
Súčasné využitie lokality:	Bez využitia, ruderálna zeleň
Existencia platnej ÚPD a kladne prerokovaných ÚPP:	Nie
Dopravný prístup vrátane dopravného pripojenia:	Áno, v kontakte s funkčnou plochou
Dopravné pripojenie na verejnú osobnú dopravu:	Áno, pešia dostupnosť viac ako 5 minút
Pešia dostupnosť materských škôl:	Áno
Pešia dostupnosť základných škôl:	Áno
Dostupnosť športu, rekreácie a verejnej zelene:	Áno
Dostupnosť občianskej vybavenosti a služieb:	Áno
Možnosť napojenia lokality na vodovod pitnej vody:	Áno
Možnosť napojenia lokality na kanalizáciu a ČOV:	Áno
Možnosť napojenia lokality na elektrickú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na plynárenskú sieť:	Áno
Možnosť napojenia lokality na zdroje tepla:	Áno
Možnosť napojenia lokality na telekomunikačnú sieť:	Áno
Vyhodnotenie k ochrane prírody, ÚSES a NATURA 2000:	Do 350m CHA Pečniansky les, CHVÚ Dunajské luhy, ÚEV Bratislavské luhy, RBc č. 34 Pečenský les
Vyhodnotenie záberov PPF:	Nie
OP vodných zdrojov:	Ochranné pásmo vodného zdroja II. stupňa, vonkajšie pásmo Pečniansky les
Limity OP technickej a dopravnej infraštruktúry:	Nie
Hlukové pomery z cestnej, železničnej a leteckej dopravy:	Ovplyvnené hlukom a emisiami z cestnej dopravy
Navrhovaná podlažnosť v kontexte okolitej zástavby:	do 6 nadzemných podlaží
Funkčné využitie územia platný ÚPN, regulácia:	201 / F, IPP max 1,4 / IZP max 0,46 / KZ min 0,1
Kapacita a štruktúra bytov platný ÚPN / počet obyvateľov:	130 / 326
Funkčné využitie územia návrh, regulácia:	101 / F, IPP max 1,4 / IZP max 0,28 / KZ min 0,25
Kapacita a štruktúra bytov návrh / počet obyvateľov:	436 / 1089

<u>Ostatné atribúty</u>

Vyhodnotenie aktuálneho podielu zastavanosti lokality:	Bez zástavby

Stručná charakteristika:
- riešené územie je alokované v doposiaľ neurbanizovanom priestore, v kontaktnom území na juh od Viedenskej cesty je zámer Kapitulské pole
- lokalita je situovaná v priestore vymedzenom rýchlostnými cestami D1 a D2 zo západu
- územie sa nachádza v 2.stupni vonkajšieho ochranného pásma vodného zdroja Pečniansky les
- skutkový stav-nezastavané územie
- cez východnú časť územia prechádza dažďová kanalizácia DN 1000 mm
- viac ako 95 % plochy tvorí neudržiavaná zeleň. Západnú lokalitu predstavuje lúka s nezapojenými stromami a krovinami a východnú lokalitu predstavuje zapojený vzrastlý listnatý les. Z hľadiska funkcie možno plochu zaradiť do krajinnej zelene s ekologickou funkciou

Poznámka:
- v území lokality sa nachádza val z čias napoleonských vojen, ktorý by bolo vhodné využiť ako súčasť parkových úprav
- v lokalite nie je možné realizovať podzemné podlažia
- v ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je nutné zabezpečiť mapovanie chránených živočíchov a rastlín
- v ďalších stupňoch PD je nutné riešiť účinné protihlukové opatrenia



Analýza riešeného územia

Občianska vybavenosť

Občianska vybavenosť - absentuje, je to nová lokalita, v kontaktnom území Petržalky zdravotné stredisko, športoviská, kúpalisko Matadorka

MŠ 5302 – Záporožská 8, súkromná s kapacitou 2 triedy s počtom žiakov 38. V návrhu Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 sa neuvažuje s dostavbou MŠ Záporožská 8.

ZŠ 5321 – Záporožská 8, Súkromná Bulharská základná škola a gymnázium Christa Boteva, s kapacitou 3 triedy a 19 žiakov.

ZŠ 5306 - Základná škola Svätej rodiny, Gercenova 10 s kapacitou 12 tried/ 32 učební a 245 žiakov

V zmysle Územného generelu školstva, výstavba nových zariadení školstva:

1 MŠ 5316 N – Južne od Viedenskej ul. - kapacita 120 žiackych miest, 6 tried, plocha pozemku 4200 m2, podlažná plocha 1440 m2.

Technická infraštruktúra

Bude potrebné vybudovať prívodné potrubie DN 150 napojené z jestvujúceh vodovodu DN 300 v Kazanskej ulici.

Napojenie splaškových vôd na kanalizačný zberač B VIII. Cez východnú časť prechádza dažďová kanalizácia DN 1000 mm.

Možné cez rozšírenú VN - 22kV sieť, nie je kolízia s nadradenými sústavami ZVN resp. VVN.

Preveriť možnosť napojenia na STL2 plynovod DN 80 vedený pozdĺž južnej strany Viedenskej cesty.

Možnosť napojiť lokalitu na báze samostatnej plynovej kotolne.

Územie sa nachádza v ochrannom pásme vodárenského zdroja II. stupňa – vonkajšia časť Pečniansky les.

Cez východnú časť územia prechádza dažďová kanalizácia DN 1000 mm.

Dopravná infraštruktúra

Viedenská cesta je v záujmovom úseku v 3-pruhovom šírkovom usporiadaní (2 pruhy v smere hranica s Rakúskom), realizovaná v miernom násype (so zvodidlami na oboch stranách), podľa polohy nájomného bývania je to v súčasnosti úsek komunikácie v extraviláne; dopravné pripojenie bude novovytvorené, v území bez zástavby;

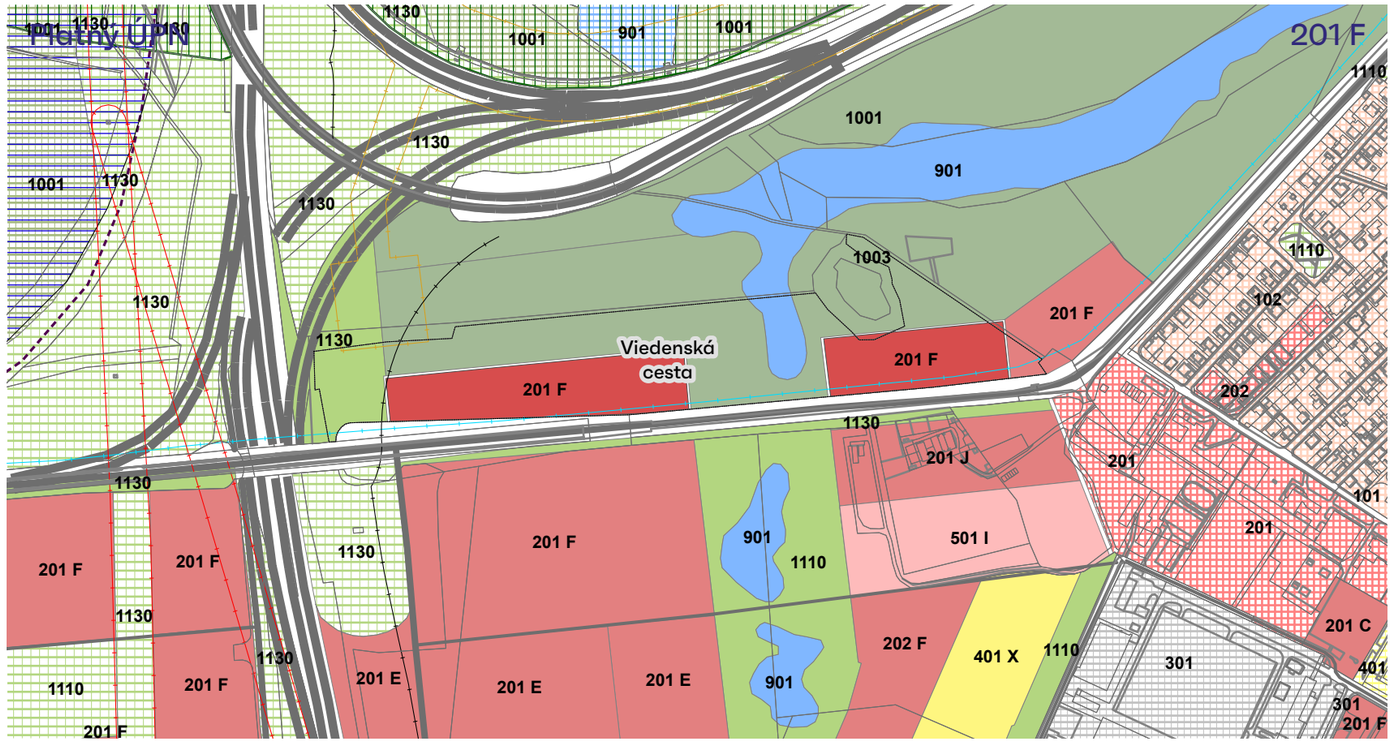
Dopravná obslužnosť lokality je zabezpečovaná MHD okrajovo zastávkami Kremnická a Údernícka, kúpalisko s linkami s celodennou obsluhou, pešia vzdialenosť k nim je približne 800 m.

- Širšie vzťahy
- Riešené územia
- Hranica zastavaného územia
- Hranica mestskej časti
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- OP vodného zdroja
- Nosný sys. MHD – špec. dráha
- Stanica n. s. MHD – š. dráhy
- Električkové trasy
- Trolejbusové trasy
- Diaľnice a rýchl. kom. - FT A1
- Zberné komunikácie - FT B1
- Zberné kom. - FT B2 a B3
- Obslužné komunikácie - FT C1
- Cyklotrasy
- Zastávka autobusu, trolejbusu
- Environmentálna záťaž
- Jestvujúce byty (počet)
- Areál OV
- Školský areál
- Plochy športu
- Parková zeleň
- Ostatná zeleň
- OP komunikácie
- OP energetických zariadení
- OBP plynu
- OP vodného zdroja
- Inundačné územie

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality Viedenská cesta funkčné využitie územia: územia občianska vybavenosť – 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; regulačný kód F.

	Platný ÚPN	Návrh
Výmera	34259	34259
Kód funkčnej plochy bývania	201	101
Regulačný kód	F	F
IPP	1,4	1,4
IZP	0,46	0,28
KZ	0,1	0,25
Podlažné plochy	48020	48020
Zastavané plochy	15778	9604
Plochy zelene	3430	8575
Počet bytov	130	436
Počet obyvateľov	326	1089
Počet parkovacích miest	1279	624

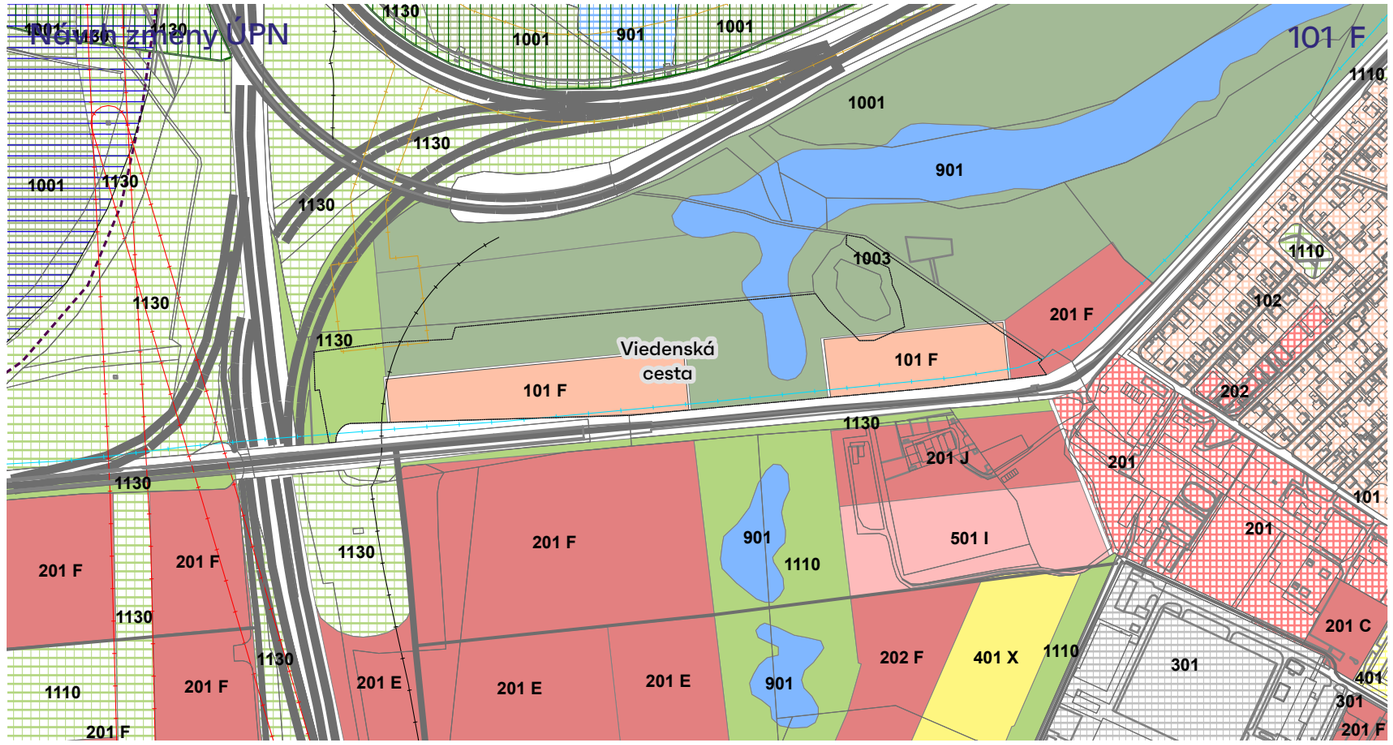


Návrh na zmenu ÚPN

Návrh nového funkčného využitia lokality Viedenská cesta je zmenou územia určeného pre občiansku vybavenosť celomestského významu v JV časti Pečnianskeho lesa na funkciu viacpodlažnej zástavby obytného územia. Rozvojové územie predmetnej lokality je v bezprostrednom dotyku s okolitým územím funkcií rekreácie v prírodnom prostredí a vodných plôch a tokov. Južne od komunikácie Viedenská cesta evidujeme aktuálne v procese pripomienkovania ÚPN – Z Kapitulský dvor, kde sú podľa aktuálne platného ÚPN navrhované funkčné plochy na urbanizáciu ako územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, plochy športu a občianskej vybavenosti. Územie priľahlých plôch a širších vzťahov je regulované prevažne ako rozvojové územie podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007, vrátane zmien a doplnkov.

Urbanistický návrh uvažuje s využitím riešeného územia na funkciu viacpodlažnej zástavby obytného územia. Riešenie navrhuje vstavané zariadenia prevádzok služieb, obchodu a verejného stravovania v rámci riešeného parteru ako aj drobných prevádzok slúžiacich ako zázemie pre nadväzujúce územie rekreácie v prírodnom prostredí. Podiel funkcie bývania bude tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

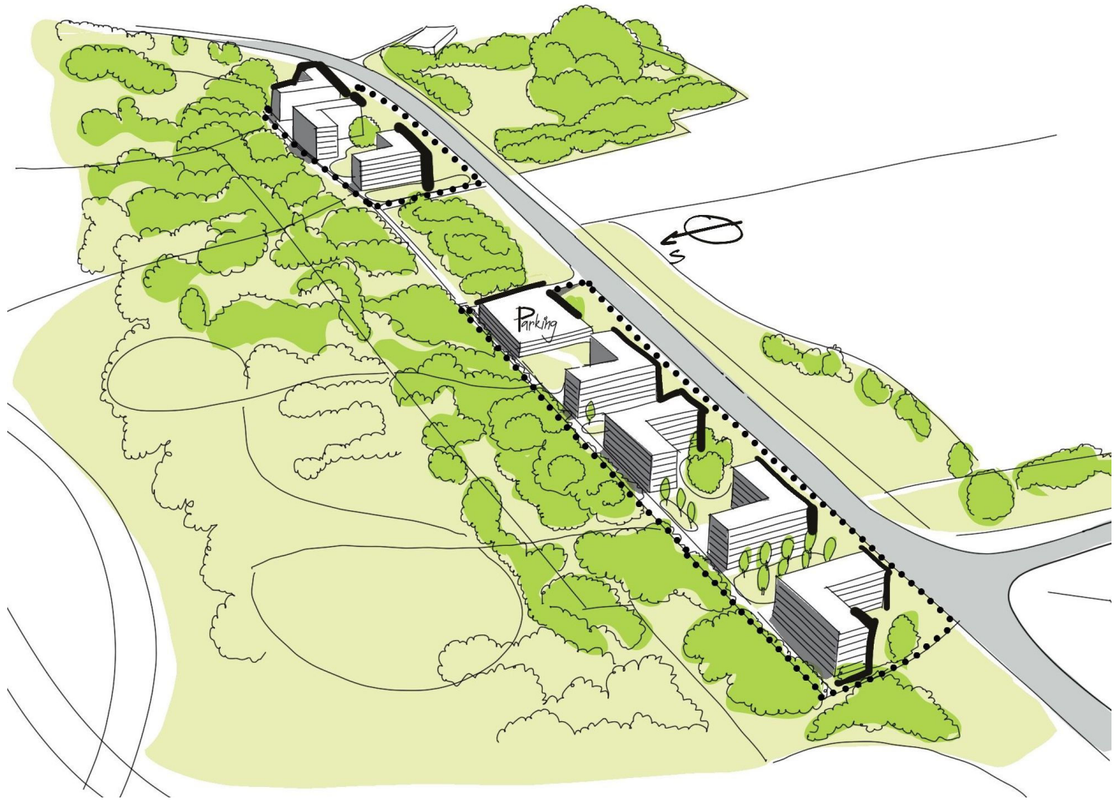
Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód F.



"Návrh prináša riešenie pripojenia cyklotrás a vznik cyklopointu pre rekreáciu v prírodnom prostredí Pečnianskeho lesa."

Situácia návrh

Modelová hmotovo-priestorová schéma návrh



Lokalita Viedenská cesta sa nachádza pozdĺž cesty z hraničného prechodu Berg do Petržalky na ľavej strane. Je v kontakte s územím Pečnianskeho lesa, je určená na rozvoj funkcie občianskej vybavenosti a vyžaduje si zmenu funkčného využitia.
Obsluha lokality je možná z Viedenskej cesty. Dopravná obsluha formou MHD je v súčasnosti nedostatočná. Vzhľadom na terénne prevýšenie Viedenskej cesty a samotného riešeného územia je nevyhnutné zámer realizovať na násype, aby sa stavby dostali do kontaktu s Viedenskou cestou, alebo vybudovanie stavieb na teréne a prepojenie s lokalitou Kapitulský dvor popod násyp Viedenskej cesty.
Návrh umiestnenia objektov bývania spočíva vo využití plôch v ÚPN určených na občiansku vybavenosť a ich zmene na funkciu bývania V tejto časti je lokalita v kontakte s budúcou výstavbou v rámci priestoru Kapitulský dvor/ Kapitulské polia, ktoré sa nachádzajú južne od Viedenskej cesty. Kompozične sa jedná o súbor obytných objektov radených pozdĺž Viedenskej cesty od mimoúrovňovej križovatky s diaľnicou D2 až po zalomenie Viedenskej cesty severným smerom. V parteri objektov sa uvažuje s umiestnením vstavaných prevádzok služieb a obchodu.
V návrhu sa uvažuje s podlažnosťou do 10 podlaží.
Zastúpenie obytnej funkcie vo funkčnej ploche v miere min. 70% predstavujú bytové domy so 436 bytmi pre 1089 obyvateľov.
Výhľad potrieb statickej dopravy je v porovnaní s kapacitnými nárokmi na statickú dopravu podľa aktuálne platného ÚPN znížený o cca 51 %.

Na protiľahlej strane Viedenskej cesty sa momentálne na nezastavané územie spracováva územný plán zóny Kapitulský dvor.