

Našou snahou bolo nasledovať existujúcu a pripravovanú urbanistickú štruktúru miesta. Preto sme vytvorili skupinu samostatných objektov obklopených zeleňou - neklasický mestský blok, ktorý je charakteristický pre južný breh Dunaja. Tvorí sa urbanistická štruktúra berie do úvahy okolité cesty a rieku, existujúce limity a výhľady na zelené prostredie v parku a oblasti pri vode.

Základné údaje

Názov: *Urbanistická štúdia Viedenská cesta - Východ, Bratislava - Petržalka*
Dátum: *02.2024*
Vedúci projektu: *Ing. arch. Matej Siebert, PhD.*
Projektový tím: *Ing. arch. Zuzana Kôpková, Ing. arch. Jolana Foglová, Ing. arch. Lenka Hlavenková, Ing. arch. Tomáš Klásek*

Obsah

4-44 **TEXTOVÁ ČASŤ** Sprievodná správa

45-82	VÝKRESOVÁ ČASŤ
	Situácia širšie vzťahy / M 1 : 10.000
	Analýza súčasného stavu s limitmi rozvoja územia / M 1 : 2.000
	Komplexný urbanistický návrh Variant 1 / Alternatíva 1. / M 1 : 1.000
	Komplexný urbanistický návrh Variant 1 / Alternatíva 2. / M 1 : 1.000
	Komplexný urbanistický návrh Variant 2 / M 1 : 1.000
	Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia / M 1 : 1.000
	Návrh riešenia technickej infraštruktúry / M 1 : 1.000
	Návrh riešenia technickej infraštruktúry - Kanalizácia / M 1 : 1.000
	Návrh riešenia technickej infraštruktúry - Vodovod / M 1 : 1.000
	Návrh riešenia technickej infraštruktúry - Plyn / M 1 : 1.000
	Návrh riešenia technickej infraštruktúry - Elektro / M 1 : 1.000
	Návrh riešenia technickej infraštruktúry - Slaboprúdové rozvody / M 1 : 1.000
	Návrh ozelenenia územia, ochrany prírody a krajiny / M 1 : 1.000
	Dendrológia / M 1:1.000
	Civilná ochrana / M 1:1.000
	Návrh etapizácie č.1 / M 1:1.000
	Návrh etapizácie č.2 / M 1:1.000
	Hmotovo - priestorová regulácia územia súčasný stav / M 1 : 2.000
	Návrh hmotovo - priestorovej regulácie územia Variant 1 / Alternatíva 1. / M 1 : 2.000
	Návrh hmotovo - priestorovej regulácie územia Variant 1 / Alternatíva 2. / M 1 : 2.000
	Návrh hmotovo - priestorovej regulácie územia Variant 2 / M 1 : 2.000
	Pohľady, rezy Variant 1 / Alt.1 / M 1 : 1.000
	Vizualizácia - pohľad severozápadný Variant 1 /Alt.1
	Vizualizácia - pohľad južný Variant 1 /Alt.1
	Vizualizácia - pohľad východný Variant 1 /Alt.1
	Pohľady, rezy Variant 1 / Alt.2 / M 1 : 1.000
	Vizualizácia - pohľad severozápadný Variant 1 /Alt.2
	Vizualizácia - pohľad južný Variant 1 /Alt.2
	Vizualizácia - pohľad východný Variant 1 /Alt.2
	Pohľady, rezy Variant 2 / M 1 : 1.000
	Vizualizácia - pohľad severozápadný Variant 2
	Vizualizácia - pohľad južný Variant 2
	Vizualizácia - pohľad východný Variant 2
	Návrh priemetu navrhovanej koncepcie do ÚPN hl.m.SR Bratislava Variant 1 / Alternatíva 1. / M 1 : 1.000
	Návrh priemetu navrhovanej koncepcie do ÚPN hl.m.SR Bratislava Variant 1 / Alternatíva 2. / M 1 : 1.000
	Návrh priemetu navrhovanej koncepcie do ÚPN hl.m.SR Bratislava Variant 2 / M 1 : 1.000

Textová časť

Názov: *Urbanistická štúdia Viedenská cesta - Východ, Bratislava - Petržalka*
Dátum: *02.2024*
Vedúci projektu: *Ing. arch. Matej Siebert, PhD.*
Projektový tím: *Ing. arch. Zuzana Kôpková, Ing. arch. Jolana Foglová, Ing. arch. Roman Talaš*

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY VIEDENSKÁ CESTA – VÝCHOD,

Bratislava - Petržalka

TEXTOVÁ ČASŤ

Spracovateľ: SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o.

Osoba spôsobilá pre obstarávanie UPD: JUDr. Štefan Kollár

Február 2024

1. Identifikačné údaje

Predmet- názov dokumentácie:

Urbanistická štúdia zóny Viedenská cesta – Východ, Bratislava – Petržalka

Obstarávateľ dokumentácie:

YIT Slovakia a.s.

Svätoplukova 2A, 821 08 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstaranie urbanistickej štúdie:

JUDr. Štefan Kollár, vedený v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, pod registračným číslom 430. Kontakt M: +421917 109 634.

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

Magistrát Hlavného mesta SR Bratislava

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Spracovateľ Urbanistickej štúdie:

SIEBERT+TALAŠ, spol. s r.o.

Prievozska 4/D, 821 09 Bratislava

Tel: + 421 2 5293 1001

E-mail: atelier@sieberttalas.com

Zodpovedný projektant:

Ing. arch. Matej Siebert, PhD.

Autorizovaný architekt SKA, r.č. 0688 AA

Autori a Spracovateľský kolektív:

Ing. arch. Matej Siebert, PhD., Ing. arch. Zuzana Kôpková

Ing. arch. Jolana Foglová, Ing. arch. Roman Talaš



Dotknuté orgány územného plánovania:

Mestská časť Bratislava – Petržalka

MČ Bratislava – Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava mestská časť Petržalka

Ing.arch. Zuzana Gazsová

Tel.: 02 / 68 288 836

e-mail: zuzana.gazsova@petrzalka.sk

Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním urbanistickej štúdie:

Orgány štátnej správy,

Orgány verejnej samosprávy,

Správcovia a vlastníci verejného dopravného a verejného technického vybavenia územia,

Fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva budú dotknuté.

2. Základné údaje o riešenom území

2.1 História územia

Riešené územie je súčasťou priestoru formovaného riekou Dunaj, vzhľadom na charakter bolo pravidelne zaplavované a z toho dôvodu bolo osídľované len sporadicky. Územie tvorili nízke štrkové ostrovy, formované záplavami. Systém dunajských ramien a ostrovov bol zalesnený charakteristickými lužnými lesmi s topoľmi, jelšami, vrbami a javormi

Riešené územie bolo slabo nepriechodné a takmer neosídlené. Petržalka bola prístupná cez brod a neskôr mostami, nachádzajúcimi sa v priestore Starého mesta. Prvá regulácia sa uskutočnila po roku 1773 vybudovaním hrádze, pričom boli ponechané dve hlavné ramená: Pečnianske a Chorvátske. V polovici 20. storočia sa uvažovalo v súvislosti s pripravovanou rozsiahlou výstavbou Petržalky s vybudovaním nového obtokového ramena pozdĺž hranice s Rakúskom, avšak tento zámer nebol zrealizovaný.

Najstaršia menovitá zmienka o objektoch na území dnešnej Petržalky je v listine z roku 1225, ktorá spomína hneď niekoľko geografických objektov z územia dnešnej Petržalky. Medzi nimi sa uvádza aj sídlo "Fluencendorf" či "Wlocendorf", čiže Flantschendorf (t.j. Kapitulský dvor či Kapitulské pole). Riešené územie patrilo v minulosti do obce Kittsee / Kopčany a súčasťou obce Petržalka sa stalo až cca v roku 1850.

Petržalka bola po roku 1918 pripojená k Slovensku ako samostatná obec. Počas 2. svetovej vojny bola súčasťou Nemecka. Súčasťou mesta Bratislava sa stala v roku na prelome 40-tych a 50-tych rokov 20. storočia.

Výstavbu v Petržalke ovplyvnila nová urbanizácia, zahájená v 70-tych rokoch 20. storočia, ktorej predchádzala významná medzinárodná architektonická súťaž. Zrealizovaný urbanistický koncept Petržalky vytvorili autori Jozef Chovanec a Stanislav Talaš so spolupracovníkmi, pričom riešené územie (pravdepodobne aj vzhľadom na blízkosť vtedajšej železnej opony) zostalo nezastavané.

2.2 Prírodné podmienky

Riešené územie sa nachádza na juh od centra Bratislavy, na pravom brehu rieky Dunaj. Je situované na rovine, s minimálnym sklonom a členitosťou. Podľa regionálneho geologického členenia Západných Karpát ide o súčasť Podunajskej panvy -Gabčíkovej panvy (Podľa: Mazúr, E., Lukniš, M. in Atlas krajiny SR, 2002):

Panónska panva (podsústava), Západopanónska panva (provincia),

Malá Dunajská kotlina (subprovincia),

Podunajská nížina (oblasť),

Podunajská rovina (celok)

2.3 Geologické pomery

Nadmorská výška územia je prevažne na úrovni 135 - 137 m.n.m.. Vzhľadom na to, že územie leží v oblasti nížiny, je sklon územia minimálny. Územie predstavuje fluviálnu nivu rieky Dunaj, patrí do oblasti ukladania riečnych nánosov a vytvorených štrkových riečísk, nachádza sa na neogénnej

Podunajskej panve, ktorá postupne vznikala v pliocéne a kvartéri vplyvom tektonických pohybov pozdĺž zlomov. Predterciálne obdobie je tvorené malokarpatským kryštalinikom, na ktorých sa usadili neogénne a kvartérne sedimenty ílov a pieskov. Dunajské štrkopiesky sú pokryté piesočnato-prachovými hlinami do mocnosti 3 a 4 m. Z hľadiska seizmickej aktivity patrí do 5° a

6° MCS a nachádza sa medzi zlomovými líniami stredného pleistocénu. Na geologickej stavbe územia sa podieľajú útvary: neogén, kvartér. Neogén je budovaný sedimentmi sarmatu, panónu a pontu. Panón je zastúpený prachovitopiesčítymi ílmi, ílmi až ílovcami, zväčša vápnicami. Íly sú modrosivé až sivé s vločkami šedých kremitých pieskov. Pont je zastúpený súvrstvím pestrých ílov s obsahom CaCO₃. Typické pre pont sú pestré, takmer nepiesčité íly s polohami jemnozrnných pieskov. Kvartérne sedimenty sú zastúpené fluviálno - nivnými sedimentmi, s podložíom tvoreným prevažne štrkami a piesčítymi štrkami (holocén). Kvartérny pokryv reprezentujú mladšie, holocénne náplavy vodných tokov v území. Sedimenty sú tvorené najmä slabo vytriedenými (povodňovými) hlinami a pieskami.

2.3 Klimatické pomery

Petržalka sa nachádza v teplej až mierne teplej oblasti. Priemerná ročná teplota vzduchu je 10,33°C. Najchladnejší mesiac je január a najteplejší júl. Taktiež v júli je najvyšší počet hodín slnečného svitu v roku. Priemerná oblačnosť je 61%. Hmla sa v tomto území objavuje v priemere iba 35x ročne. Územie patrí do najteplejšej oblasti Slovenska. Počet tropických dní v roku je okolo 22, letných dní 81, mrazových dní 65 a ľadových dní 27. Počet dní so silným mrazom, ktoré klesajú pod - 10° C je 6. Priemerný ročný úhrn zrážok dosahuje hodnoty 670 mm. Najmenej zrážok padne v januári a februári a najviac zrážok dopadne na zem v máji a júni (31% zo všetkých zrážok), čo sa odráža aj na vlhkosti vzduchu, ktorá dosahuje najvyššie hodnoty v máji a júni, čo je spôsobené aj polohou v blízkosti rieky Dunaj. Snehová pokrývka sa vyskytuje v priemere 37 dní do roka. Územie sa zaraďuje medzi oblasti so stredným až veľkým stupňom znečistenia ovzdušia. Na znečistení sa podieľajú najmä oxidy dusíka. Znečisťovanie oxidom siričitým v poslednom čase značne pokleslo, maximálne koncentrácie sa vyskytujú v zimnom období. Na znečistení ovzdušia má najväčší podiel vysoká koncentrácia obyvateľstva v hlavnom meste, nadmerné používanie dopravných prostriedkov a veľké závody produkujúce škodliviny do ovzdušia.

2.4 Hydrologické pomery

Územie sa nachádza v povodí rieky Dunaj, ktorý výrazne ovplyvňoval toto územie. Dunaj patrí k vysokohorskému typu riek a najväčší prietok dosahuje v mesiacoch máj a jún v čase topenia ľadovcov v horách. V tomto období dochádzalo k neustálej inundácii okolitého územia. Aj v súčasnosti v máji a júni na Dunaji dochádza k výraznému zvýšeniu hladiny, no hrádze bránia vode zaliať obytnú časť Petržalky. Dlhodobý priemerný prietok Dunaja v Bratislave je 2044 m³.s⁻¹. Celé územie zóny sa nachádza v území s 1. stupňom územnej ochrany.

Podľa prieskumov a aktuálnych údajov z SHMU sa javí, že v území je pomerne vysoká hladina podzemnej vody, ktorej hladina je priemerne na úrovni 130,55 - 131,50 m.n.m. Úroveň spodnej vody je cca 4,0 m - 6,0 m pod úrovňou rastlého terénu.

2.5 Súčasný stav územia

Riešené územie je v súčasnosti nezastavané, jedná sa o pôvodne poľnohospodársky využívané pozemky. Komunikácia spájajúca Bratislavu s Rakúskom (hraničný prechod Berg) je vedená na násype, ktorý čiastočne plní funkciu povodňovej ochrany.

Riešené územie v minulosti nebolo využívané z dôvodov sprísnenej ochrany štátnej hranice s Rakúskom a ani neskôr sa poľnohospodárske využitie nerealizovalo, je dnes zarastené náletovou zeleňou. Podrobný stav zelene a potenciál využitia je zdokumentovaný v nasledujúcich kapitolách.

3 Hlavné ciele riešenia územia

3.1 Špecifický účel použitia urbanistickej štúdie

Špecifickým účelom použitia UŠ v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50 / 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) je návrh a overenie novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vyriešenie urbanisticko-architektonických a územno-technických problémov v území, s cieľom využitia UŠ ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky Územného plánu hl.m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „UPN mesta“).

„Urbanistická štúdia zóny Viedenská cesta – východ“ bude vypracovaná s cieľom overiť možnosti urbanizácie územia z hľadiska funkčnej, priestorovej regulácie a regulácie intenzity výstavby, dopravnej a technickej infraštruktúry na vytypovanom území.“

„Urbanistická štúdia zóny Viedenská cesta – východ“ bude použitá ako územnoplánovací podklad pre ďalšie usmerňovanie investičnej činnosti a pre územné rozhodnutie.“

Hlavné dôvody na riešenie sú definované nasledovne:

- overenie investičného zámeru vlastníkov pozemkov a ich záujmov v rámci využitia územia, vrátane zosúladenia individuálneho a verejného záujmu
- overenie koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia riešeného územia v širších celomestských súvislostiach v súlade s komplexným rozvojom územia a zámermi mestskej časti
- overenie a zdokumentovanie územnotechnických súvislostí vyplývajúcich z navrhovanej koncepcie využitia územia v nadväznosti na priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia vo variantných riešeniach
- riešenie špecifických urbanistických, architektonických, dopravných, územnotechnických a environmentálnych problémov v území
- spracovanie územnoplánovacieho podkladu pre vypracovanie zmeny územnoplánovacej dokumentácie. V súlade s výsledkami prerokovania štúdia môže byť podkladom pre návrh zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie hlavného mesta SR Bratislavy.

3.2 Určenie cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Hlavný cieľ UŠ

Predmetom riešenia urbanistickej štúdie je vypracovanie územnoplánovacieho podkladu vo forme urbanistickej štúdie na riešenie funkčno-prevádzkového využitia a hmotovo–priestorového usporiadania na riešenom území v súlade s ustanoveniami §4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Zadanie urbanistickej štúdie v súlade s „konceptiou mestskej bytovej politiky pre roky 2020-2030“, ako s rámcovým a strategickým dokumentom hlavného mesta pre riešenie dostupnosti bývania, preverí možnosti riešenia bytovej funkcie v záujmovom území, s cieľom premeny záujmového územia na novú mestskú štvrť s funkciami bývania a saturujúcej občianskej vybavenosti, so zázemím zelene a s kvalitnými verejnými priestormi.

Hlavným cieľom riešenia je overiť využiteľnosť územia pre zámer investora vytvoriť novú obytnú zónu „Viedenská cesta Východ“ v nadväznosti na súvisiace susedné zóny „Viedenská cesta Západ“ a „Viedenská cesta Stred“, vyhodnotenie limitov územia a stanovenie optimálnych regulačných podmienok územia pre jeho ďalší rozvoj.

V širších súvislostiach je hlavným cieľom overiť napojenie lokality na urbanisticky, historicky, prírodne zaujímavé a významné územia (ochranné pásmo vodného zdroja) a posúdiť vhodnosť navrhovanej činnosti na ochranné pásmo vodného zdroja Pečniansky les.

Ďalšie ciele UŠ

- zhodnotiť limity a potenciál územia, určiť vhodné funkčné využitie územia a mieru intenzity výstavby, preveriť únosnosť územia navrhovanými zmenami
- v návrhu urbanistickej koncepcie zohľadniť polohu územia v meste, v súlade s kultúrnymi, historickými a environmentálnymi východiskami
- adekvátne reagovať na okolité rozvojové plochy, najmä na schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu - Územný plán zóny Kapitulský dvor
- overiť možnosť situovania funkcie bývania v území: viacpodlažná bytová výstavby (101) - rozvojové územie a zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501) - rozvojové územie, pričom 2 varianty riešenia overia rôznu priestorovú reguláciu zástavby v území
- navrhnuť novú urbanistickú koncepciu rozvoja zóny vo variantoch s dôrazom na:
 - ochranu prírody a životného prostredia, rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability
 - saturovanie potrieb nekomerčnej občianskej vybavenosti
 - obsluha územia systémami dopravnej (vrátane pešej a cyklistickej) a technickej infraštruktúry a napojenie územia na verejné dopravné a technické vybavenie územia susediaceho urbanizovaného územia
 - zvýšiť kvalitu životného prostredia ochranou pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou a funkčnou reguláciou, navrhnuť prípadné opatrenia na zmiernenie negatívnych vplyvov
 - overenie investičných zámerov obstarávateľa, ktorý má záujem na overení nového funkčného využitia územia, ktoré by malo byť podkladom pre zmenu platného ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy
 - stanoviť zásady vecnej a časovej koordinácie výstavby v území, vyjadriť etapizáciu výstavby
 - v širších súvislostiach overiť napojenie lokality na urbanisticky, historicky, prírodne zaujímavé a významné územia (Ochranné pásmo vodného zdroja, Chránený areál Pečniansky les, Chránené vtáčie územie Dunajské luhy, zastavané územie MČ Petržalky, pripravovaná štvrť Kapitulský dvor a Kapitulské pole, v širších vzťahoch centrum mesta, Vojenský cintorín v Petržalke, rekreačná oblasť jazera Veľký Draždiak v MČ Petržalka, CHKO Dunajské luhy a iné)

- overenie investičných zámerov obstarávateľa, ktorý má záujem na efektívnejšom využití územného potenciálu, aký je stanovený v platnom ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, vzhľadom k tomu, že lokalita sa nachádza v strategicky významnej pohraničnej polohe, kde je možné vytvoriť podmienky pre posilnenie väzieb medzi rakúskymi obcami Kittsee, Wolfsthal a Bratislavou

4 Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

4.1 Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj

Nadradenou platnou územnoplánovacou dokumentáciou regiónu je Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (UPN R BSK), v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia BSK č.1/2013 zo dňa 20.9.2013, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj a Zmeny a doplnky č.1 ÚPN R BSK boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

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

Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva

2.1. V oblasti hospodárstva:

2.1.5. obmedzovať vhodným urbanistickým riešením možný negatívny dopad priemyselnej a stavebnej produkcie na životné prostredie a na prírodnú krajinu.

- Ďalej v riešení ÚŠ sú rešpektované nasledovné regulatívy UPN R BSK: 6.4., 8.31, 9.3.1, 9.9.1.

4.2 ÚPN Hlavného mesta SR Bratislava

Na riešené územie sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schváleného územnoplánovacieho dokumentu - ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 (riešené územie nebolo predmetom zmien a doplnkov).

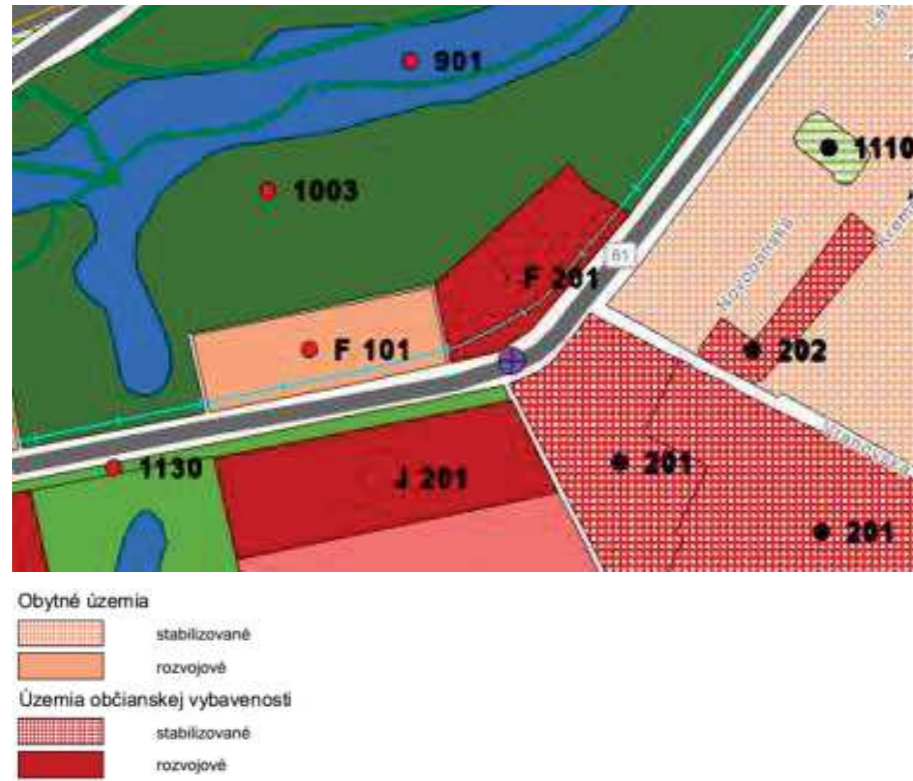
Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné využitie:

- 201 Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód F, rozvojové územie

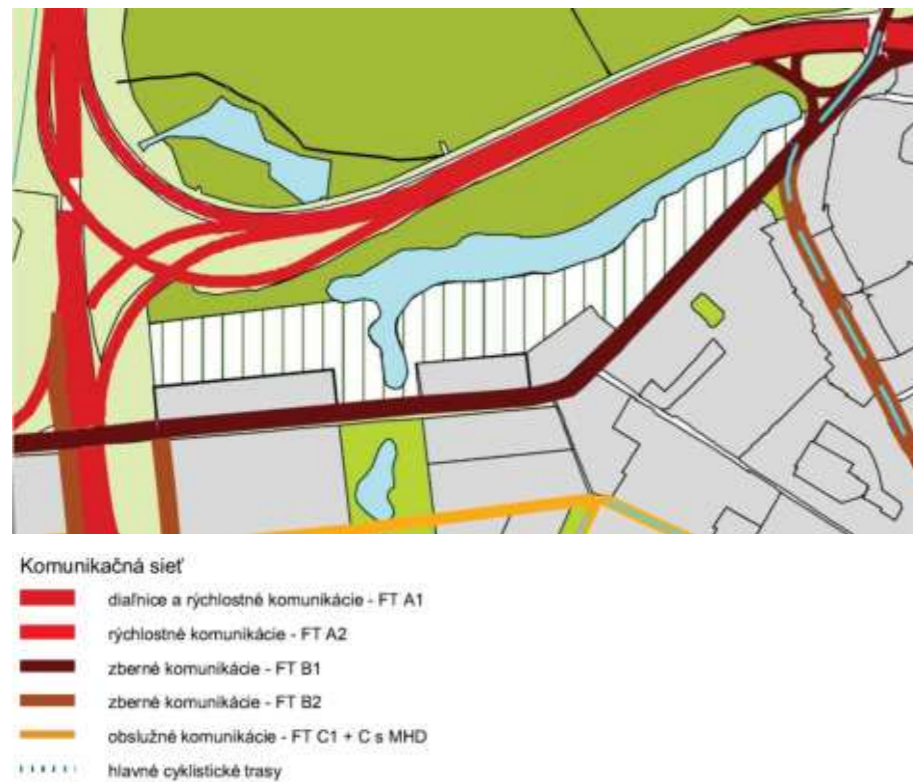
Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje v okolí riešeného územia nasledovné limity:

- Existujúce zariadenia technickej a dopravnej infraštruktúry,

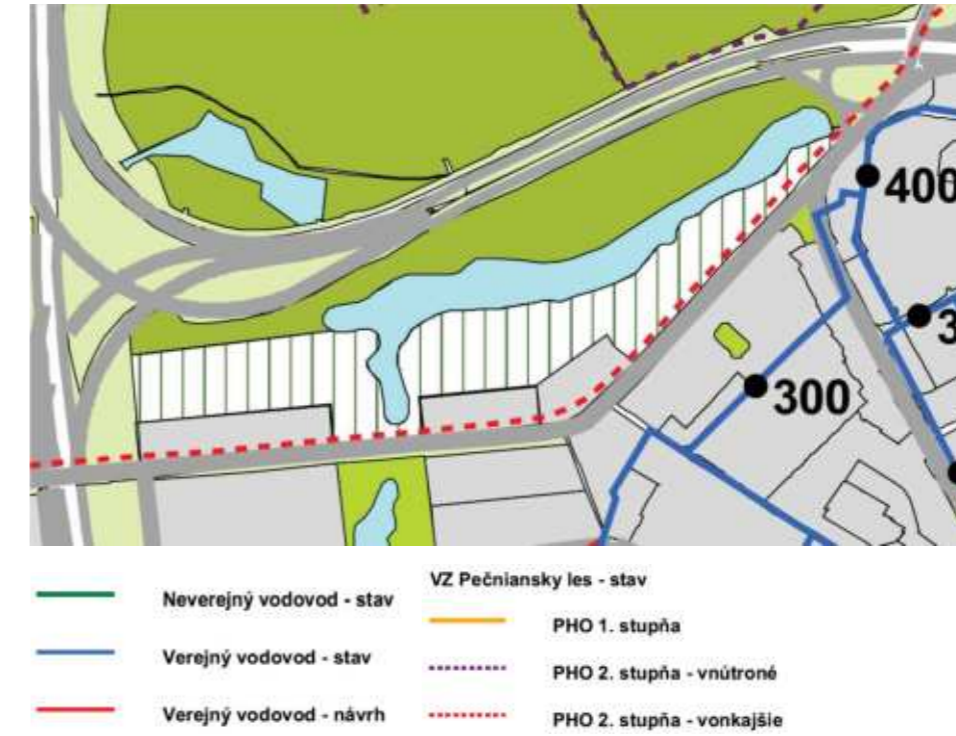
Príloha ÚPN: Regulačný výkres



Príloha ÚPN: Výkres dopravy



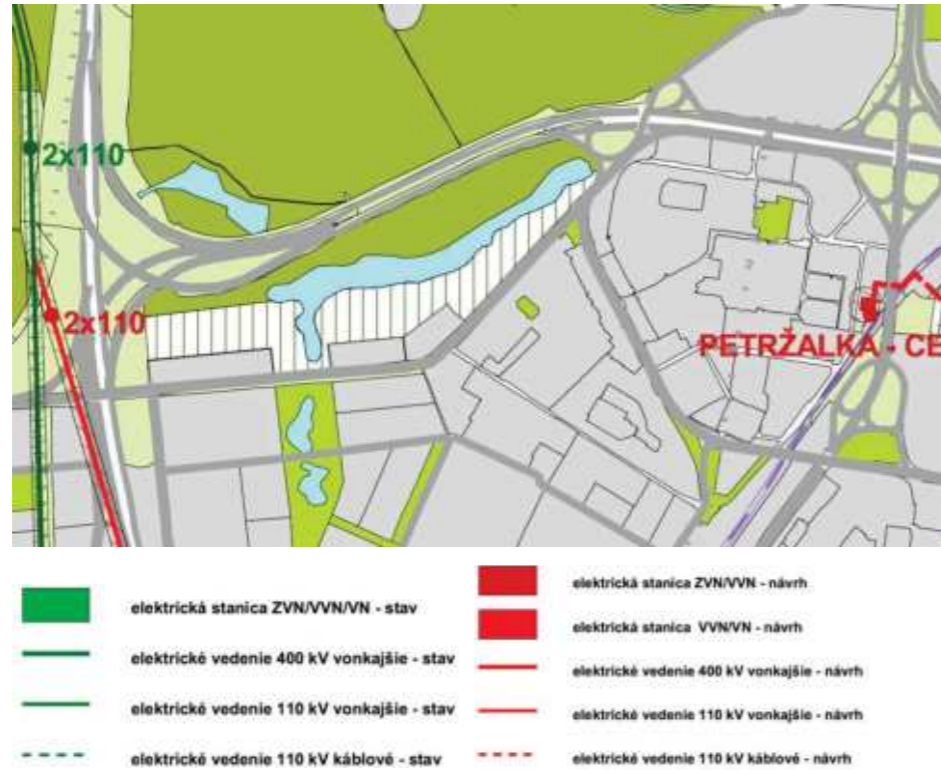
Príloha ÚPN: Zásobovanie vodou



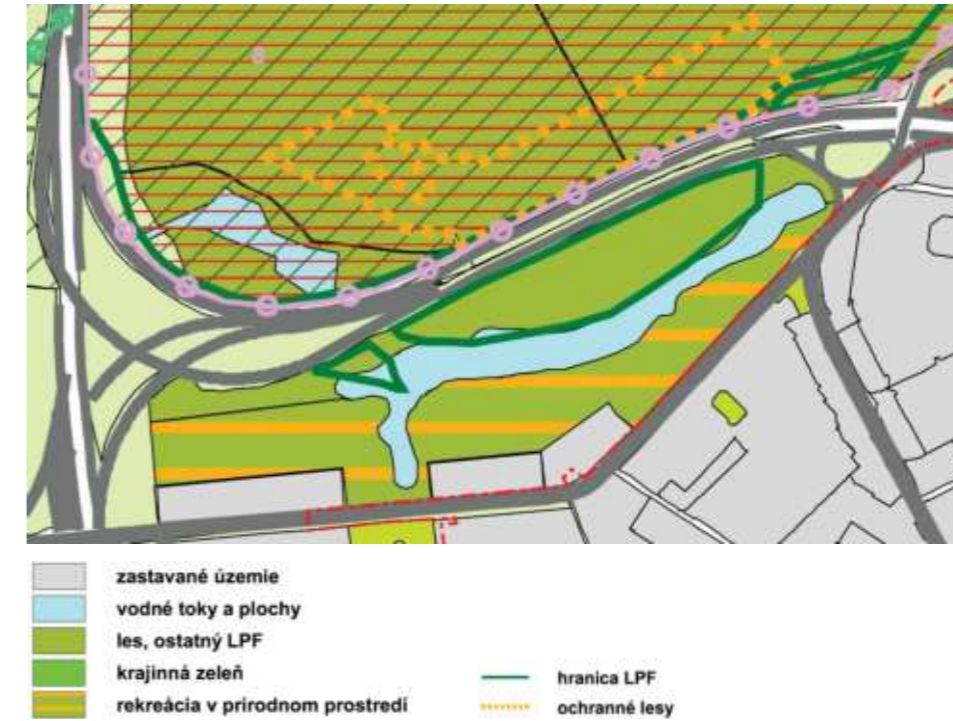
Príloha ÚPN: Odkanalizovanie



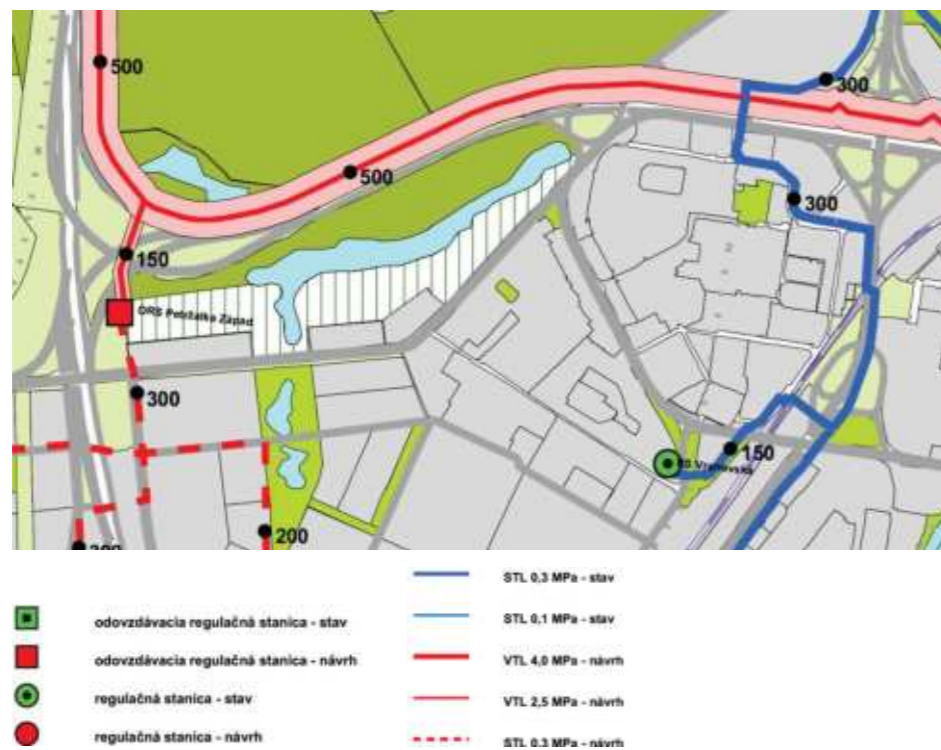
Príloha ÚPN: Zásobovanie elektro



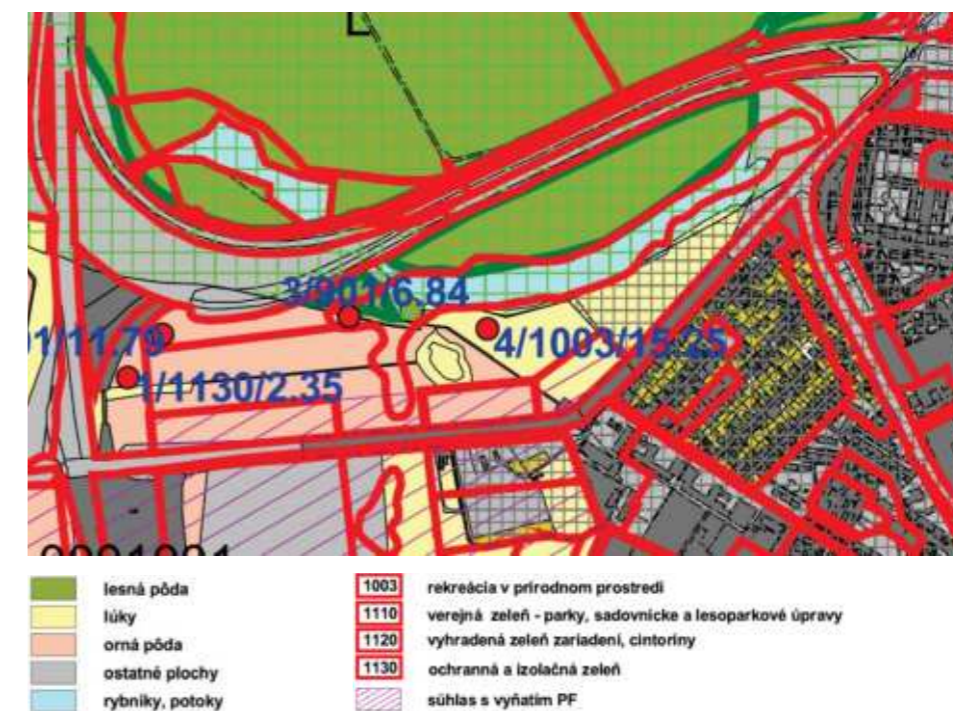
Príloha ÚPN: Ochrana prírody



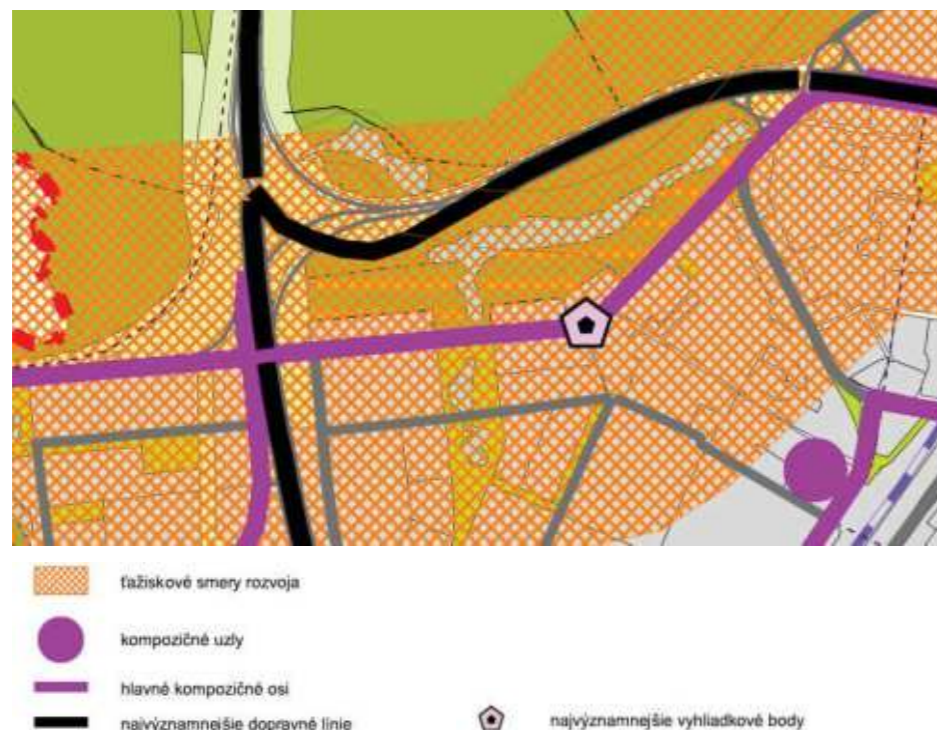
Príloha ÚPN: Zásobovanie plynom



Príloha ÚPN: Zábery poľnohospodárskej pôdy



Príloha ÚPN: Urbanistická kompozícia



Charakteristika funkčných plôch

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
PODMEINKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>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.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>nepripustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		

Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – zástavba mestského typu	0,28	0,25
					0,26	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,35	0,30
				OV lokálnych centier	0,28	0,25
301	Priemyselná výroba	areály	0,47	0,10		
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20		

G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr.stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20		

Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje v priamej nadväznosti na riešené územie nasledovné funkčné využitie:

- Rekreačia v prírodnom prostredí 1003 – rozvojové územie
- Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu 201, stabilizované územie

- Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu 201, kód J, rozvojové územie
- Málopodlažná bytová zástavba, kód 102, stabilizované územie
- Viacpodlažná zástavba obytného územia 101, kód F, rozvojové územie
- Málopodlažná bytová výstavba 102, stabilizované územie

Ako už bolo uvedené, jedným z cieľov urbanistickej štúdie je overenie investičných zámerov obstarávateľa, ktorý má záujem na efektívnejšom využití územného potenciálu, aký je stanovený v platnom ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy. Zámerom je overiť v území nové funkčné využitie viacpodlažná bytová zástavba s rôznymi intenzitami využitia územia.

Charakteristika funkčných plôch

Variantné riešenie 1.

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
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		

<p>neprípustné V území nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>neprípustné V území nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
--

Variantné riešenie 2.

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>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.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		

Variant 1 Urbanistickej štúdie overuje dve alternatívy miery intenzity využitia územia - kód regulácie F a G :

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – zástavba mestského typu	0,28	0,25
					0,26	0,25
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
					0,24	0,30

Variant 2 Urbanistickej štúdie overuje jednu alternatívu miery intenzity využitia územia - kód regulácie F :

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hr. substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy

	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou

4.3 Ďalšie požiadavky na spracovanie ÚŠ vyplývajúce z prerokovaného Zadania:

- Rozvojové územie sa nachádza v nadväznosti aj na funkčné využitie 901 - vodné plochy a toky, rozvojové územie.
- Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 230/2023 zo dňa 29.06.2023 bol schválený Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 08, ktorý pre nadväzujúce územie v smere na západ stanovuje funkčné využitie 101 - viacpodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód F. Závazná časť predmetnej územnoplánovacej dokumentácie bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 11/2023 s účinnosťou 1. novembra 2023.
- Navrhovaná intenzita zástavby by mala kompozične dotvárať jestvujúce okolité územie vhodnou štruktúrou, mierkou a hustotou, najmä s dôrazom na okolité prírodné prostredie a hodnotnú prírodnú lokalitu Pečnianskeho lesa.
- Riešiť občiansku vybavenosť vzhľadom na jej deficit v riešenej lokalite. Viedenská cesta pôsobí ako bariéra v území a obmedzuje plynulý prechod do okolitých častí Petržalky. Nárast počtu obyvateľov zmenou územného plánu a potrebnú saturáciu občianskej vybavenosti je nutné riešiť komplexne a v nadväznosti na ostatné rozvojové plochy v širšom území. Za účelom preukázania potreby funkčnej plochy pre územie občianskej vybavenosti lokálneho významu požadujeme vzniknuté nároky vybilancovať na počet nárastu obyvateľov na celom území Viedenskej cesty (západ, stred a východ) a vzhľadom k uvedenému požadujeme jeden variant overiť na funkčnú plochu 501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód F.
- Pri spracovaní urbanistickej štúdie bude potrebné riešiť výškový rozdiel násypu a rešpektovať obmedzenie výstavby podzemných podlaží vzhľadom na ochranné pásmo II. stupňa vodárenského zdroja Pečniansky les.
- Dodržiavať zásady a regulatívy novej bytovej výstavby (kapitola C3.2. záväznej časti územného plánu mesta) ako aj zásady a regulatívy priestorového usporiadania (kapitola C 3.3. záväznej časti územného plánu mesta).

- Pri riešení ÚŠ rešpektovať odsúhlasený územnoplánovací podklad mesta - Urbanistickú štúdiu výškového zónovania hl. m. SR, ktorá určuje v riešenom území maximálnu výšku 21 m.

Z koncepčných materiálov zohľadniť zapracovanie dokumentov:

- Koncepcia ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji <https://bratislavskykraj.sk/zivotne-prostredie/>
- Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy http://www.kri.sk/web_object/761.pdf
- Akčný plán na presadzovanie ochrany lesov na území BSK – analytická časť (TUZVO, 2020) <https://bratislavskykraj.sk/mdocs-posts/akcny-plan-na-presadzovanie-ochrany-lesov-na-uzemi-bratislavskeho-samospravneho-kraja-v-zmysle-memoranda-o-spolupraci-a-spolocnom-postupe-pri-ochrane-lesov-analyticka-cast/>
- Akčný plán Koncepcie ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji (PRIF UK, 2020) <https://bratislavskykraj.sk/mdocs-posts/akcny-plan-koncepcie-ochrany-a-vyuzivania-zdrojov-povrchovej-a-podzemnej-vody-v-bratislavskom-samospravnom-kraji/>

4.4 Územný plán zóny Kapitulský dvor

Riešené územie Urbanistickej štúdie Viedenská cesta – Východ nachádza v dotyku širších vzťahov s územím regulovaným ÚPN-Z Kapitulský dvor.

Územný plán zóny Kapitulský dvor, rok 2022 rieši rozvoj rovnomennej lokality, nachádzajúcej sa na juhu v dotyku s riešeným územím, vymedzenej zo západnej strany diaľnicou D2, z južnej strany ul. Bratská a nadjazdom nad diaľnicou D2, z východnej strany ul. Kaukazská a zo severnej strany ul. Viedenská cesta.

Územný plán zóny Kapitulský dvor bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 602/2022 dňa 27.09.2022. Závazná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 8/2022, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 14.10.2022.

Územný plán zóny Kapitulský dvor priamo nereguluje riešené územie. Ako súčasť širších vzťahov vytvára viacero súvislostí, ktoré majú vplyv na riešené územie, ako napríklad forma, mierka urbanistickej štruktúry, napojenie na pešie trasy a cyklotrasy, riešenie úprav komunikácie Viedenská cesta (križovatky) a súvisiaca infraštruktúra.

5. Vymedzenie riešeného územia

5.1 Širšie vzťahy

Lokalita Viedenská cesta sa nachádza v Bratislave V, v mestskej časti Petržalka pozdĺž Viedenskej cesty z hraničného prechodu Berg do Petržalky na ľavej strane. Je v priamom kontakte s územím Pečnianskeho lesa a nachádza sa v ochrannom pásme II. stupňa vodárenského zdroja Pečniansky les.

Vymedzenie širšieho územia vzhľadom na dopravné napojenie lokality a väzieb na širšiu občiansku vybavenosť sa navrhuje zo severnej strany trasou diaľnice D1, mestský okruh Bratislava, zo severozápadnej strany trasou diaľnice D2. Z juhu je územie ohraničené trasou Viedenskej cesty, ktorá smerom na východ ústí do križovatky s Rusovskou cestou.

Situácia: Širšie vzťahy – ortofotomapa



5.2 Riešené územie

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia územia na pozemkoch parc. číslo 5918/ 4,5,6,7,8, 5919/5 a 5920/8 v katastrálnom území Petržalka. 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 - Viedenská cesta.

Situácia: Širšie vzťahy - ortofotomapa



5.3 Majetkové vzťahy

Riešené územie je v súčasnosti v prevažnom vlastníctve spoločnosti YIT, a.s. Vzťah medzi pozemkami riešeného územia a pozemkov vo vlastníctve spoločnosti YIT, a.s. je vyjadrený v grafických prílohách. Zoznam pozemkov a popis je uvedený v samostatnej kapitole.

6 Charakteristika výstupov z analýz územia, limity využiteľnosti územia

6.1 Zoznam analýz a podkladov

- Prerokované Zadanie Urbanistickej štúdie Viedenská cesta – Východ, 12/2023
- Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (UPN R BSK) v znení zmien a doplnkov, rok 2013
- Územný plán hl.m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov
- Územný plán zóny Kapitulske pole, rok 2022
- Dendrologický prieskum lokality
- Návrh úprav komunikácie Viedenská cesta (križovatka)
- Ochranné pásma uvedené v ÚPN Hl. mesta SR Bratislava a vo vyjadreniach DOaO
- Digitálne zameranie územia, 2022, zdroj: YIT
- Projektová dokumentácia zberača B XII, 1988, zdroj: Dopravoprojekt,
- Ortofotomapa územia, poskytnuté: 2023, zdroj YIT
- Overenie inžinierskych sietí v území, poskytnuté: 2023, zdroj YIT
- Orientačný inžiniersko-geologický prieskum, Ekogeos, 2021
- Hydrogeologický posudok, Ekogeos, 2021
- Dopravné napojenie investičného zámeru Viedenská cesta 1.etapa - aktualizácia DKP, AFRY, 2023
- Vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií, ktoré sú súčasťou procesu Zadania
- LOKALITA PEČŇA, BRATISLAVA – MESTSKÁ ČASŤ PETRŽALKA Posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia pred spracovaním DUR, AKUSTA, jún 2021
- LOKALITA PEČŇA, BRATISLAVA – MESTSKÁ ČASŤ PETRŽALKA Posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia v stupni DUR, AKUSTA, November 2021
- Vetrová štúdia, zdroj: Simulácie budov, Február 2023
- Technická mapa územia,
- Architektonická štúdia Viedenská cesta – Aktualizácia súťažného návrhu, spracovateľ WHAT / STUDIO BB+GG / LABANC STUDIO, január 2023
- Urbanistická štúdia Viedenská cesta – Východ, spracovateľ WHAT / STUDIO BB+GG / LABANC STUDIO, apríl 2023

6.2 Limity využiteľnosti územia

Urbanistické limity

Medzi urbanistické limity zaraďujeme budúcu reguláciu riešeného územia (Variant 1 – alternatíva 1,2 a Variant 2), ktorých parametre sú popísané v samostatných častiach.

Priestorové limity

ÚPN-Z Kapitulske pole záväzne definuje polohu priesečnej križovatky, ktorá na strane riešeného územia priestorovo limituje bod napojenia.

K priestorovým limitom môžeme priradiť aj existujúce stromy, nachádzajúce sa na riešenom území, ktorých požiadavka na zachovanie môže ovplyvniť priestorovú kompozíciu návrhu.

Výškové obmedzenia – Ochranné pásma letiska

V prípade, ak navrhnuté objekty sú vysoké viac ako 100 m nad terénom, majú výšku 30 m a viac a sú umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, respektíve môžu svojou výškou alebo charakterom narušiť ochranné pásma letiska M.R. Štefánika, zariadenia stavieb alebo technologické vedenia VN 110 kV a viac, energetické zariadenia a iné, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení alebo zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje, musí byť súčasťou povolovacích procesov Dopravný úrad SR ako dotknutý orgán štátnej správy.

Kompozičné limity

Riešené územie nadväzuje na západnej strane na navrhnutú (nezrealizovanú) urbanistickú štruktúru polyfunkčného (prevažne bytového) konceptu, a charakteristickou urbanistickou štruktúrou poloortvorených blokov. Riešené územie sa javí svojou mierkou a polohou prirodzeným pokračovaním tejto pripravovanej urbanistickej štruktúry, odlišnosti sú v proporcii (nie je možné umiestniť dva rovnocenne veľké bloky) a inom natočení pozemku (oslzenie). Limitom pre návrh urbanistickej štúdie je riešenie vzťahu k tejto susednej urbanistickej štruktúre, vypsoriadanie sa jej mierkou a formou.

V mieste zlomu komunikácie Viedenská cesta sa nachádza „najvýznamnejší vyhladkový bod“ (viď ÚPN hl. m. SR Bratislava, výkres Urbanistická kompozícia).

Kultúrno – historické limity

Pamiatková ochrana: V riešenom území sa nenachádzajú stavby, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany.

V území širších vzťahov sa nachádzajú objekty definované ako pamätihodnosti - prvky línie opevnenia Bratislavy z obdobia 2. svetovej vojny.

Historická trasa viedenskej električky bola vedená v území širších vzťahov v línii Viedenská – Rusovská - Kopčianska.

V území širších vzťahov na SZ od riešeného územia sa nachádza exteriérová upravená plocha, nazývaná „Napoleonská pevnosť“. Jedná sa o pozostatky fortifikačného objektu z obdobia napoleonskej imperiálnej vojny v roku 1809.

Archeologické limity

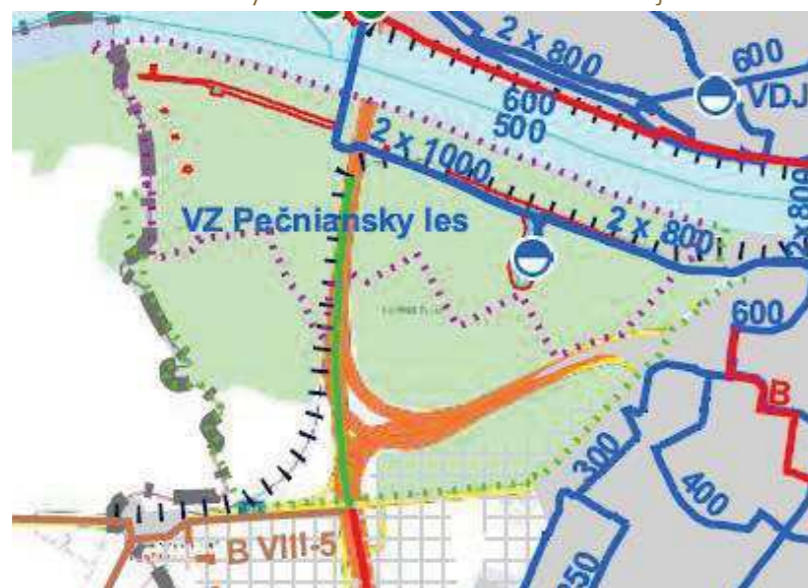
Z okolia záujmového územia stavby sú známe archeologické nálezy z doby železnej, z doby rímskej a zo stredoveku. Je preto pravdepodobné, že pri plánovaných zemných prácach budú zistené archeologické nálezy, resp. archeologické situácie. Preto bude potrebné pred zahájením stavebných prác vykonať predstihového záchranného archeologického výskumu.

Ekologické limity

Medzi ekologické limity môžeme zahrnúť ochranu vodného zdroja Pečniansky les, ktorá je popísaná v samostatných častiach.

Na riešenom území sa v súčasnosti nachádza zeleň v rôznych formách, vrátane vzrastlých stromov. Ich poloha a dendrologické posúdenie je súčasťou územno-plánovacích podkladov.

Vsakovanie dažďových vôd a ochrana vodného zdroja



pásma hygienickej ochrany vodného zdroja	
—	1. stupňa
.....	2. stupňa - režim 1. stupňa
.....	2. stupňa - vnútorné
.....	2. stupňa - vonkajšie
.....	2. stupňa

Riešené územie je situované do vonkajšieho ochranného pásma (OP) II. stupňa vodárenského zdroja (VZ) Pečniansky les určeného krajským úradom v Bratislave pod č. ŽP/Vod.24/1996 zo dňa 17.03.1997, zmeneného rozhodnutia OU-BA-OSZP2-2018/071810-GGL zo dňa 24.07.2018. Na toto územie sa vzťahujú obmedzenia vyplývajúce z vyššie uvedeného rozhodnutia. Zakázané sú v ňom:

- akékoľvek činnosti škodiace podzemným vodám, špeciálne sa zakazuje zriaďovanie skládok odpadov, odkalísk, čistiarní odpadových vôd, skladov s nebezpečnými látkami, budovanie priemyselných prevádzok, potrubí na vedenie látok škodiacich vodám,

- zemné práce: ťažba kameňa, zemín,

- banská činnosť,

- budovanie kanalizácie a všetky inštalácie podzemných potrubí sa môžu uskutočňovať len so súhlasom príslušného orgánu štátnej vodnej správy a za predpokladu kladného hydrogeologického posúdenia a vykonania účinných zabezpečujúcich technických opatrení.

BVS trvá na dodržaní ďalších špecifických podmienok:

- napojenie všetkých objektov na verejnú kanalizáciu a vodovod,
- zákaz budovania podzemných podlaží, odkrývania voľnej hladiny podzemnej vody,
- zákaz budovania vodných plôch spojených s hladinou podzemnej vody alebo odizolovaných od hladiny podzemnej vody,
- zákaz realizácie hydrogeologických objektov na závlahu a iné využitie, okrem budovania pozorovacích vrtov,
- zákaz budovania studní, tepelných čerpadiel, systému voda-voda, ako aj zem-voda(kvapalina), za účelom vykurovania a chladenia budov,
- odvádzanie zrážkových vôd z komunikácií a parkovacích plôch cez ORL do retenčných nádrží a ich likvidácia mimo OP VZ,
- pri zavlažovaní používať záchytnú zrážkovú vodu alebo vodu z verejného vodovodu,
- ak je to možné zakladať stavby na pilótach.

BVS má na území hydrogeologické pozorovacie objekty, ku ktorým je potrebné zabezpečiť prístup počas výstavby a aj po jej ukončení.

Dopravné limity

Dopravná obsluha je možná existujúcou komunikáciou Viedenská cesta. ÚPN-Z Kapitulský dvor navrhuje v dotyku s riešeným územím križovatku V-K1 riadenú CDS, ktorá bude po vybudovaní tvoriť vjazd do územia.

Statická doprava

V rámci humanizácie a zvyšovania kvality obytného prostredia požaduje MČ Bratislava – Petržalka minimalizovať parkovacie stojiská na teréne a realizovať výsadbu vysokej zelene v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 a Manuálu verejných priestorov: Princípy a štandardy zelene v meste, ktorý vypracoval Metropolitný inštitút Bratislavy, rok 2022.

Pešia doprava

je tvorená v východo-západnom smere pešími chodníkmi pozdĺž Viedenskej cesty a priečnymi prepojeniami S-J smerom. Južný kvadrant širšieho územia bude tvoriť nová pripravovaná výstavba ÚPN-Z Kapitulský dvor. Priechodnosť komunikácie Viedenská cesta je obmedzená v mieste navrhovanej križovatky s CDS a v západnej časti širších vzťahov uvažovaným podchodom s prepojením parkov.

Cyklotrasy

riešeným územím nevedie žiadna regionálna cyklotrasa. Lokálnu cyklotrasu je možné navrhnuť pozdĺž komunikácie Viedenská cesta.

MHD

nie je v súčasnosti vedená v dotknutom území, najbližšia zástavka autobusov je Kremnická (Rusovská cesta). Výstavba ÚPN-Z Kapitulské pole prinesie zmeny v organizácii MHD v území,

vrátane vytvorenia nových zastávok autobusov a priestorovej rezervy pre električku, čiastočne zasahujúcej do riešeného územia.

Hluk z dopravy

Riešené územie je negatívne ovplyvňované hlukom z dopravy, ktorá je vytváraná čiastočne zo severu prepojením D1 a D2, komunikáciou prepájajúcou zjazd z Mlynskej Doliny na D1 a Einsteinovu ulicu, z južnej strany cestou prvej triedy I/61 – Viedenská cesta a na západnej strane sa nachádza diaľnica D2. Územie je nadmerne zaťažené hlukom z dopravy, s relatívne vysokým podielom nákladnej dopravy na príľahlých komunikáciách.

Overenie hlukovej záťaže pre lokalitu Pečňa bolo realizované spoločnosťou AKUSTA s.r.o. v roku 2021, ktorá konštatovala prekročovanie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. hlukom z dopravy. Odporúčaným riešením je navrhovanie budov s obvodovými plášťami, konštrukciami výplní a spôsobom vetrania, ktoré sa budú riadiť zistenými ekvivalentnými hladinami A zvuku.

NDS, a.s. sa v rámci prerokovania zadania vyjadrila negatívne k potenciálnej výstavbe protihlukovej ochrany diaľnice.

Ochranné pásma elektrických zariadení

V dotknutom ani riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú a ani v ÚPN HI. mesta SR Bratislava nie sú navrhnuté zariadenia ZVN, VVN a VN.

Rozvody VN potrebné pre energetickú obsluhu územia budú navrhnuté v súlade s platnou legislatívou, s trasami pozdĺž Viedenskej cesty.

Ochranné pásma plynárenských zariadení

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú a ani v ÚPN HI. mesta SR Bratislava nie sú navrhnuté zariadenia VTL, STL a NTL.

Rozvody zemného plynu potrebné pre energetickú obsluhu územia budú navrhnuté v súlade s platnou legislatívou, s trasami pozdĺž Viedenskej cesty.

Ochranné pásma

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme II. stupňa vodárenského zdroja Pečniansky les. Ochranné pásma inej nadradenej infraštruktúry nie sú v riešenom území prítomné.

Protipovodňová ochrana

Zemný násyp Viedenskej cesty tvoril v minulosti ochrannú hrádzu, pričom v prípade mimoriadnych situácií na vodnom toku Dunaj tento „násyp“ môže slúžiť ako sekundárna ochrana. Z uvedeného dôvodu je potrebné násyp Viedenskej cesty zachovať v existujúcom stave a v prípade budovania zjazdu z komunikácie musí teleso Viedenskej cesty ostať v neporušenom stave (využiť existujúce zjazdy z cesty).

Hladina podzemnej vody

Pre popisované územie je charakteristický trvalý výskyt podzemnej vody v štrkovitých sedimentoch kvartéru s medzizrnovou priepustnosťou. Hlavným dynamickým činiteľom zvodnených kvartérnych štrkopiesčitých sedimentov je rieka Dunaj, ktorá preteká približne 1,5 km severne od záujmového územia. Pre podzemné vody viazané na neogénne sedimenty sú určujúcim dynamickým činiteľom vody pritekajúce z oblastí Malých Karpát.

Narazené hladiny podzemnej vody boli zistené hydrogeologickým prieskumom. Podzemná voda v kvartérnych štrkovitých sedimentoch bola overená v hĺbke 4,40 až 4,60 m p.t., t.j. v úrovni 131,27 až 131,46 m n.m. Podzemná voda v kvartérnych sedimentoch má charakter podzemnej vody s voľnou hladinou. Hladina podzemnej vody je závislá na hladine vody v recipiente (Dunaj).

Smer prúdenia podzemných vôd zisťovaný z hydroizohýps je pri nízkych stavoch Dunaja zo západu na východ a pri vysokých stavoch Dunaja sa stáča zo severu na juh. V súčasnosti je prúdenie podzemných vôd v záujmovom území silne ovplyvnené čerpaním podzemných vôd vodárenským zdrojom Pečniansky les. Podzemné vody prvého zvodneného kolektora (kvartérneho) sú dopĺňané výhradne z povrchového toku Dunaja. Podzemné vody sú v priamej hydraulikej spojitosti s povrchovými vodami Dunaja, pričom v priebehu celého roka je stav, keď sú dotované povrchovým tokom.

Úrovnne hladín podzemných vôd zistených počas prieskumu sú porovnateľné s hladinami podzemných vôd nameranými v najbližších pozorovacích objektoch základnej siete SHMÚ – ZS 7107 Bratislava Petržalka, ZS 724 Bratislava Petržalka colnica a ZS 7125 Bratislava Petržalka.

Z pozorovaní SHMÚ je zrejmé, že rozkyv hladiny podzemnej vody za sledované obdobie je 5,04 (ZS 2794), 6,88 m (ZS7107) a 4,03 m (ZS 7125), pričom na výške rozkyvu zohráva úlohu jednak dĺžka sledovania objektu ako aj vzdialenosť od povrchového toku Dunaja, resp. aj odbery podzemných vôd vodárenským zdrojom. Na základe dlhodobých pozorovaní predpokladáme, že maximálna úroveň podzemnej vody v území a pohybuje na úrovni 136,00 m n.m.

Pozemky iných vlastníkov

Riešené územie tvorí pomerne kompaktný tvar, pričom hranica pozemkov vo vlastníctve výlučného vlastníka významne kopíruje tvar predmetnej funkčnej plochy ÚPN HI. mesta SR Bratislava.

Rozdiel tvorí časť pozemku 5900/1 (komunikácia Viedenská cesta), ktorá v zlome smeru cesty čiastočne zasahuje do riešeného územia.

7. Navrhovaná koncepcia riešenia

7.1 Požiadavky z hľadiska územného plánovania

Územný plán regiónu Bratislavský samosprávny kraj,

V ÚPN R BSK je riešené územie ostatným rozvojovým územím podľa platného územného plánu obce, nachádza sa pri Viedenskej ceste, v ochrannom pásme II. stupňa vodárenského zdroja Pečniansky les a Chránený areál Pečniansky les, Chránené vtáčie územie SKCHVÚ 007 Dunajské luhy a územie európskeho významu SKÚEV 0064 Bratislavské luhy.

Koncept riešenia vychádza z predpokladu sklbenia špecifických limitov územia, ovplyvňujúcich možnosti výstavby. Navrhnutá urbanistická štruktúra tvarom reaguje na existujúcu vzrastlú zeleň, jej hmotové formovanie vytvára predpoklady na vytvorenie priestorových vzťahov medzi pripravovanou zástavbou riešeného územia ako aj územia širších vzťahov a chránenými územiami.

Územný plán ÚPN Hl.m. SR Bratislava

Aktuálna regulácia riešeného územia predstavuje jednu funkčnú plochu s kódom F.201.

Prerokované zadanie urbanistickej štúdie požaduje vytvorenie dvoch variantov, pričom Variant 1 bude reflektovať navrhovanú funkčnú schému, štruktúru zástavby a územnotechnické väzby vyplývajúce zo štruktúry a princípov súťažného návrhu „Viedenská cesta, Bratislava-Petržalka“ z augusta 2022.

Variant 2 preverí danosti územia a navrhne novú funkčnú schému a štruktúru zástavby, vrátane územnotechnických a dopravných súvislostí.

ÚPN-Z Kapitulský dvor

Územie Kapitulský dvor je súčasťou širších vzťahov a jeho regulácia neovplyvňuje konkrétne riešené územie, avšak pre stanovenie koncepcie riešenia je vnímané ako dôležitý aspekt, na ktorý nadväzuje koncept riešenia Urbanistickej štúdie zóny Viedenská cesta – východ.

Zástavba je navrhnutá urbanistickými blokmi, ktoré sú mierkou primerané ÚPN-Z Kapitulský dvor, charakter zástavby je navrhnutý tak, aby netvoril v území výrazný priestorový a výškový kontrast a nadväzoval plynulo na existujúcu zástavbu, ako aj prírodné prostredie. Perforácia hmôt umožňuje urbanisticky prepojiť prírodné a krajinné prvky oboch území.

7.2 Širšie vzťahy

Riešené územie má špecifickú polohu v rámci urbanizmu mesta, v jeho západnej časti, ktorá nebola doteraz predmetom urbanizácie, naopak sa jedná o predovšetkým prírodné prostredie dnes už vysušených pôvodných lužných lesov. Hodnotou vo vzťahu k štruktúre mesta je prírodné prostredie na severnej strane (dlhodobo bez predpokladu zmeny) a potenciál pripravovanej urbanistickej štruktúry ÚPN-Z Kapitulské pole. Existujúca štruktúra rodinných domov v juhovýchodnom kvadrante je špecifickou formou, ktorej formovanie bolo podmienené pôvodne polohou na okraji mesta.

Formovanie urbanistickej štruktúry predstavuje prechod medzi urbanizovanou formou a prírodným plochami, čomu je prispôsobená mierka a forma navrhutej urbanistickej štruktúry.

7.3 Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

Urbanistická koncepcia

Priestorová koncepcia územia je definovaná v Územnom pláne hl. m. SR Bratislava v znení zmien a doplnkov, navrhované riešenie rešpektuje tvar funkčnej plochy.

Kostru územia tvorí komunikácia Viedenská cesta, prebiehajúca na južnom a juhovýchodnom okraji riešeného územia. Vjazd do územia je možný z budúcej priesečnej štvoramennej križovatky riadenej CDS, ktorej poloha je určená v ÚPN-Z Kapitulský dvor. Pozdĺž Viedenskej cesty je navrhnutá obslužná komunikácia, umožňujúca dopravnú obsluhu územia.

Hmotové riešenie prirodzene nadväzuje na pripravovanú výstavbu v západnej časti širšieho územia a rovnako na budúcu výstavbu určenú ÚPN-Z Kapitulský dvor, pričom charakteristickým znakom oboch je formovanie urbanistickej štruktúry vo forme čiastočne otvorenej blokovej formy, s miernym výškovým členením.

Na severnej strane sa riešené územie priamo dotýka voľnej krajiny Pečniansky les, s viacerými limitmi spojenými s jej ochranou.

Návrh funkčného využitia predstavuje v oboch variantoch zmenu voči súčasnej regulácii, pričom prináša do územia preferenciu bývania doplnenú občianskou vybavenosťou, vo variantoch s rôznym podielom intenzity.

Riešenie verejného priestoru

Riešené územie je v súčasnosti nezastavané a predstavuje málo prístupnú prírodnú plochu, chodníky v komunikácii Viedenská cesta nie sú postačujúce pre budúcu zástavbu riešeného územia a územia širších vzťahov.

Návrh riešenia v oboch variantoch prináša vytvorenie viacerých druhov verejných priestorov a vytvorenie prirodzenej funkcionality a diverzity.

Paralelne s komunikáciou Viedenská cesta je navrhnutá skľudnená obslužná komunikácia, v jej koridore vznikne chodník pre peších, cyklotrasa a prvky zelene (aleja stromov).

Priečna perforácia urbanistickej štruktúry je navrhnutá formou rozdelenia na menšie bloky, medzi ktorými sú navrhnuté otvorené verejné priestory.

Jednotlivé bloky majú poloopenú formu, ich využitie je poloverejné, cielene pre ich obyvateľov.

Funkčné využitie

Predmetná Urbanistická štúdia overuje funkčné využitie v dvoch variantoch s rôznym podielom funkcie bývania a občianskej vybavenosti.

Zohľadňujú sa tak požiadavky zvýšenia dostupnosti bývania, vytýčené v dokumentoch Hl. m. SR Bratislava a zároveň overuje sa potenciál zníženia závislosti na individuálnej automobilovej

doprave, zvýšením dostupnosti komerčnej aj nekomerčnej občianskej vybavenosti (koncept 15-minutové mesto), pričom rozsah potrieb občianskej vybavenosti je analyzovaný na dostupných dátach, vo vzťahu k predpokladanej demografii a skutočným potrebám obyvateľov.

Variant 1 predstavuje riešenie formou predovšetkým polyfunkčných bytových domov, s občianskou vybavenosťou umiestnenou predovšetkým na vstupnom podlaží (parter), s najvyšším potenciálom komerčnej úspešnosti a bytovou funkciou v nadväzujúcich nadzemných podlažiach.

Variant 2 overuje potenciál vyššej miery občianskej vybavenosti. To pri danom type regulácie 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti predstavuje zníženie podielu funkcie bývania v riešenom území do maximálne 70% nadzemných podlažných plôch.

Občianska vybavenosť vo variante 2 predstavuje minimálne 30% nadzemných podlažných plôch. Takto vyššie stanovený rozsah vybavenosti musí byť umiestnený aj v nadzemných podlažiach, resp. oddelených objektoch. Cieľ vytvorenia polyfunkčného územia je limitovaný komerčnou atraktivitou možných funkcií riešeného územia, ktorá je obmedzená parametrami okrajovej polohy, slabej koncentrácie občianskej vybavenosti a malého spádového územia, pričom pripravovaná výstavba ÚPN-Z Kapitulský dvor vytvára potenciál na saturáciu potrieb. Uvedené faktory prispievajú k zníženiu komerčnej atraktivity prevádzok, pri nesprávne vysokej plošnej miere môžu viesť k ich nízkej funkcionalite a k zníženiu kvality územia. Preto je v tomto variante 2 nevyhnutné analyzovať potenciál umiestnenia občianskej vybavenosti.

Priestorové usporiadanie

Priestorové usporiadanie je v jednotlivých variantoch a alternatívach prispôsobené výškovým a objemovým požiadavkám.

Všeobecným znakom je vytvorenie priečnej perforácie urbanistickej hmoty s možnosťou voľného prechodu cez bloky a odstránenie urbanistických bariér.

Priestorový vzťah k pôvodnej hrádzi tvoriacej teleso komunikácie Viedenská cesta je rešpektovaný niveletou navrhutej obslužnej komunikácie a vytvorením podzemných parkovacích garáží.

Výhľad významný bod uvedený v ÚPN Hl.m.SR Bratislava dnes umožňuje priehľady:

- na západ: smer hraničný prechod Berg (nie je dotknutý zmenou ÚPN)
- na severovýchod: smer veža Incheba (nie je dotknutý zmenou ÚPN)
- na sever: je vnímaný súvislý lesný porast (usporiadanie hmôt umožňuje priehľady)
- na juh: pripravovaná výstavba ÚPN-Z Kapitulské pole, usporiadanie hmôt umožňuje priehľady

„Urbanistická štúdia výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy“, ktorú vypracovalo Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Metropolitný inštitút Bratislavy - Sekcia územného plánovania v marci 2022, navrhuje v predmetnom území výšku zástavby max. 21 m.

Hmotová koncepcia riešenia predpokladá umiestniť navrhnuté objekty v jednej línii popri Viedenskej ceste tak, aby sa minimalizoval bariérový efekt pre migráciu fauny a súčasne sadovníckymi úpravami dosiahlo čo najcitlivejšie prepojenie s okolitým pôvodným porastom.

8. Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania

8.1 Súčasný stav regulácie územia

Aktuálnu reguláciu riešeného územia predstavuje ÚPN Hl. mesta SR Bratislava, s parametrami:

Mestská časť	Petržalka
Urbanistický celok	vnútorné mesto
Funkčný názov	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
Kód funkčnej plochy	201
Regulačný kód	F
Regulácia	obchodno-spoločenské komplexy, maximálny IZP: 0,46, minimálny KZ: 0,1 zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,35, minimálny KZ: 0,2 rozvoľnená zástavba - areály, maximálny IZP: 0,23, minimálny KZ: 0,3
Index podlažných plôch max.	IPP 1,4
Posledná zmena	Územný plán (2007)

8.2 Návrh riešenia: Variant 1. / Alternatíva F. 101

V riešenom území je navrhovaná zmena platného Územného plánu hl.m. SR Bratislavy na polyfunkčnú štruktúru zástavby s charakteristickou mestskou formou s prevahou obytnej funkcie a doplnkovými obslužnými funkciami občianskej vybavenosti.

Funkčný názov:	viacpodlažná zástavba obytného územia
Kód funkčnej plochy:	101
Regulačný kód:	F
Regulácia:	Zástavba mestského typu Maximálny IZP: 0,28, minimálny KZ: 0,25 Maximálny IZP: 0,26, minimálny KZ: 0,25
Index podlažných plôch:	IPP 1,4

Spôsob využitia funkčných plôch

Prevládajúce:	- viacpodlažné bytové domy
Prípustné:	- 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:

- 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:

- 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

8.3 Návrh riešenia: Variant 1. / Alternatíva G. 101

V riešenom území je navrhovaná zmena platného Územného plánu hl.m. SR Bratislavy na polyfunkčnú štruktúru zástavby s charakteristickou formou s prevahou bytovej funkcie a doplnkovými obslužnými funkciami občianskej vybavenosti.

Funkčný názov:	viacpodlažná zástavba obytného územia
Kód funkčnej plochy:	101
Regulačný kód:	G
Regulácia:	Bytové domy – rozvoľnená zástavba maximálny IZP: 0,26, minimálny KZ: 0,30 / maximálny IZP: 0,24, minimálny KZ: 0,30
Index podlažných plôch:	IPP 1,8

Spôsob využitia funkčných plôch
(platí rovnaký ako Alternatíva F.101)

8.4 Návrh riešenia: Variant 2. / F.501

V riešenom území je navrhovaná zmena platného Územného plánu hl.m. SR Bratislavy na polyfunkčnú štruktúru zástavby s charakteristickou formou mestského typu s podielom bytovej funkcie do 70% a minimálnym rozsahom funkcií občianskej vybavenosti 30%.

Funkčný názov:	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
Kód funkčnej plochy:	501
Regulačný kód:	F
Regulácia:	zástavba mestského typu maximálny IZP: 0,35, minimálny KZ: 0,20
Index podlažných plôch:	IPP 1,4

Spôsob využitia funkčných plôch

Prevládajúce:	- zariadenia obchodu - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb
Prípustné:	- zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predvážacie priestory - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

- byty v objektoch určených pre inú funkciu
 - zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu
 - zariadenia na zber odpadov
- Neprípustné:
- 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

9. Dopravné riešenie

9.1 Súčasný stav

Územie širších vzťahov sa nachádza v západnej okrajovej oblasti mesta Bratislava na území mestskej časti Bratislava - Petržalka a je ohraničené z juhu Viedenskou cestou, zo západu diaľnicou D2 a nezastavaným územím, zo severu chráneným prírodným územím Pečniansky les.

Viedenská cesta (cesta I/61) je prietahom cesty I. triedy cez mesto so zaradením do FT B1 kategórie MZ 12,5. V dotknutom úseku je komunikácia 3-pruhová (2 pruhy smer Rakúsko, 1 pruh smer centrum BA). Po oboch stranách sú chodníky. Komunikácia je vedená v násype s bezpečnostnými prvkami – obojstranne umiestnené cestné zvodidlá a pozdĺž chodníkov zábradlie. Dopravný priestor je osvetlený jednostranne umiestneným verejným osvetlením. Od križovatky V-K6) napojenia Viedenskej cesty na diaľnicu je zákaz vjazdu vozidlám TIR – tranzit.

Územie v súčasnosti nie je využívané a nie je dopravne priamo napojené.

9.2 Návrh koncepcie dopravy

Návrh dopravného riešenia rešpektuje bod napojenia na Viedenskú cestu mieste budúcej priesečnej križovatky V-K1 CDS lokalizovanej v rámci ÚPN-Z Kapitulský dvor.

Požiadavkou dopravného napojenia ako aj iných technických riešení komunikácie je zachovanie funkčnosti hrádze tvoriacej teleso Viedenskej cesty, ako doplnkovej formy protipovodňovej ochrany územia.

Dopravná obsluha územia je zabezpečená po vnútornej obojsmernej komunikácii. V zmysle aktuálnych odporúčaní na riešenie obslužných komunikácií vo vnútroblokoch je navrhnutá vlastná obojsmerná dvojpruhová komunikácia C3 CMO 7,5/30. Komunikácia zóny je modifikovaná o jednostranné alebo obojstranné parkovacie pásy s pozdĺžnym alebo kolmým radením vozidiel.

Pre chodcov sú navrhnuté chodníky, vytvárajúce sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov.

Súčasťou riešenia dopravného koridoru je lokálna cyklotrasa. Riešenie ciest pre cyklistov je navrhnuté aj vo vnútornom riešenom území, vzájomné prepojenie s tranzitnou cestou pre cyklistov je navrhnuté vo viacerých miestach. Prepojenie s pripravovanou výstavbou Kapitulský dvor je navrhnuté v križovatke V-K1 a v širšom území na západnej strane podchodom.

Parkovanie vozidiel je navrhnuté predovšetkým v podzemných garážach, doplnené krátkodobými stáťami na teréne.

Nakoľko v území sa v súčasnosti nenachádza dostupná zástavka MHD, uvažuje sa v vytvorením budúcej linky autobusov pre celé územie vrátane ÚPN-Z Kapitulský dvor a umiestnenie autobusovej zástavky. ÚPN-Z Kapitulský dvor uvažuje s priestorovým koridorom pre električku.

Pri navrhovaní a úpravách chodníkov, ciest pre chodcov, nadchodov, podchodov, schodísk, parkovísk, odstavných plôch, nástupíšť a prechodov pre chodcov sú rešpektované požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uvedené vo vyhláške č. 532/2002 Z.z.

Vody z komunikácii môžu byť odvádzané do dažďových záhrad a vsakovacích rigolov, za dodržania súvisiacej legislatívy.

9.3 Dopravno – kapacitné posúdenie

Požiadavka MČ Petržalka: pre existujúce križovatky ovplyvnené zvýšenou dopravou navrhovanej stavby odporúčame spracovať dopravno-kapacitné posúdenie v súlade s STN 73 6102 a TP 102. V dopravno-kapacitnom posúdení je potrebné zohľadniť aj výhľadový stav nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky.

Dopravno – kapacitné posúdenie je samostatnou časťou Urbanistickej štúdie Viedenská cesta – Východ, Bratislava Petržalka.

9.3 Bilancie potrieb statickej dopravy

Pre výpočet odstavňích a parkovacích plôch v zmysle čl.16.3.10 STN 73 6110/Z2 Projektovanie miestnych komunikácií sú použité nasledovné vstupné koeficienty (obdobne ako pre ÚPN-Z Kapitulský dvor):

- regulačný koeficient uvažujeme $k_{mp} = 1,0$ („ostatné územie mesta“)
- súčiniteľ vplyvu prepravnej práce uvažujeme $k_d = 1,0$ (pomer IAD : ostatnej doprave 40:60).

Základný vzorec pre výpočet statickej dopravy :

$$N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$$

Uvedené počty PM v tabuľkách sú bez využitia vzájomnej zástupnosti. Bilancia parkovacích miest je optimálne nastavená pre navrhované funkčné využitie. V rámci komunikácií zóny sú navrhnuté odstavňe a parkovacie pásy s kolmým alebo pozdĺžnym radením vozidiel. Tieto stojiská budú prevádzkované ako verejné parkovacie miesta pre krátkodobé parkovanie alebo ako vyhradené odstavňe pruhy pre vozidlá zásobovania a dopravnej obsluhy.

Tabuľka: Výpočet potrieb parkovacích státi

	Variant 1				Variant 2	
	Alternatíva 1		Alternatíva 2		krátkodobé	dlhodobé
	krátkodobé	dlhodobé	krátkodobé	dlhodobé		
FUNKCIA BÝVANIE:						
1- a 2- izbové byty		171		205		118
3-izbové byty:		127		163		78
4-izbové byty		26		33		24
Navrhnuté parkovacie státnia:		356		441		242
FUNKCIA OV:						
Prepokladané plochy / počet zamestnancov obchody, služby (m ²)	300	3	300	3	300	3
Predpokladaný počet zam. MŠ		3		3		3
Predpoklad počet zamestnancov ambulancia		2		2		2
Predpoklad. počet zamestnancov iné		4		4		4
Predpoklad. počet zam. administratíva						495
Navrhnuté parkovacie státnia:	15	3	15	3	15	139
Parkovacie státnia spolu:	15	359	15	444	15	382

9.4 Riešenie statickej dopravy

Takmer celá časť statickej dopravy je navrhnutá v podzemných garážach. Vjazd a výjazd do/z podzemných parkovísk je navrhnutý z miestnej obslužnej komunikácie FT C3. Vjazdy/výjazdy sú obojsmerné.

Statická doprava dopravnej obsluhy je doplnkovo riešená samostatnými parkoviskami na teréne. Nároky a pokrytie nárokov na statickú dopravu v zmysle STN 73 6310 čl. 16.3 a STN 73 6310/Z2 sú uvedené v tabuľkách podľa funkčného využitia.

V rámci humanizácie a zvyšovania kvality obytného prostredia sú minimalizované parkovacie stojiská na teréne. Parkovacie státnia sú doplnené výsadbou vysokej zelene v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 a Manuálu verejných priestorov: Princípy a štandardy zelene v meste, ktorý vypracoval Metropolitný inštitút Bratislavy, rok 2022.

9.5 Mestská hromadná doprava- návrh riešenia

Riešené územie sa nachádza v nezastavanej okrajovej časti mesta a nie je obsluhované mestskou hromadnou dopravou.

Riešenie dopravnej obsluhy je navrhnuté v s ohľadom na pripravované riešenie ÚPN-Z Kapitulský dvor.

V prvej etape zabezpečí obsluhu územia autobusová MHD. Vo výhľade ÚPN-Z Kapitulský dvor navrhuje doplniť mestskú hromadnú dopravu o perspektívnu ekologickú električkovú trať v línii Viedenská cesta s vŕtiahnutím do zóny Kapitulský dvor a s napojením na integrovanú koľajovú dopravu v bode TIOP Petržalka. Cieľom konceptu MHD je optimálne obslúžiť celé územie zóny ÚPN-Z Kapitulský dvor. Perspektívne napojenie na integrovanú koľajovú dopravu zvýši atraktivnosť zóny v celomestskom aj nadmestskom meradle, nakoľko poskytne ideálne dopravné spojenie v rámci Bratislavského regiónu, priame spojenie na Rakúsko a Maďarsko.

Navrhované zástavkyestskej hromadnej dopravy sú v pešej dostupnosti pre celé riešené územie a sú umiestnené pozdĺž komunikácie Viedenská cesta. Pešia dochádzková vzdialenosť na zástavky MHD je cca 300-500 m.

9.6 Komunikácie pre chodcov a cyklotrasy

Na celom riešenom území budú vybudované komunikácie pre chodcov – chodníky, v prevažnej šírke 3,0 m. Chodníky budú napojené na jestvujúce pešie trasy v okolí.

Cyklotrasa v území je navrhnutá v smere východ – západ pozdĺž Viedenskej cesty, v rámci širších vzťahov je pripravovaná severo-južná trasa pozdĺž navrhovaného hlavného bulváru ÚPN-Z Kapitulský dvor. Všetky navrhované cyklotrasy sú trasované v samostatných koridoroch ako obojsmerné segregované v šírke 3 m.

10. Návrh koncepcie riešenia technickej vybavenosti

Rozsah technickej vybavenosti riešeného územia, definovaný v ÚPN HI. mesta SR Bratislava v znení neskorších zmien a doplnkov neobsahuje požiadavky na umiestnenie technickej vybavenosti v riešenom území.

Navrhnuté riešenie Urbanistickej štúdie Viedenská cesta – Východ nevyžaduje doplnenie alebo zmenu požiadaviek v ÚPN HI. mesta SR Bratislava.

Konkrétne riešenie technickej vybavenosti riešeného územia v menších mierkach ako definuje ÚPN HI. mesta SR Bratislava je popísané v nasledujúcich kapitolách.

Všeobecne sa konštatuje, že nová technická infraštruktúra bude situovaná primárne mimo existujúcich plôch verejnej zelene, predovšetkým v koridore Viedenskej cesty. Otázka budovania podzemných kolektorov bude predmetom nasledujúcich stupňov dokumentácií.

10.1 Zásobovanie vodou

ÚPN hl. m. SR Bratislava: V riešenom území sa nenachádza verejný vodovod.

Územie je zásobované verejným vodovodným potrubím Dn100, vedeným po južnom okraji Viedenskej cesty, ktoré slúži pre zásobovanie hraničného priechodu Berg a je v tejto forme nepostačujúce pre navrhovaný stav.

Návrh riešenia predpokladá vybudovanie nového vodovodného okruhu Dn 150, ktorý prepojí existujúci vodovod Dn 100 a rekonštrukciou pôvodného vodovodu Dn 100 až po napojenie na vodovod Dn 300 v križovatke Vranovskej a Kremnickej ulice.

Výpočet spotreby vody

Výpočet spotreby vody podľa Vyhlášky MŽP SR Č. 684 / 2006 zo dňa 14.11. 2006.

Priemerná denná potreba vody pre celé riešené územie:

$$Q_p = Q_{\text{šp}} \times \text{počet obyvateľov (zamestnancov) (l/deň)}$$

$$Q_p = 145 \text{ l.osoba/deň}$$

	Variant 1		Variant 2
	Alternatíva 1	Alternatíva 2	
Qšp	145	l.osoba/deň	
Qp	81 391	l/deň	105 614 l/deň 85 796 l/deň

Maximálna denná potreba vody pre celé riešené územie:

$$Q_m = Q_p \times k_d$$

$$\text{Súčiniteľ dennej nerovnomernosti } k_d = 1,3$$

	Variant 1		Variant 2
	Alternatíva 1	Alternatíva 2	
Qšm	1,3	koef	
Qm	105 809	l/deň	137 298 l/deň 111 534 l/deň

Maximálna hodinová potreba vody pre celé riešené územie:

$$Q_h = Q_m \times k_h$$

$$\text{Súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti } k_h = 1,8$$

$$Q_h = Q_m \times 1,8 / 24$$

	Variant 1		Variant 2
	Alternatíva 1	Alternatíva 2	
Súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti	1,8	koef	
Qh	7 936	l/hod	10 297 l/hod 8 365 l/hod

10.2 Odkanalizovanie

ÚPN hl. m. SR Bratislava: V riešenom území sa nenachádza verejná splašková kanalizácia.

Návrh odkanalizovania územia: Pozdĺž riešeného územia v súbehu s Viedenskou cestou bude vedený hlavný kanalizačný zberač Dn300. Do zberača budú zaústňované kanalizačné prípojky z jednotlivých objekt. V najnižšom mieste územia osadená čerpacia stanica, výtlačné potrubie bude následne vedené pozdĺž Viedenskej cesty až po križovatku s Rusovskou cestou, kde bude zaústené do koncovej šachty na zberači BXII Dn1600.

Výpočet množstva odpadových vôd

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd podľa STN 75 6101 pre riešené územie:

Priemerný denný prietok splaškových vôd pre celé riešené územie

	Variant 1		Variant 2
	Alternatíva 1	Alternatíva 2	
Qšp	145	l.osoba/deň	
Q24	81 391	l/deň	105 614 l/deň 85 796 l/deň
Qsec	0,94	l/sec	1,22 l/sec 0,99 l/sec

Najväčší prietok splaškových vôd pre celé riešené územie

	Variant 1		Variant 2
	Alternatíva 1	Alternatíva 2	
k _{h max}	3		
Q _{h max}	244 174	l/deň	316 841 l/deň 257 387 l/deň
Q _{sec max}	2,83	l/sec	3,67 l/sec 2,98 l/sec

Najmenší návrhový prietok splaškových vôd pre celé riešené územie

	Variant 1		Variant 2
	Alternatíva 1	Alternatíva 2	
K_h MIN	0,6		
Qh max	48 835 l/deň	63 368 l/deň	51 477 l/deň
Q _{sec} max	0,57 l/sec	0,73 l/sec	0,60 l/sec

Manažment dažďových vôd

Návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami v riešenom území navrhuje riešenia zadržujúce vodu v území a využívajúce disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (vodné plochy, retenčné priestory, resp. infiltračné nádrže).

Navrhované opatrenia sú v súlade s politikou mesta, zakotvenou v platnom Územnom pláne mesta Bratislava po aktualizácii č.7 z roku 2020, kde kapitola „Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“ – má za cieľ stanoviť základné zásady, slúžiace na zachovanie prírodného charakteru a reguláciu stavebnej činnosti na území mesta tak, aby boli v čo najväčšom rozsahu eliminované nepriaznivé dopady vyplývajúce zo zmeny klímy.

Podľa zdroja odvádzaných dažďových vôd sú rozdelené na:

- dažďové vody zo striech navrhovaných objektov
- dažďové vody zo striech nad suterénmi - garážami objektov, ktoré budú prevažne pokryté zeleňou a na ktorých budú vybudované ihriská so spevnenými plochami a chodníkmi
- dažďové vody z parkovísk a prízjazdových vnútroblokových komunikácií
- dažďové vody z verejných komunikácií

Dažďová voda bude vsakovaná v riešenom území do podlažia vsakovacími blokmi. Dažďové vody z parkovísk budú pred zaústením do vsakovacích telies predčistené v odlučovačoch ropných látok so sorpčným dočistením na výstupnú hodnotu 0,1 mg/l NEL.

Podľa výsledkov hydrogeologickej skúšky je podlažie vhodné na vsakovanie vďaka vrstve priepustných štrkov, ktoré sa nachádzajú v hĺbke cca 4 m pod úrovňou terénu. Priemerný koeficient filtrácie bol stanovený na $k_f = 4,00 \cdot 10^{-4}$ m/s

Podľa prieskumov a aktuálnych údajov z SHMU vyplýva, že v území je priemerná hladina podzemnej vody na úrovni 131,35 - 131,80 m.n.m. Úroveň rastlého terénu sa pohybuje približne na úrovni 136,20 - 136,80 m.n.m .

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území sa použije minimálne 20-ročná 15-minútová návrhová zrážka ($p=0,05$, $t=15$ min., $i=244$ l/s/ha) a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $K=1$ tak, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku.

Sprísnená požiadavka vyplýva z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti privalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku z komunikácií a parkovísk do povrchových a podzemných vôd musí byť v súlade s Nariadením vlády SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku do horninového prostredia bude v ďalších stupňoch prípravy konkrétnych projektov konzultované s BVS a.s. kvôli umiestneniu výstavby v pásme hygienickej ochrany vodného zdroja.

Pri návrhu objektov je uvažované s vegetačnými strechami, ktoré oproti klasickým strechám výrazne znižujú odtokový koeficient a pozitívne ovplyvňujú miestnu mikroklimu.

Zadržané dažďové vody je možné využiť aj ako úžitkovú vodu na závlahu navrhovanej zelene a znížiť tak prevádzkové náklady objektu, znížiť prašnosť a ochladiť prostredie v letných mesiacoch.

Stavebnými aktivitám nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

Výpočet množstva dažďových odpadových vôd podľa STN 75 6101

- intenzita 15 min. privalového dažďa pri periodicite 244 l/s ha
- súčiniteľ odtoku pre zastavané plochy (strechy) $K = 1,0$
- súčiniteľ odtoku pre zelené strechy $K = 0,5$
- súčiniteľ odtoku pre asfaltové a betónové vozovky, dlažby je uvažovaný $K = 1,0$

Odvodňovaná plocha striech (uvažované $K = 1,0$)

$$Q_{ds} = 3.274 \text{ m}^2 \times 244 \text{ l/s ha} \cdot 10^{-4} = 79,88 \text{ l/sec}$$

Odvodňovaná plocha komunikácií (uvažované $K = 1,0$)

$$Q_{dk} = 1.000 \text{ m}^2 \times 244 \text{ l/s ha} \cdot 10^{-4} = 24,4 \text{ l/sec}$$

Množstvo dažďových vôd z riešeného územia spolu:

$$Q_d = 104,28 \text{ l/s}$$

10.3 Zásobovanie elektrickou energiou

ÚPN hl. m. SR Bratislava: V riešenom území sa nenachádzajú zariadenia ZVN / VVN / VN.

Návrh riešenia: Navrhované objekty budú napájané z novovybudovaných trafostaníc, ktoré budú napojené z existujúcej VN linky č. 464, ktorá prechádza okrajom riešeného územia, uložená je v zemi, s ochranným pásmom 1 m od kraja vedenia na obe strany. VN káble v existujúcej trase sú typu 22-3xNA2XS2Y 1x240.

Nové káble budú napojené VN spojkami, navrhnuté sú typu 2x (22-3xNA2XS2Y 1x240) sa zaústia do VN rozvádzačov navrhnutých trafostaníc. Rozvodná sústava je navrhnutá: 50hz, 22 000 V. Káblové rozvody budú uložené v zemi.

Bilancie elektrickej energie

Pre návrh je spracovaná energetická bilancia zástavby na základe merných zaťažení a urbanistických účelových jednotiek na strane VN-22kV.

V bilanciách je uvažované varenie pomocou elektrickej energie, s doplnením o priame chladenie. Vykurovanie je navrhnuté formou tepelných čerpadiel.

Tabuľka: Energetická bilancia navrhnutých objektov:

	Variant 1		Variant 2	
	Alternatíva 1	Alternatíva 2		
Vykurovanie tep. čerpadlá	20 W/m ²	20 W/m ²	20 W/m ²	20 W/m ²
Chladenie	20 W/m ²	20 W/m ²	20 W/m ²	20 W/m ²
Osvetlenie	10 W/m ²	10 W/m ²	10 W/m ²	10 W/m ²
Zásuvky	20 W/m ²	20 W/m ²	20 W/m ²	20 W/m ²
Iné	30 W/m ²	30 W/m ²	30 W/m ²	30 W/m ²
Inštalovaný príkon Pi	1 833,6 kW	2 357,5 kW	1 833,6 kW	1 833,6 kW
Koeficient súčasnosti	0,7	0,7	0,7	0,7
Príkon Ps	1 284 kW	1 650 kW	1 284 kW	1 284 kW

Elektromobilita

Zákon č. 555/2005 Z.z. čl. I., § 8a, č.2. V rámci navrhutej urbanistickej štruktúry je riešená príprava pre nabíjačky elektromobilov, v stupni urbanistickej štúdie formou zahrnutia požiadaviek do energetickej bilancie riešeného územia.

10.4 Zásobovanie plynom

ÚPN hl. m. SR Bratislava: V riešenom území sa nenachádzajú plynárenské zariadenia. Návrh riešenia: v riešenom území sa neuvažuje so zásobovaním plynom.

Navrhnuté riešenie je v súlade s požiadavkou MČ Bratislava – Petržalka na rozvoj technickej infraštruktúry na báze obnoviteľných zdrojov energie.

10.5 Telekomunikácie

V urbanistickej štúdií Viedenská cesta – východ, Bratislava – Petržalka je zohľadnená možnosť výstavby a rozšírenia verejnej elektronickej komunikačnej siete VEKS (podzemných sietí aj nadzemných stavieb základňových staníc) ako technickej infraštruktúry vybavenia územia. Pre zabezpečenie poskytovania hlasových dátových služieb, rozvodu TV signálu je vytvorená priestorová rezerva v komunikácii Viedenská cesta pre rozvody budúcich operátorov. Odbočenia k sektorom a jednotlivým objektom sú riešené cez šachty. Navrhovaný systém zabezpečí možnosť poskytovania služieb rôznymi operátormi a bude prepojený na existujúcu infraštruktúru operátorov.

10.6 Civilná ochrana obyvateľstva

Všeobecná časť

Oblasť Civilnej ochrany je spracovaná na základe zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), vyhlášok Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. a č. 55/2001 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o civilnej ochrane“), vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Potreba zabezpečovania záujmov CO

Civilná ochrana ako systém opatrení zameraných na ochranu života, zdravia a majetku, okrem iných úloh zahŕňa aj úlohy pri umiestňovaní stavieb, využívaní územia a dodržiavaní záujmov civilnej ochrany na teritóriu Slovenskej republiky pri územnom konaní. Predmetom časti „Civilná ochrana“, na základe príslušných ustanovení obsiahnutých v stavebnom zákone, v zákone o civilnej ochrane, a vo všeobecne záväzných predpisoch, vyhláškach a usmerneniach, je návrh využitia zabezpečenia funkcie územia v oblastiach :

a/ ochrany obyvateľstva pri výrobe, preprave skladovaní a manipulácii s nebezpečnými látkami (vyhláška. Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok),

b/ stavebnotechnických požiadaviek na stavby a technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany),

c/ hospodárenia s materiálom civilnej ochrany (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 314/1998 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany v znení neskorších predpisov),

d/ technické a prevádzkové podmienky informačného systému (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany).

Zhodnotenie súčasného stavu riešeného územia

Lokalita, ktorá je predmetom riešenia v súčasnosti je zahrnutá do „Plánu ochrany“ mestskej časti Bratislava – Petržalka. Jedná sa o lokalitu, ktorá je v súčasnosti z časti nezastavaná a z časti je územie pripravené na novú výstavbu. Sklady materiálu CO sa v riešenej lokalite podľa dostupných informácií nenachádzajú.

Na základe „Konceptie civilnej ochrany obyvateľstva SR do roku 2015“ schválenej vládou Slovenskej republiky, sa nepredpokladá s výstavbou nových skladov materiálu, čo znamená, že na riešenom území sa nebudú zriaďovať nové skladovacie priestory vo vlastníctve obce, okrem zriadenia skladov právnickými a fyzickými osobami, ktorým táto povinnosť vyplýva zo zákona a tieto priestory vyčleňujú v rámci náplne vlastných objektov.

V riešenej lokalite rozhodnutiami neboli určené žiadne iné zariadenia. V prípade potreby za mimoriadnej situácie bude možné zriadiť a vybaviť na základe rozhodnutia obce alebo príslušného obvodného úradu na území stanicu hygienickej očisty.

Súčasný stav – prehľad ukrytia na riešenom území

V riešenom území sa nenachádza žiadna ochranná stavba typu odolný úkryt. Územie je vykryté dosahom elektronickej sirény mimo riešeného územia.

Koncepcia zabezpečovania zariadení CO v jednotlivých oblastiach

a/ ochrana obyvateľstva pri výrobe, preprave skladovaní a manipulácii s nebezpečnými látkami

V riešenom území navrhované objekty vo svojej objektovej skladbe vyhovujú na vytvorenie hromadných hygienických zariadení (umyvárne, sprchy) ako stanice hygienickej očisty osôb. Na vytvorenie takýchto zariadení CO pre potrebu obce resp. územia je potrebné vydanie rozhodnutia o vytvorení jednotiek CO pre potreby obce, resp. územia.

b/ stavebnotechnické požiadavky na stavby a technické podmienky zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany

V riešenom území, na základe zákona č. 42/1994 Z. z. v znení neskorších predpisov kde na základe ustanovenia § 4 ods. 3 pri spracúvaní územného plánu obstarávateľa v spolupráci s obvodnými úradmi určia rozsah povinnej výstavby zariadení civilnej ochrany a § 15 ods.1, písm. e/ obec určuje vhodné ochranné stavby použiteľné na ukrytie obyvateľstva a zabezpečuje ich potrebné úpravy a vyhlášky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, rieši potrebu ukrytia obyvateľstva.

Najvhodnejšími objektmi k dvojúčelovému využitiu na ochranné stavby sú objekty s podzemným podlažím a technickým zázemím., ktoré umožní úžitkovú plochu objektov a kapacita VZT zariadení vo všetkých objektoch.

Navrhovaná kapacita obyvateľstva je:

Variant 1, alternatíva 1: 549 osôb

Variant 1, alternatíva 2: 716 osôb

Variant 2: 387 osôb

Navrhovaná kapacita zamestnancov, návštevníkov a osôb prevzatých do starostlivosti (spolu denne a prechodne prítomné obyvateľstvo):

Variant 1, alternatíva 1 561 osôb

Variant 1, alternatíva 2 728 osôb

Variant 2 894 osôb

Pre všetky druhy úkrytov je spádové územie v dochádzkovej vzdialenosti 500 m. Technické podmienky budú riešené v ďalších stupňoch PD konkrétnych objektov a ich technického vybavenia.

c/ hospodárenie s materiálom civilnej ochrany

V riešenom území sú povinné zabezpečovať právnické osoby pre svojich zamestnancov a osoby prevzaté do starostlivosti podľa charakteru svojej činnosti a podmienok stanovených zákonom NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov a v zmysle platných vyhlášok.

d/ technické a prevádzkové podmienky informačného systému

Existujúce sídelné časti sú pokryté sieťou sirén určených na varovanie obyvateľstva.

V pripravovanom území zóny „Kapitulský dvor“ je navrhnuté vytvorenie nových zariadení informačného systému.

Zabezpečenie pokrytia riešeného územia sa predpokladá z dosahu okolitých zariadení. Konkrétne podmienky bude nevyhnutné riešiť v nasledujúcich stupňoch projektovej prípravy s príslušným Obvodným úradom v Bratislave, odborom krízového riadenia a so správcom tohto systému – sekciou krízového manažmentu a civilnej ochrany Ministerstva vnútra Slovenskej republiky.

11. Zhodnotenie kvality životného prostredia územia

11.1 Hluk

Hluk zo železničnej dopravy

V širšom území sa nachádza elektrifikovaná dvojkolejná železničná trať spájajúca Petržalku a rakúsku Viedeň cez Kittsee. Železničná trať a jej ochranné pásmo neprechádza riešeným územím ani územím širších vzťahov. Nakoľko je bežná železničná prevádzka zdrojom emisií hluku, predpoklad že môže zasiahnuť negatívnymi vplyvmi aj riešené územie.

Odporúčané riešenie spočíva v návrhu stavebno – konštrukčných opatrení na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky na objekt a jeho súčasti z hľadiska hluku. Pri navrhovaní opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate a zároveň je potrebné komplexne posúdiť negatívne účinky v celom objekte, nielen v časti nachádzajúcej sa najbližšie k trati.

Správca vlakovej cesty požaduje, aby náklady na realizáciu opatrení hradil investor navrhovanej výstavby a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate.

Hluk z automobilovej dopravy

Riešené územie je negatívne ovplyvňované hlukom z dopravy, ktorá je vytváraná čiastočne zo severu prepojením D1 a D2, komunikáciou prepájajúcou zjazd z Mlynskej Doliny na D1 a Einsteinovu ulicu, z južnej strany cestou prvej triedy I/61 – Viedenská cesta a na západnej strane sa nachádza diaľnica D2. Územie je nadmerne zaťažené hlukom z dopravy, s relatívne vysokým podielom nákladnej dopravy na príľahlých komunikáciách.

Overenie hlukovej záťaže pre lokalitu Pečňa bolo realizované spoločnosťou AKUSTA s.r.o. v roku 2021, ktorá konštatovala prekročovanie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. hlukom z dopravy.

Odporúčaným riešením je navrhovanie budov s obvodovými plášťami, konštrukciami výplní a spôsobom vetrania, ktoré sa budú riadiť zistenými ekvivalentnými hladinami A zvuku.

11.2 Svetlotechnika

V riešenom území sa nenachádzajú v súčasnosti žiadne objekty. V území širších vzťahov sa nachádza urbanistická štruktúra rodinných domov na juhovýchodnej strane Viedenskej cesty a pripravovaná výstavba objektov Viedenská cesta – Západ.

Navrhnutá urbanistická forma vytvára predpoklady pre vhodné riešenie svetlotechniky ako pre navrhnuté urbanistické štruktúry a rovnako pre existujúce objekty rodinných domov.

11.3 Radón

Katastrálne územie MČ Bratislava – Petržalka zóny Viedenská cesta – východ spadá do nízkeho radónového rizika. Pri výstavbe budú navrhnuté opatrenia v zmysle legislatívy.

11.4 Pásmo hygienickej ochrany II. stupňa Vodárenského zdroja Pečniansky les

Riešené územie zasahuje do pásma hygienickej ochrany II. Stupňa vodárenského zdroja Pečniansky les. Stavebnými aktivitám nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

V riešenom území nie sú navrhnuté akékoľvek činnosti škodiace podzemným vodám, nie je navrhnuté zriaďovanie skládok odpadov, odkalísk, čistiarni odpadových vôd, skladov s nebezpečnými látkami, budovanie priemyselných prevádzok, potrubí na vedenie látok škodiacich vodám. V riešenom území nie sú povolené zemné práce: ťažba kameňa, zemín a banská činnosť.

Všetky objekty v riešenom území sú napojené na verejnú kanalizáciu a vodovod. Nie sú navrhnuté podzemné podlažia. Pri riešení exteriérových parkových úprav nie je navrhnuté odkrývanie voľnej hladiny podzemnej vody a nie sú navrhnuté vodné plochy spojené s hladinou podzemnej vody alebo odizolované od hladiny podzemnej vody.

V riešenom území sa nebudú realizovať hydrogeologické objekty na závlahu a iné využitie, okrem budovania pozorovacích vrtov, nie sú navrhnuté studne, nie sú použité tepelné čerpadlá systému voda-voda, ako aj zem-voda (kvapalina) za účelom vykurovania a chladenia budov.

Odvádzanie zrážkových vôd z komunikácií a parkovacích plôch je navrhnuté cez ORL do retenčných nádrží a ich likvidácia je mimo OP VZ.

Pri zavlažovaní je navrhnuté používanie záchytnej zrážkovej vody alebo vodu z verejného vodovodu.

Odporúčané je zakladať stavby na pilótach.

11.5 Odvádzanie splaškových vôd

Odpadové splaškové vody z riešeného územia sú v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách napojené na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV.

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku z komunikácií a parkovísk do povrchových a podzemných vôd je v súlade s Nariadením vlády SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Pred zaústením do povrchových a podzemných vôd sú navrhnuté odlučovače ropných látok, ktoré na vyústení vyčistených zrážkových vôd dosahujú hodnotu NEL do 0,1 mg/l.

11.6 Odpady

Vznik odpadov budúcou prevádzkou

Odpady produkované budúcou prevádzkou stavby sú uvedené v tabuľke OH v odhadovaných množstvách, podľa predbežného účelového využitia vybudovaných priestorov a z prevádzky a údržby zabudovaných technických a technologických zariadení a z prevádzkovej údržby samotného objektu.

V zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 365/2015 Z.z., prílohy č.1, ktorou sa ustanovuje katalogizácia odpadov a Zákona NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch, v znení neskorších

predpisov možno odpady vznikajúce prevádzkou (užívaním) priestorov zrealizovaných objektov komplexu zatriediť:

Tabuľka OH - predpokladané odpady z prevádzky odpadu

Por. č.	Katalóg. číslo	NÁZOV ODPADU	Kat.	Množ. t/rok	Kód
1.	15 01 01	Obaly z papiera a lepenky	O	49,5	R3 (TZ)
2.	15 01 02	Obaly z plastov	O	8,2	R3 (TZ)
3.	15 01 07	Obaly zo skla	O	41,6	R5 (TZ)
4.	20 01 08	Biologicky rozložiteľný kuchynský a reštauračný odpad	O	9,00	R3 (TZ)
5.	20 02 01	Zmesový komunálny odpad (1,5 l / osoba.deň)	O	234,3	D10 (PZ)
6.	20 01 08	Biologicky rozložiteľný odpad	O	12,5	R3
Ostatné odpady spolu				355,1	
7.	15 01 10	Obaly obsahujúce zvyšky nebezpečných látok alebo kontaminované nebezpečnými látkami (plechovky z farieb, sprayov, riedidiel, impreg. látok, olejov ap.)	N	0,02	D1/R1 2
8.	15 02 02	Absorbenty, filtračné materiály (vrátane olejových filtrov inak nešpecif.), handry na čistenie, ochranné odevy kontaminované nebezpečnými látkami (údržba technolog.z.)	N	0,02	D1/R1 2
9.	16 01 07	Olejové filtre (údržba technológie, ORL, ...)	N	0,02	R12
10.	16 02 11	Vyradené zariadenia obsahujúce chlórfluórované uhľovodíky, HCFC, HFC (vyradené chladničky, mrazničky, ...)	N	0,20	R4, R5
11.	16 02 13	Vyradené zariadenia obsahujúce nebezpečné časti, iné ako uvedené v 160209 až 160212 (TV, PC monitory, žiarivky,...- elektro odpad s NL)	N	0,20	R4, R5
12.	16 06 01	Olovené batérie (záložný zdroj, PC a tel. ústredne a pod.)	N	0,20	R4, R6
Nebezpečné odpady spolu				0,66	
ODPADY CELKOM				355,76	t/rok

Vysvetlivky k tab. OH-AP TA:

TZ – triedený zber odpadov, OLO a.s. BA alebo iný oprávnený subjekt;

PZ – pravidelný zber komunálneho odpadu v obci, OLO a.s. BA;

PO – pevný odpad

NO – nebezpečný odpad

OO – ostatný odpad

Zhodnocovanie odpadov

R1 Využitie najmä ako palivo alebo na získavanie energie iným spôsobom.

R3 Recyklácia alebo spätné získavanie organických látok, ktoré sa nepoužívajú ako rozpúšťadlá (vrátane kompostovania a iných biologických transformačných procesov).

R4 Recyklácia alebo spätné získavanie kovov a kovových zlúčenín.

R5 Recyklácia alebo spätné získavanie iných anorganických materiálov.

R6 Regenerácia kyselín a zásad

R9 Prečisťovanie oleja alebo jeho iné opätovné použitie

R12 Úprava odpadov určených na spracovanie niektorou z činností R1 až R11

R13 Skladovanie odpadov pred použitím niektorej z činností R1 až R12

Zneškodňovanie odpadov

D1 Uloženie do zeme alebo na povrchu zeme (napr. skládka odpadov)

D10 Spaľovanie na pevnine

Odpady, ktoré budú vznikať prevádzkou objektu, sú zaradené podľa vyhlášky MŽP SR, ktorou bol ustanovený Katalóg odpadov, s ohľadom na postup uvedený v prílohe č. 5 tejto vyhlášky. Množstvá a rozsah druhov odpadov uvedených v tabuľke OH, sú len predpoklady, stanovené odhadom podľa m2 a spôsobu využitia jednotlivých priestorov, resp. z činností spojených s prevádzkovou údržbou zabudovaných technických a technologických zariadení. Bližšia špecifikácia druhov odpadov a ich množstiev bude podrobnejšie spracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Predpokladaná vyťažiteľnosť: 30 až 40 % (sklo, papier, plasty).

Systém nakladania s odpadmi – zhromažďovanie, skladovanie a zber

Správca budúcej prevádzky ako pôvodca odpadov, musí zosúladiť svoju činnosť pri nakladaní so vznikajúcimi odpadmi s platnou legislatívou pre OH, t. j. vypracovať vlastný Program pôvodcu odpadov v súlade s platnou legislatívou v OH v reálnom čase uvedenia prevádzky do chodu.

Spôsob nakladania s odpadmi, najmä s komunálnymi odpadmi, bude zohľadňovať aktuálne právne normy v OH v čase uvedenia objektu do prevádzky. Prevádzkovateľ pred zahájením prevádzky uzatvorí zmluvy s odberateľmi odpadov, ktorí majú pre túto činnosť oprávnenie a môžu

zabezpečovať zhodnocovanie a zneškodňovanie uvedených druhov odpadu. Nebezpečné odpady zabezpečí firma s oprávnením na takúto činnosť.

V prevádzke budú zodpovedajúce zberné nádoby na komunálny odpad, vrátane kontajnerov na separovaný zber zhodnotiteľných zložiek komunálnych odpadov, v súlade so VZN Hl. m. SR Bratislava č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi v znení neskorších zmien. V budúcej prevádzke budú zodpovedajúce zberné nádoby na komunálny odpad, vrátane kontajnerov na separovaný zber zhodnotiteľných zložiek komunálnych odpadov, v súlade s uvedeným VZN. Umiestnenie kontajnerov na zber komunálny odpad, pravidelný zber a separovaný zber odpadu bude v 1.NP, v priestore určenom na tento účel.

Uvažovaný systém nakladania s odpadmi v budúcej prevádzke plne rešpektuje práva a povinnosti pôvodcu komunálnych odpadov, ako aj povinnosti PO pri triedení problémových látok, nebezpečných odpadov a ich následné zneškodnenie prostredníctvom oprávnených PO na zber, ich materiálové alebo energetické zhodnotenie, prípadne zodpovedajúce zneškodnenie jednotlivých druhov NO aj ostatných odpadov.

Sklad nebezpečných odpadov

Vzniknuté druhy NO budú skladované, mimo odpadov, ktoré sa tvoria v ORL. Obaly a nádoby pre skladovanie NO budú navrhnuté ako nepriepustné, pričom obaly s tekutými NO budú ešte zabezpečené uložením na záchytnej vani s roštom.

Legislatíva

Pre nakladanie s odpadom platí* Zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj Vyhláška č. 371/2015 Z. z.* ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch a vyhláška 365/2015* Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov.

- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
- Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore Hl. m. SR Bratislava, útvár hlavnej architektky 06 / 2020
- Kritériá OLO pre budovanie stanovišť zberných nádob / kontajnerov na území Bratislavy
- Program odpadového hospodárstva Bratislavského kraja

12. Ekologické hodnotenie, priemet RUSES do návrhu riešenia, návrh ozelenenia územia

12.1 Širšie okolie a ochrana prírody

Širšie riešené územie sa nachádza na pravom brehu Dunaja, v Bratislave, mestskej časti Petržalka. Zo západu je v širšom kontakte so štátnou hranicou s Rakúskom, oddelené diaľnicou D2, zo severu územím Pečniansky les a riekou Dunaj, z východu sa nachádza zastavané územie mestskej časti Petržalka. Južná časť širšieho územia predstavuje dnes poľnohospodársky obrábaná pôda, po okrajoch s územiami náletovej a vzrastlej zelene.

Pečniansky les je jednou z mála dodnes zachovaných lokalít pôvodných lužných lesov na slovenskom úseku Dunaja. Lokalita je súčasťou Územia európskeho významu Bratislavské luhy. Les je chráneným územím, vyhlásený za chránený areál. Pečniansky les pozostáva z 295,35 hektára. Nachádzajú sa tu biotopy európskeho významu tvorené najmä lužnými lesmi, ako aj viaceré vzácne druhy živočíchov. Žije tu napríklad najväčší európsky ďateľ, ďateľ čierny, bobor vodný a tiež viaceré druhy netopierov. Okrem toho sú v území chránené cenné zdroje pitnej vody pre Bratislavu. Na území je možný výskyt chránených druhov živočíchov a rastlín, preto je potrebné tieto prirodzené biotopy rešpektovať a chrániť.

12.2 Súčasný stav

Riešené územie je voľným priestorom bez zástavby. Nachádzajú sa neudržiavané porasty s náletovými drevinami, porasty nie sú udržiavané.

Nakoľko realizácia zmeny ÚPN v riešenom území predpokladá uskutočnenie viacerých činností spojených so zásahom do plôch, na ktorých v súčasnosti rastú stromy a kry, bol spracovaný predbežný dendrologický prieskum, ktorý uskutočnil inventarizáciu zasiahnutých drevín a stanovil ich spoločenskú hodnotu. Pre tento účel sa uskutočnila fyzická inventarizácia stromov a krov a bola stanovená ich spoločenská hodnota v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z.z.

Na základe terénneho prieskumu boli na jednotlivých plochách zistené dreviny III. skupiny (listnaté opadavé dreviny) v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z.z., príloha č. 36, ktoré tu absolútne dominujú a len zriedkavo sa tu vyskytujú aj dreviny I. skupiny (polovždzelené a vždyzelené listnaté dreviny), ktoré reprezentuje napr. brečtan popínavý. Najväčšie zastúpenie tu majú naše pôvodné druhy drevín vyskytujúce sa v lužných lesoch a krovitých porastoch na nivách riek. Len ojedinele sa tu vyskytujú aj introdukované dreviny, ktoré tu boli vysadené v rámci lesohospodárskej činnosti (napr. šľachtené topole), alebo boli vysadené v rámci sadových úprav po vybudovaní cestných objektov (napr. zlatovka prostredná alebo vajgelia ružová), alebo sem prirodzeným spôsobom boli zanesené vetrom, zvieratami alebo aj človekom (ako napr. orech kráľovský, agát biely). Len ojedinele sa tu vyskytujú aj invázne dreviny ako napr. javorovec jaseňolistý. Na plochách, ktoré budú priamo zasiahnuté navrhovanou činnosťou a v ich bezprostrednom okolí, sa vyskytujú nižšie uvedené dreviny usporiadané podľa skupín a v abecednom poradí podľa vedeckých mien.

Zo stromov sú na dotknutých plochách zastúpené dreviny III. skupiny (listnaté opadavé dreviny), ktoré reprezentujú javor poľný (*Acer campestre* L.), javor mliečny (*Acer platanoides* L.), javor horský (*Acer pseudoplatanus* L.), pagaštan konský (*Aesculus hippocastanum* L.), pajaseň žliazkatý

(*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle), hrab obyčajný (*Carpinus betulus* L.), čerešňa vtáčia (*Cerasus avium* (L.) Moench), jaseň úzkolistý (*Fraxinus angustifolia* Vahl), jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior* L.), orech kráľovský (*Juglans regia* L.), jabloň planá (*Malus sylvestris* Mill.), javorovec jaseňolistý (*Negundo aceroides* Moench), čremcha obyčajná (*Padus avium* Mill.), topoľ biely (*Populus alba* L.), topoľ čierny (*Populus nigra* L.), topoľ kanadský (*Populus x canadensis* Moench), topoľ sivý (*Populus x canescens* (Aiton) Sm.), slivka guľatoplodá (*Prunus insititia* Jusl.), hruška planá (*Pyrus pyraeaster* (L.) Burgsd.), agát biely (*Robinia pseudoacacia* L.), vrba biela (*Salix alba* L.), vrba krehká (*Salix fragilis* L.), lipa malolistá (*Tilia cordata* Mill.), brest väzový (*Ulmus laevis* Pall.) a brest hrabolístý (*Ulmus minor* Mill.). V okolí priamo dotknutého územia sa vyskytujú ešte aj ďalšie druhy stromov.

Kroviny na priamo dotknutých plochách zastupujú dreviny III. skupiny (listnaté opadavé dreviny) ako hloh obyčajný (*Crataegus laevigata* (Poir.) DC.), hloh jednozemenný (*Crataegus monogyna* Jacq.), bršlen európsky (*Euonymus europaeus* L.), zlatovka prostredná (*Forsythia x intermedia* Zabel), zob vtáčí (*Ligustrum vulgare* L.), slivka trnková (*Prunus spinosa* L.), ruža šípová (*Rosa canina* L.), ostružina ožinová (*Rubus caesius* L.), ostružina černicová (*Rubus fruticosus* L. agg.), baza čierna (*Sambucus nigra* L.), tavoloňník van Houtteho (*Spiraea x vanhouttei* (Briot.) Zabel), svíb krvavý (*Swida sanguinea* (L.) Opiz), kalina obyčajná (*Viburnum opulus* L.), vajgelia ružová (*Weigelia florida* (Bunge) DC.) a v okolí sa vyskytuje ešte niekoľko ďalších druhov, ktoré tu boli vysadené pri úpravách násypov ciest alebo na parkovo upravených plochách.

Lianovité druhy zastupuje hlavne plamienok plotný (*Clematis vitalba* L.), ktorý patrí medzi dreviny III. skupiny (listnaté opadavé dreviny). V porastoch stromov sa vyskytuje aj brečtan popínavý (*Hedera helix* L.), ktorý patrí medzi dreviny I. skupiny (polovždzelené a vždyzelené listnaté dreviny).

Žiadna z uvedených drevín nepatrí medzi chránené druhy a ani žiadna z nich nebola vyhlásená za chránený strom v zmysle vyššie uvedených legislatívnych predpisov. Dreviny, ktoré bude potrebné rúbať a pre ktoré je potrebné žiadať povolenie na výrub, budú predmetom vlastnej žiadosti o povolenie výrubu.

12.3 Priemet RUSES do návrhu

Chránený areál (CHA) Pečniansky les (EČ 1206), ktorý bol vyhlásený vyhláškou KÚŽP v Bratislave č. 1/2012 z 13. januára 2012 - účinnosť od 1. 4. 2012 za účelom ochrany biotopov európskeho významu: Vrbotovotoľové nížinné lužné lesy (91E0), Dubovo-brestovo-jaseňové nížinné lužné lesy (91F0), Prirodzené eutrofné a mezotrofné stojaté vody s vegetáciou plávajúcich a ponorených cievnatých rastlín typu Magnopotamion alebo Hydrocharition (3150), druhov európskeho významu najmä bobra vodného (*Castor fiber*) a viacerých druhov netopierov (Chiroptera) a druhov národného významu.

Nachádza sa v dotyku s riešeným územím, na severnej strane. Územie je v pôsobnosti pracoviska ŠOP - regionálna správa Bratislava s 2., 3. a 4. stupňom ochrany.

Medzi možné ohrozenia biocentra je možné zaradiť: Silná urbanizácia v bezprostrednom okolí a súvisiaci antropický tlak, masová a živelná rekreácia, zarastanie nelesných častí

Manažmentové opatrenia: Regulovať ďalšiu urbanizáciu, udržiavať vodný režim a kvalitu vody, odstraňovanie nepôvodných druhov, udržiavanie lesostepných resp. nelesných formácií kosením resp. pasením.

Návrh riešeného územia nezasahuje do uvedeného chráneného areálu.

12.4 Návrh ozelenenia

Pri návrhu sadovníckych úprav a ochrane pôvodnej zelene (drevín určených na zachovanie) je rešpektovaný zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, platné arboristické štandardy, Manuál verejných priestorov - Princípy a štandardy zelene v meste. Starostlivosti o zeleň. Vegetačné steny. Vegetačné strechy, Vegetačné ostrovčeky (MIB, 2022.).

V území sú navrhnuté nasledovné formy ozelenenia:

- Stromoradie pozdĺž komunikácií
- Vnútrobloková zeleň
- Zelené strechy
- Dažďové záhrady

Uplatnenie aktívneho prístupu zvyšovania miery zastúpenia prírodných prvkov v zastavaných územiach najmä vo verejných priestoroch zmiernuje klimatické zmeny, resp. zlepšuje klimatické podmienky. Napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltračnú schopnosť územia.

Koncept sadovníckych úprav navrhuje v čo najväčšej miere pôvodné domáce druhy drevín, ktoré sú podľa potreby doplnené introdukovanými neinvazívnymi druhmi. Riešené územie spadá do oblasti: karpatské dubovo-hrabové lesy (*Quercus petraea*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Acer campestre*).

Vhodné dreviny pre nové výsadby /veľké koruny/ sú napríklad: *Celtis occidentalis* – brestovec, *Acer platanoides* – javor, *Platanus acerifolia* - platan, *Quercus robur*, *petraea*, *rubra* – dub, *Sophora japonica* - sofora, *Tilia euchlora*, *platyphylla*, *tomentosa* - lipa, *Fraxinus angustifolia* raywood, *Ginkgo*. Malé koruny: hruška, hloh, magnolia, alebo s guľovitou korunou ako napríklad javor, katalpa, čerešňa, pajaseň.

Pre vnútroblokovú parkovú zeleň je možné použiť jedince javorov /*Acer platanoides*/ a líp /*Tilia cordata*/, a skladbu obohatiť o vzrastlé solitéry pagaštanu /*Aesculus x carnea* „Briotii“/, javora poľného /*Acer campestre*/, hrabu /*Carpinus betulus*/, v suchších lokalitách dubu /*Quercus robur*, *Quercus pubescens*/, resp. v atraktívnejších priestoroch použiť platan / *Platanus acerifolia*/.

Etáž krov je možné použiť z nasledovných druhov prevažne domáce druhy krov a trvaliek a ich domácich, resp. akceptovateľných introdukovaných kultivarov. Do druhej skladby je možné zaradiť: ružu, svíb, bršlen, hloh, kalinu, hlohyňu, dráč, vtáčí zob, zemolez. Z popínavek napríklad plamienok plotný, brečtan, zemolez, divý vinič.

Druhovú skladbu strešných záhrad je determinovaná hrúbkou strešného substrátu, pri pasívnych zelených strechách je možné použiť rastliny adaptované na suché podmienky, napríklad: rozchodníky, trávy, okrasné trvalky a machy. Pri vyššej navrhovanej hrúbke substrátu (cca 1 m) je

možné vysadiť napr.: kry – ihličnany napr. rod Juniperus – vysoké/nízke/poliehavé – farebné/zelené – znášajú slnko a vietor, Stromy – listnaté - subtílnejšie s malou korunou – prunus accolade, koelreuteria paniculata.

K ekologickej stabilite územia môžu prispieť realizácie dažďových záhrad.

13. Vlastnícke vzťahy v území

13.1 Zoznam dotknutých parciel a výmera funkčnej plochy:

Kataster nehnuteľností,

Okres: 105 Bratislava V
 Obec: 829460 Bratislava – Petržalka
 Katastrálne územie: 804959 Petržalka
 List vlastníctva č. 6296, 5518,
 Vlastník: súkromný vlastník

Tabuľka: Parcely registra C:

Parcelné číslo	Výmera m2	Druh pozemku	Spôsob používania pozemku	Druh chr. nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5918/4	1526	Trvalý trávnatý porast	7	502	1	2	
5918/5	4922	Trvalý trávnatý porast	7	502	1	2	
5918/6	234	Trvalý trávnatý porast	7	502	1	2	
5918/7	994	Trvalý trávnatý porast	7	502	1	2	
5918/8	3417	Trvalý trávnatý porast	7	502	1	2	
5919/5	211	Ostatná plocha	37	502	1	2	
5920/8	1248	Orná pôda	1	502	1	2	

List vlastníctva: nezaložený

Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava

Tabuľka: Parcely registra C:

Parcelné číslo	Výmera m2	Druh pozemku	Spôsob používania pozemku	Druh chr. nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5900/1	Čiastočne (24519)	Ostatná plocha	9	-	1	1	

Poznámka: na predmetnom pozemku sa nachádza komunikácia Viedenská cesta, pričom iba čiastočne zasahuje do riešeného územia.

Pozemky pre verejno-prospešné stavby

Urbanistická štúdiá Viedenská cesta – Východ Bratislava – Petržalka nenavrhuje verejno – prospešné stavby, preto nie je potrebné stanovovať pre ne pozemky.

14. Urbanistická ekonómia a socioekonómia, tabuľková časť s bilanciami využitia územia.

Demografia

14.1 Urbanistická ekonómia

Urbanistická ekonómia je spracovaná na podklade platného Územného plánu hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov. V tabuľke sú uvedené bilancie budov a ich funkčné využitie v súlade s kategorizáciou stavieb podľa § 43 Stavebného zákona (zákon č.50/1976 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Tabuľka: Urbanistická ekonómia

	Variant 1				Variant 2	
	Alternativa 1		Alternativa 2		%	plocha m2
	%	plocha m2	%	plocha m2		
Kód ÚPN	F.101		G.101		F.501	
Zastavaná plocha (IZP)	0,25	3 274	0,25	3 274	0,25	3 274
Podlažná plocha (IPP)	1,4	18 336	1,8	23 575	1,4	18 336
Max. HPP funkcie Bývanie	100%	18 336	100%	23 575	70%	12 835
Max. HPP funkcie OV	0%	0	0%	0	30%	5 501
Zelené plochy (KZ)	0,25	3 274	0,25	3 274	0,25	3 274

14.2 Štruktúra bytového fondu

Veľkosť a štruktúra bytového fondu je limitovaná aktuálnym potenciálom trhu tejto konkrétnej lokality a predpokladmi vývoja trhu v budúcnosti, zohľadňuje aktuálne a výhľadové trendy znižovania veľkostí domácností (obložnosti).

Tabuľka: Štruktúra bytového fondu

	Variant 1				Variant 2	
	Alternativa 1		Alternativa 2		%	Počet bytov
	%	Počet bytov	%	Počet bytov		
4- a viac izbové byty	7,50%	13	7,50%	17	10,00%	12
3- izbové byty	40%	85	40%	109	35%	52
2- izbové byty	30%	83	40%	141	40%	77
1-izbové byty	22,5%	88	12,5%	63	15,0%	41
SPOLU:	100,00%	268	100,00%	330	100,00%	182
		bytov		bytov		bytov

14.3 Obložnosť bytov

Východiskom pre stanovenie počtu obyvateľov je navrhovaná veľkostná štruktúra bytov, v ktorých sa predpokladá trvalý pobyt obyvateľstva a zohľadnenie ukazovateľa obsadenosti bytov (obložnosť).

Návrh obložnosti bytov a stanovenie predpokladaného počtu obyvateľov vychádza z dostupných údajov SODB 2001 Hl. m. SR Bratislava a je korigovaný s ohľadom na aktuálne trendy vývoja, lokalitu a vplyvy etapizácie výstavby (zvyšovanie atraktivity v závislosti od miery rozvoja širšieho územia).

Tabuľka: Návrh obložnosti bytov

	ob/byt
4- a viac izbové byty	3,2
3- izbové byty	2,8
2- izbové byty	2,0
1-izbové byty	1,2

14.4 Obyvateľstvo

Predpokladaný počet obyvateľov v bytoch je stanovený na základe predpokladanej obložnosti bytov a veľkostnej štruktúry bytov.

Tabuľka: Počet obyvateľov bytov

	Variant 1				Variant 2	
	Alternatíva 1		Alternatíva 2		ob/byt	obyvateľov
	ob/byt	obyvateľov	ob/byt	obyvateľov		
4- a viac izbové byty	3,2	41	3,2	53	3,2	39
3- izbové byty	2,8	237	2,8	305	2,8	145
2- izbové byty	2,0	165	2,0	283	2,0	154
1-izbové byty	1,2	106	1,2	76	1,2	50
SPOLU:		549	9,20	716	9,20	387
		obyvateľov		obyvateľov		obyvateľov

14.5 Veková štruktúra obyvateľstva

Úvahy o predpokladanej vekovej štruktúre obyvateľov je založená na predikcii, že migrujúcou zložkou sú v prevažujúcej miere obyvatelia v produktívnom veku a v štruktúre domácností je zastúpenie jednotlivcov v rámci 1- a 2-izbových bytov a rodinné domácnosti sú zastúpené najmä v 3- a 4- izbových bytoch.

Tabuľka: Predpokladaná štruktúra obyvateľov:

	Variant 1				Variant 2	
	Alternatíva 1		Alternatíva 2		Počet obyvateľov	Počet obyvateľov
	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov		
Celkový počet obyvateľov:	100%	549	100%	716	100%	387
Z toho muži:	46,00%	253	46,00%	330	46,00%	178
Z toho ženy:	54,00%	297	54,00%	387	54,00%	209

Tabuľka: Predpokladaná veková štruktúra obyvateľov:

	Variant 1				Variant 2	
	Alternatíva 1		Alternatíva 2		Počet obyvateľov	Počet obyvateľov
	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov		
Celkový počet obyvateľov:	100%	549	100%	716	100%	387
Predproduktívny	19,00%	104	19,00%	136	19,00%	74
Produktívny vek	71,50%	393	71,50%	512	71,50%	277
Postproduktívny vek	9,50%	10	9,50%	13	9,50%	7

Tabuľka: Predpokladané podrobnejšie členenie vekovej štruktúry obyvateľov:

Veková skupina:	Variant 1				Variant 2	
	Alternatíva 1		Alternatíva 2		Počet obyvateľov	Počet obyvateľov
	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov		
Celkový počet obyvateľov:		549		716		387
0 - 4 roky	7,50%	41	7,50%	54	7,50%	29
5 - 9 rokov	6,00%	33	6,00%	43	6,00%	23
10 - 14 rokov	5,50%	30	5,50%	39	5,50%	21
SPOLU 0 - 14 rokov	19,00%	104	19,00%	136	19,00%	74
15 - 64 rokov	71,50%	393	71,50%	512	71,50%	277
65 + rokov	9,50%	52	9,50%	68	9,50%	37
SPOLU:	100,00%	549	100,00%	716	100,00%	387

Poznámka: podrobnejšie členenie vekovej štruktúry obyvateľstva slúži pre objektivizáciu požiadavka na základnú občiansku vybavenosť ako sú zariadenia a kapacity predškolských a školských zariadení.

14.6 Denne a prechodne prítomné obyvateľstvo

Do kategórie denne a prechodne prítomné obyvateľstvo je zaradené trvale bývajúcce obyvateľstvo, prechodne bývajúcce osoby, zamestnanci a návštevníci spoločností, firiem a inštitúcií ako aj návštevníci obchodnej vybavenosti a služieb v riešenom území.

Tabuľka: Predpokladané Denne a prechodne prítomné obyvateľstvo:

	Variant 1				Variant 2	
	Alternatíva 1		Alternatíva 2		Počet obyvateľov	Počet obyvateľov
	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov	Počet obyvateľov		
Počet obyvateľov (trvalé a prechodné)		549		716		387
Zamestnanci nekomerčná občianska vybavenosť v riešenom území		6		6		6
Zamestnanci komerčná občianska vybavenosť v riešenom území	1 : 40 m2 HPP	6	1 : 40 m2 HPP	6	1 : 40 m2 HPP	6
Zamestnanci administratívne priestory		0		0	1 : 12 m2 HPP	495
Celkovo denne a prechodne prítomné obyvateľstvo v riešenom území:		561		728		894

Vo Variante 1 s prevažujúcou mierou využitia riešeného územia pre funkciu bývania je predpoklad vyššej miery dochádzania ekonomicky aktívnych obyvateľov za prácou do iných častí mesta. Variant 2 čiastočne znižuje podiel dochádzajúcich osôb, vo fáze územného plánu mesta však nie je možné vyčíslit praktické dopady. Podiel občianskej vybavenosti (nekomerčnej a komerčnej) má potenciál na fungovanie lokality formou 15 minútového mesta.

14.7 Vybavenosť sociálnej infraštruktúry

Riešené územie je nezastavané, nenachádzajú sa v ňom žiadne zariadenia občianskej vybavenosti. Tieto sú navrhnuté na základe navrhovaného počtu obyvateľov, rozdelenie na nekomerčnú občiansku vybavenosť a komerčnú občiansku vybavenosť.

Zariadenia občianskej vybavenosti sú dimenzované podľa aktuálnych štandardov, s prihliadnutím na celomestské územnoplánovacie podklady. Vyššia občianska vybavenosť vzhľadom na menší rozsah riešeného územia nie lokalizovaná v samotnom riešenom území.

Bilančné nároky na zariadenia občianskej vybavenosti:

Poznámka: parametre UPN-Z Kapitulský dvor / sú odlišné od UŠ Viedenská cesta Západ:

Predškolské zariadenia

Referenčná jednotka: trieda MŠ 25 žiakov / 1 trieda

Ukazovateľ: 40 miest / 1.000 obyvateľov

Školské zariadenia – základné školy

Referenčná jednotka: Základné školy, 30 žiakov / 1 trieda

Ukazovateľ: 136 miest / 1.000 obyvateľov

Školské zariadenia – stredné školy

Referenčná jednotka: Stredná škola, 30 žiakov / 1 trieda

Ukazovateľ: 11 miest / 1.000 obyvateľov

Vybavenosť zdravotníctva - Primárna starostlivosť

Ukazovateľ: 1,1 lekár / 1.000 obyvateľov

Vybavenosť zdravotníctva - Lekáreň

Ukazovateľ: 0,3 lekárenské pracovisko / 1.000 obyvateľov

Vybavenosť zdravotníctva - Jasle

Ukazovateľ: 2 miesta / 1.000 obyvateľov

Zariadenia sociálnej starostlivosti- Kluby

Ukazovateľ: 6 miest / 1.000 obyvateľov

Detské ihriská

Športové ihriská

Ukazovateľ: 800 m² / 1.000 obyvateľov

14.8 Iná vybavenosť (komerčná)

Navrhovaný počet obyvateľov a denne prítomných osôb v riešenom území je pomerne nízky pre vytvorenie dostatočného potenciálu pre umiestnenie komerčných prevádzok vrátane základných ako sú predajňa potravín a podobne. Konkrétne riešenie je preto nevyhnutné zosúladiť s požiadavkami a potenciálom priestorov občianskej vybavenosti v susedných lokalitách (Viedenská cesta – Západ, Kapitulské pole).

Tabuľka: Nároky na rozsah základnej občianskej vybavenosti:

	Ukazovateľ:		Variant 1				Variant 2		
			Alternatíva 1		Alternatíva 2				
Vybavenosť, zariadenie	jednotka	počet	Jednotka	počet detí	počet tried	počet detí	počet tried	počet detí	počet tried
Materské školy	miest / 1.000 ob	25 - 35	20-25 žiakov/trieda	14	1	18	1	10	1
Základné školy	miest / 1.000 ob	90 - 95	20 - 30 žiakov trieda	49	2	64	3	35	2
				počet lekárskejších pracovníkov		počet lekárskejších pracovníkov		počet lekárskejších pracovníkov	
Ambulancie prim. starostlivosti	c. pracoviská / 1.000	1,48	ordinácia	0,81		1,06		0,57	
Lekáreň	lekáreň / 1.000 ob	0,3	lekáreň	0,16		0,21		0,12	
				počet detí	počet tried	počet detí	počet tried	počet detí	počet tried
Detské jasle	miest / 1.000 ob	2	trieda jasle	1	0	1	0	1	0
				plocha		plocha		plocha	
Zariadenia voľného času - kluby	m ² / 1.000 ob	50		27		36		19	
Ihriská pre deti	m ² / ob	0,8		439		573		310	
Ihriská pre mládež a dospelých	m ² / ob	0,7		385		501		271	

Dimenzovanie komerčnej základnej občianskej vybavenosti je uvažované v základnom rozsahu, medzi prevádzky s komerčným potenciálom v riešenej lokalite môžeme zaradiť napríklad:

- Predajňa potravín
- Predajňa základného nepotravinárskeho sortimentu (drogérie, potrieb do domácnosti)
- Služby: čistiareň, kaderníctvo
- Zariadenia reštauračného stravovania, kaviarne

Saturácia deficitu celomestskej občianskej vybavenosti

Ako vyplýva z bilančnej časti, veľkosť riešeného územia neumožňuje saturovať potreby celého spektra občianskej vybavenosti na svojom priestorovo limitovanom území.

Predpoklad umiestnenia jednotlivých zložiek občianskej vybavenosti:

- Materská škola: je možné vytvoriť lokálne v rámci navrhutej urbanistickej štruktúry riešeného územia vytvorením menšej materskej školy.
- Základná škola: Riešené územie nevytvára dostatočný potenciál pre vytvorenie základnej školy. Odporúčaná dostupnosť je 500 m pre prvý stupeň, 800 m pre druhý stupeň školy. V tomto rádiuse sa v súčasnosti nenachádza škola. Pripravovaná je výstavba v rámci ÚPN-

Z Kapitulské pole, ktorého súčasťou je lokalizácia školského zariadenia 27-triednej základnej školy s príslušnou športovou vybavenosťou, ktorá môže v budúcnosti saturovať potreby základného školstva.

- Ambulancia primárnej starostlivosti: Riešené územie vytvára potenciál na umiestnenie 1 ambulancie primárnej starostlivosti. Táto môže byť súčasťou vybavenosti riešeného územia.
- Lekáreň: Riešené územie nevytvára dostatočný potenciál pre vytvorenie samostatnej lekárne. Pre obsluhu riešeného územia bude využité zariadenie umiestnené v niektorej zo susedných vznikajúcich urbanistických štruktúr.
- Detské jasle: Riešené územie nevytvára dostatočný potenciál pre vytvorenie detských jaslí. Pre obsluhu riešeného územia bude využité zariadenie umiestnené v niektorej zo susedných vznikajúcich urbanistických štruktúr.
- Zariadenie voľného času – Kluby: V rámci navrhutej urbanistickej štruktúry bude umiestnené zariadenie voľného času.
- Ihriská pre deti: budú umiestnené predovšetkým vo vnútroblokoch navrhutej urbanistickej štruktúry
- Ihriská pre mládež a dospelých: navrhnuté je ihrisko v rámci riešeného územia

15. Vymedzenie ochranných pásiem

15.1 Ochranné pásmo diaľnice

ÚPN HI. m. SR Bratislava: je diaľnica zaradená v komunikačnej sieti mesta medzi Diaľnice a rýchlostné komunikácie FT A1. Ochranné pásmo nezasahuje do riešeného územia.

15.2 Ochranné pásmo cesty I. triedy

V ÚPN HI. m. SR Bratislava je Viedenská cesta zaradená v komunikačnej sieti mesta medzi Zberné komunikácie FT B1. Ochranné pásmo komunikácie nie je stanovené v ÚPN HI. mesta SR Bratislava.

15.3 Ochranné pásmo II. stupňa vodárenského zdroja Pečniansky les

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme II. stupňa vodárenského zdroja Pečniansky les.

V ochrannom pásme II. stupňa sa nepripúšťa činnosť, ktorej dôsledkom by mohlo byť znečistenie vodárenského zdroja, prísun zložiek, ktoré môžu v organizme ľudí alebo zvierat pôsobiť nepriaznivo alebo ktoré môžu negatívne ovplyvniť senzorické vlastnosti vody. Takýmito zdrojmi znečistenia alebo ohrozenia vodárenských zdrojov môžu byť v riešenom území pripravované stavby a rôzne činnosti.

15.4 Iné

V riešenom území neboli identifikované iné ochranné pásma ÚPN HI. mesta SR Bratislava.

15.5 Ochranné pásma navrhnuté

Urbanistická štúdia Viedenská cesta – východ nenavrhuje nové ochranné pásma.

17. Etapizácia navrhovanej výstavby

Riešené územie je v urbanistickej štúdii navrhnuté z viacerých samostatných hmôt, ktoré môžu byť realizované v etapách. Možná etapizácia je vyjadrená v grafickej časti dokumentácie.

18. Zoznam podmieňujúcich investícií pre celú lokalitu

Podmieňujúcou investíciou, ktorá vyplýva z platného ÚPN HI. mesta SR Bratislava v znení zmien a doplnkov, je prekládka dažďovej kanalizácie, dnes prechádzajúca cez riešené územie. Návrh riešenia a nová trasa je súčasťou predloženej urbanistickej štúdie.

Urbanistická štúdia Viedenská cesta – východ nenavrhuje ďalšie nové podmieňujúce investície, ktoré by mali byť zahrnuté v ÚPN HI. mesta SR Bratislava.

Pri realizácii investičnej výstavby je podmienkou vybudovanie priesečnej križovatky na Viedenskej cesty a napojenia obslužnej komunikácie ako aj výstavba inžinierskych sietí pre lokalitu.

19. Vyhodnotenie záberov PP a LP

Časť pozemkov riešeného územia je vedená v Katastri nehnuteľností s kódom druhu pozemkov ako „Trvalé trávne porasty“ a „Orná pôda“.

Zábery poľnohospodárskej pôdy sú vyhodnotené v zmysle relevantných právnych predpisov, konkrétne v zmysle ustanovení zákona 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 v platnom znení, ktorý rieši aj zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri nepoľnohospodárskom použití.

Vyhľadka Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona 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 v platnom znení, obsahuje aj podrobnosti o vyhodnotení dôsledkov stavebných a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde.

Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy definuje stanovenie výšky sadzby odvodu.

Územný plán Hlavného mesta SR Bratislava, Zmeny a doplnky 08, 6. Zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov pre nepoľnohospodárske účely, upravuje na susedných pozemkoch zmenou ZO/PE/6 predpokladané funkčné využitie z 201 na 101

Urbanistická štúdia Viedenská cesta – Východ nemení tvar ani výmeru existujúcich funkčných plôch určených ÚPN Hl. mesta SR Bratislava pre výstavbu. Mení sa predpokladané funkčné využitie z 201 na 101, resp. 501.

Tabuľka: Pozemky v riešenom území s kódom druhu „Trvalé trávne porasty“:

Parcelné číslo	Výmera m2	Druh pozemku
5918/4	1526	Trvalý trávnatý porast
5918/5	4922	Trvalý trávnatý porast
5918/6	234	Trvalý trávnatý porast
5918/7	994	Trvalý trávnatý porast
5918/8	3417	Trvalý trávnatý porast
5920/8	1248	Orná pôda

20. Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

20.1 Variant 1 / Alternatíva 1

Textová časť:

Bez zmien

Súčasná regulácia:

Mestská časť:	Petržalka
Plocha v m ²	13 097
Urbanistický celok:	vnútorné mesto
Funkčný názov:	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
Kód funkčnej plochy:	201
Regulačný kód:	F
Regulácia:	obchodno-spoločenské komplexy, maximálny IZP: 0,46, minimálny KZ: 0,1 zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,35, minimálny KZ: 0,2 rozvoľnená zástavba - areály, maximálny IZP: 0,23, minimálny KZ: 0,3
Index podlažných plôch max:	1,4
Posledná zmena:	2007

Navrhnutá regulácia:

Mestská časť:	Petržalka
Plocha v m ²	13 097
Urbanistický celok:	vnútorné mesto
Funkčný názov:	viacpodlažná zástavba obytného územia
Kód funkčnej plochy:	101
Regulačný kód:	F
Regulácia:	bytové domy – zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,28, minimálny KZ: 0,25 bytové domy – zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,26, minimálny KZ: 0,25
Index podlažných plôch max:	1,4
Posledná zmena:	(bude definované)

Grafická časť:

2.1 Výkres Komplexné riešenie:

Vytvorenie zmenovej položky s identifikačným kódom

Názov zmeny: Viedenská cesta - Východ

Mestská časť: Petržalka

Mapový list: 44-24-č.zmeny

Popis: 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. Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia.

2.2 Regulačný výkres

Vytvorenie zmenovej položky s identifikačným kódom

Názov zmeny: Viedenská cesta - Východ

Mestská časť: Petržalka

Mapový list: 44-24-č.zmeny

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

4.2. Odkanalizovanie, vodné plochy a vodné toky

Vytvorenie zmenovej položky s identifikačným kódom

Názov zmeny: Viedenská cesta - Východ

Mestská časť: Petržalka

Mapový list: (definovať)

Popis: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov definuje v území záujmovej lokality Viedenská cesta trasu dažďovej kanalizácie.

Návrh predstavuje zmenu trasovania dažďovej kanalizácie.

6. Zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov pre nepoľnohospodárske účely

20.2 Variant 1 / Alternatíva 2

Textová časť:

Bez zmien

Súčasná regulácia:

Mestská časť:	Petržalka
Plocha v m ²	13 097
Urbanistický celok:	vnútorné mesto
Funkčný názov:	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
Kód funkčnej plochy:	201
Regulačný kód:	F
Regulácia:	obchodno-spoločenské komplexy, maximálny IZP: 0,46, minimálny KZ: 0,1 zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,35, minimálny KZ: 0,2 rozvoľnená zástavba - areály, maximálny IZP: 0,23, minimálny KZ: 0,3
Index podlažných plôch max:	1,4
Posledná zmena:	2007

Navrhnutá regulácia:

Mestská časť:	Petržalka
Plocha v m ²	13 097
Urbanistický celok:	vnútorné mesto
Funkčný názov:	viacpodlažná zástavba obytného územia
Kód funkčnej plochy:	101
Regulačný kód:	G
Regulácia:	bytové domy – zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,26, minimálny KZ: 0,30 maximálny IZP: 0,24, minimálny KZ: 0,30
Index podlažných plôch max:	1,8
Posledná zmena:	(bude definované)

Grafická časť:

2.1 Výkres Komplexné riešenie:

Vytvorenie zmenovej položky s identifikačným kódom

Názov zmeny: Viedenská cesta - Východ

Mestská časť: Petržalka
 Mapový list: 44-24-č.zmeny
 Popis: 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. Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 101 - viacpodlažnú zástavbu obytného územia.

2.2 Regulačný výkres

Vytvorenie zmenovej položky s identifikačným kódom

Názov zmeny: Viedenská cesta - Východ

Mestská časť: Petržalka

Mapový list: 44-24-č.zmeny

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

4.2. Odkanalizovanie, vodné plochy a vodné toky

Vytvorenie zmenovej položky s identifikačným kódom

Názov zmeny: Viedenská cesta - Východ

Mestská časť: Petržalka

Mapový list: (definovať)

Popis: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov definuje v území záujmovej lokality Viedenská cesta trasu dažďovej kanalizácie. Návrh predstavuje zmenu trasovania dažďovej kanalizácie.

6. Zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov pre nepoľnohospodárske účely

20.2 Variant 2

Textová časť:

Bez zmien

Súčasná regulácia:

Mestská časť:	Petržalka
Plocha v m ²	13 097
Urbanistický celok:	vnútorné mesto
Funkčný názov:	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
Kód funkčnej plochy:	201
Regulačný kód:	F
Regulácia:	obchodno-spoločenské komplexy, maximálny IZP: 0,46, minimálny KZ: 0,1 zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,35, minimálny KZ: 0,2 rozvoľnená zástavba - areály, maximálny IZP: 0,23, minimálny KZ: 0,3
Index podlažných plôch max:	1,4
Posledná zmena:	2007

Navrhnutá regulácia:

Mestská časť:	Petržalka
Plocha v m ²	13 097
Urbanistický celok:	vnútorné mesto
Funkčný názov:	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
Kód funkčnej plochy:	501
Regulačný kód:	F
Regulácia:	zástavba mestského typu, maximálny IZP: 0,35, minimálny KZ: 0,2
Index podlažných plôch max:	1,4
Posledná zmena:	(definovanie)

Grafická časť:

2.1 Výkres Komplexné riešenie:

Vytvorenie zmenovej položky s identifikačným kódom

Názov zmeny: Viedenská cesta - Východ

Mestská časť: Petržalka

Mapový list: 44-24-č.zmeny

Popis: 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. Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 501 Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti.

2.2 Regulačný výkres

Vytvorenie zmenovej položky s identifikačným kódom

Názov zmeny: Viedenská cesta - Východ

Mestská časť: Petržalka

Mapový list: 44-24-č.zmeny

Popis: 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, rozvojové územie, regulačný kód F. Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: obytné územia - 501 Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód F

4.2. Odkanalizovanie, vodné plochy a vodné toky

Vytvorenie zmenovej položky s identifikačným kódom

Názov zmeny: Viedenská cesta - Východ

Mestská časť: Petržalka

Mapový list: (definovať)

Popis: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov definuje v území záujmovej lokality Viedenská cesta trasu dažďovej kanalizácie. Návrh predstavuje zmenu trasovania dažďovej kanalizácie.

6. Zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov pre nepoľnohospodárske účely

Obsah

1. Identifikačné údaje.....	2
Predmet - názov dokumentácie:	2
Obstarávateľ dokumentácie:	2
Odborne spôsobilá osoba na obstaranie urbanistickej štúdie:	2
Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľadu nad procesom obstarania:	2
Spracovateľ Urbanistickej štúdie:	2
Zodpovedný projektant:	2
Autori a Spracovateľský kolektív:	2
Dotknuté orgány územného plánovania:	3
Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním urbanistickej štúdie:	3
2. Základné údaje o riešenom území	4
2.1 História územia.....	4
2.2 Prírodné podmienky.....	4
2.3 Geologické pomery	4
2.3 Klimatické pomery.....	5
2.4 Hydrologické pomery	5
2.5 Súčasný stav územia	6
3 Hlavné ciele riešenia územia	7
3.1 Špecifický účel použitia urbanistickej štúdie	7
3.2 Určenie cieľov riešenia urbanistickej štúdie.....	7
Hlavný cieľ UŠ.....	7
Ďalšie ciele UŠ	8
4 Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie	10
4.1 Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj.....	10
4.2 ÚPN Hlavného mesta SR Bratislava	10
Charakteristika funkčných plôch	16
Charakteristika funkčných plôch	18
Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:	20
4.3 Ďalšie požiadavky na spracovanie ÚŠ vyplývajúce z prerokovaného Zadania:	21
4.4 Územný plán zóny Kapitulský dvor	22
5. Vymedzenie riešeného územia	23
5.1 Širšie vzťahy.....	23

5.2	Riešené územie	23
5.3	Majetkové vzťahy	24
6	Charakteristika výstupov z analýz územia, limity využiteľnosti územia	25
6.1	Zoznam analýz a podkladov	25
6.2	Limity využiteľnosti územia	25
	Urbanistické limity.....	25
	Priestorové limity	25
	Výškové obmedzenia – Ochranné pásma letiska	26
	Kompozičné limity.....	26
	Kultúrno – historické limity	26
	Archeologické limity	26
	Ekologické limity.....	27
	Vsakovanie dažďových vôd a ochrana vodného zdroja	27
	Dopravné limity	28
	Statická doprava	28
	Pešia doprava	28
	Cyklotrasy	28
	MHD	28
	Hluk z dopravy.....	29
	Ochranné pásma elektrických zariadení	29
	Ochranné pásma plynárenských zariadení.....	29
	Ochranné pásma	29
	Protipovodňová ochrana	29
	Hladina podzemnej vody.....	30
	Pozemky iných vlastníkov	30
7	Navrhovaná koncepcia riešenia.....	31
7.1	Požiadavky z hľadiska územného plánovania.....	31
	Územný plán regiónu Bratislavský samosprávny kraj.....	31
	Územný plán ÚPN HI.m. SR Bratislava.....	31
	ÚPN-Z Kapitulský dvor.....	31
7.2	Širšie vzťahy.....	31
7.3	Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia a priestorového usporiadania územia	32
	Urbanistická koncepcia.....	32

	Riešenie verejného priestoru	32
	Funkčné využitie.....	32
	Priestorové usporiadanie	33
8	Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania	34
8.1	Súčasný stav regulácie územia	34
8.2	Návrh riešenia: Variant 1. / Alternatíva F. 101	34
	Spôsob využitia funkčných plôch.....	34
8.3	Návrh riešenia: Variant 1. / Alternatíva G. 101	36
	Spôsob využitia funkčných plôch.....	36
8.4	Návrh riešenia: Variant 2. / F.501	36
	Spôsob využitia funkčných plôch.....	36
9	Dopravné riešenie	38
9.1	Súčasný stav	38
9.2	Návrh koncepcie dopravy.....	38
9.3	Dopravno – kapacitné posúdenie.....	39
9.3	Bilancie potrieb statickej dopravy	39
9.4	Riešenie statickej dopravy	40
9.5	Mestská hromadná doprava - návrh riešenia.....	40
9.6	Komunikácie pre chodcov a cyklotrasy	40
10	Návrh koncepcie riešenia technickej vybavenosti.....	41
10.1	Zásobovanie vodou	41
	Výpočet spotreby vody.....	41
10.2	Odkanalizovanie	42
	Výpočet množstva odpadových vôd.....	42
	Manažment dažďových vôd	43
	Výpočet množstva dažďových odpadových vôd podľa STN 75 6101	44
10.3	Zásobovanie elektrickou energiou	45
	Bilancie elektrickej energie	45
	Elektromobilita	45
10.4	Zásobovanie plynom	45
10.5	Telekomunikácie.....	46
10.6	Civilná ochrana obyvateľstva.....	46
	Všeobecná časť.....	46
	Potreba zabezpečovania záujmov CO	46

Zhodnotenie súčasného stavu riešeného územia	47
Súčasný stav – prehľad ukrytia na riešenom území	47
Koncepcia zabezpečovania zariadení CO v jednotlivých oblastiach	47
11. Zhodnotenie kvality životného prostredia územia	49
11.1 Hluk	49
Hluk zo železničnej dopravy	49
Hluk z automobilovej dopravy.....	49
11.2 Svetlotechnika	49
11.3 Radón	49
11.4 Pásmo hygienickej ochrany II. stupňa Vodárenského zdroja Pečniansky les.....	50
11.5 Odvádzanie splaškových vôd.....	50
11.6 Odpady	50
Vznik odpadov budúcou prevádzkou	50
Zhodnocovanie odpadov.....	52
Zneškodňovanie odpadov	52
Systém nakladania s odpadmi – zhromažďovanie, skladovanie a zber.....	52
Sklad nebezpečných odpadov	53
Legislatíva	53
12. Ekologické hodnotenie, priemet RUSES do návrhu riešenia, návrh ozelenenia územia	54
12.1 Širšie okolie a ochrana prírody	54
12.2 Súčasný stav	54
12.3 Priemet RUSES do návrhu	55
12.4 Návrh ozelenenia.....	56
13. Vlastnícke vzťahy v území.....	58
13.1 Zoznam dotknutých parciel a výmera funkčnej plochy:.....	58
Pozemky pre verejno-prospešné stavby.....	59
14. Urbanistická ekonómia a socioekonómia, tabuľková časť s bilanciami využitia územia.	
Demografia.....	60
14.1 Urbanistická ekonómia.....	60
14.2 Štruktúra bytového fondu.....	60
14.3 Obložnosť bytov	60
14.4 Obyvateľstvo	61
14.5 Veková štruktúra obyvateľstva	61
14.6 Denne a prechodne prítomné obyvateľstvo	62

14.7 Vybavenosť sociálnej infraštruktúry.....	63
Bilančné nároky na zariadenia občianskej vybavenosti:	63
Predškolské zariadenia	63
Školské zariadenia – základné školy	63
Školské zariadenia – stredné školy	63
Vybavenosť zdravotníctva - Primárna starostlivosť.....	63
Vybavenosť zdravotníctva - Lekáreň.....	63
Vybavenosť zdravotníctva - Jasje.....	63
Zariadenia sociálnej starostlivosti - Kluby	63
Detské ihriská	64
Športové ihriská.....	64
14.8 Iná vybavenosť (komerčná).....	64
Saturácia deficitu celomestskej občianskej vybavenosti.....	64
15. Vymedzenie ochranných pásiem.....	66
15.1 Ochranné pásmo diaľnice.....	66
15.2 Ochranné pásmo cesty I. triedy.....	66
15.3 Ochranné pásmo II. stupňa vodárenského zdroja Pečniansky les.....	66
15.4 Iné.....	66
15.5 Ochranné pásma navrhnuté.....	66
17. Etapizácia navrhovanej výstavby.....	66
18. Zoznam podmieňujúcich investícií pre celú lokalitu.....	66
19. Vyhodnotenie záberov PP a LP.....	67
20. Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov	68
20.1 Variant 1 / Alternatíva 1	68
Textová časť:.....	68
Súčasná regulácia:.....	68
Navrhnutá regulácia:.....	68
Grafická časť:.....	69
20.2 Variant 1 / Alternatíva 2	70
Textová časť:.....	70
Súčasná regulácia:.....	70
Navrhnutá regulácia:.....	70
Grafická časť:.....	70
20.2 Variant 2	72

Textová časť: 72
Súčasná regulácia: 72
Navrhnutá regulácia: 72
Grafická časť: 73

CONTACT US

Barbora Kuklišová Vítková
atelier@sieberttalas.com
+421 914 324 686

Bratislava
SIEBERT + TALAŠ, spol. s.r.o.

Prievozska 4/D, Block E
821 09 Bratislava
Slovakia
Company registered in the Commercial
Register, kept by the Municipal Court in
Bratislava,
Section Sro, Insert 26307/B,
CRN: 35833891
VATIN: SK2020225867