



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
ZÓNY IBV HORNÉ DIELY - ROLE
V MČ BRATISLAVA – VRAKUŇA

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
ZÓNY IBV HORNÉ DIELY - ROLE
V MČ BRATISLAVA – VRAKUŇA

Obstarávateľ:

Mestská časť Bratislava-Vrakuňa
Šíravská 7, 821 07 Bratislava

Osoba poverená obstarávaním ÚPP:

Ing. arch. Karol Ďurenec
odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 470

Zhotoviteľ:

CITYPLAN, s.r.o.
Budatínska 10, 851 06 Bratislava
www.cityplan.eu

Spracovateľ / Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.
autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524AA

Odborná spolupráca:

Ing. Pavol Klúčik (doprava)
Ing. Mária Dobošová, Martin Brezovský (technická infraštruktúra)
Ing. Elena Nagyová (poľnohospodárstvo, zeleň)

Dátum spracovania:

marec 2024

Obsah

A. Textová časť

A.1 Základné údaje.....	6
A.1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie.....	6
A.1.2 Vyhodnotenie doterajších ÚPP a ÚPD na úrovni zóny.....	7
A.1.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním.....	8
A.1.4 Zoznam subjektov pre prerokovanie urbanistickej štúdie.....	8
A.1.5 Zoznam podkladov pre vypracovanie urbanistickej štúdie.....	9
A.2 Riešenie urbanistickej štúdie.....	11
A.2.1 Vymedzenie riešeného územia.....	11
A.2.2 Opis riešeného územia.....	14
A.2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu mesta.....	14
A.2.4 Vyhodnotenie územnotechnických, priestorových a prevádzkových limitov využitia územia.....	18
A.2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov	20
Riešenie priestorovej kompozície	
Riešenie funkčného využitia	
Riešenie zelene	
Riešenie dopravného vybavenia	
Riešenie technického vybavenia	
A.2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby	34
A.2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky.....	35
A.2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb.....	35
A.2.9 Chránené časti krajiny.....	37
A.2.10 Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby.....	37
A.2.11 Urbanistická ekonómia.....	38

A.3. Zastavovacie podmienky	
A.3.1 Umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku, vymedzenie plôch na umiestnenie stavby, uličnej čiary.....	41
A.3.2 Intenzita zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania.....	42
A.3.3 Prípustnosť architektonického riešenia stavieb z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby.....	43
A.3.4 Prípustnosť pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia zástavby	43
A.3.5 Regulatívy funkčného využívania a ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia.....	45
A.4 Podklad pre návrh zmien a doplnkov územného plánu mesta.....	46

B. Grafická časť

1. Výkres širších vzťahov (M=1:5 000)
2. Komplexný urbanistický návrh (M=1:1000)
3. Výkres dopravy (M=1:1000)
4. Výkres technickej infraštruktúry (M=1:1000)
5. Regulačný výkres (M=1:1000)
6. Vyhodnotenie dôsledkov stavebného rozvoja na poľnohospodárskej pôde (M=1:1000)
7. Návrh zmien a doplnkov územného plánu mesta – regulačného výkresu (M=1:5000, spracovaný v súlade s metodikou Územného plánu hl. m. SR Bratislava v znení zmien a doplnkov)

Poznámka: tlačový výstup výkresov v mierke 1: 1000 je v zmenšení 90% z dôvodu optimalizácie rozloženia na formát A3

A.1 Základné údaje

A.1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie

Urbanistická štúdia zóny IBV Horné diely - Role v MČ Bratislava – Vrakuňa je obstarávaná v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Vrakuňa, s cieľom využitia ako územnoplánovacieho podkladu pre následné zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, resp. pre obstaranie nového územného plánu mesta.

Po prerokovaní urbanistickej štúdie a preukázaní vhodnosti navrhnutého využitia územia bude možné požiadať Hlavné mesto SR Bratislava o zaradenie predmetného územia do návrhu zmien a doplnkov platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácie.

Ďalším účelom spracovania urbanistickej štúdie je získanie podkladu pre delenie pozemkov v riešenom území, a po schválení príslušných zmien a doplnkov územného plánu mesta aj pre podrobnejšiu dokumentáciu pre územné rozhodnutie.

Platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje pre riešené územie funkčné využitie „orná pôda“ (kód 1205). Urbanistická štúdia overuje možnosti využitia riešeného územia pre novú obytnú zástavbu a pre zmenu funkčného využitia územia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy z funkcie „orná pôda“ (kód 1205) na funkciu „málopodlažná zástavba obytného územia“ (kód 102).

Z hľadiska cieľov riešenia urbanistickej štúdie možno konštatovať, že riešené územie má značný rozvojový potenciál. Nachádza sa v bezprostrednej blízkosti nultého obchvatu mesta – diaľnice D4. Umožňuje saturovanie potrieb obyvateľstva, predovšetkým z hľadiska bývania. V rámci širších súvislostí koncepčného rozvoja mesta je potrebné rozvíjať rovnomerne každý rozvojový pól Bratislavy, vrátane východného okraja mesta. Preukázať využitie tohto rozvojového potenciálu je tiež jedným z cieľov riešenia urbanistickej štúdie.

Špecifické ciele obstarania urbanistickej štúdie a úlohy na riešenie sú v zmysle zadania formulované nasledovne:

- vytvoriť podmienky pre vznik kvalitnej urbanistickej štruktúry, s koncepcne usporiadanou zástavbou
- overiť možnosť využitia územia pre málopodlažnú zástavbu rodinných domov
- navrhnuť komplexnú urbanistickú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ako aj regulatívy a zastavovacie podmienky pre umiestnenie stavieb
- riešiť napojenie územia na verejné dopravné a technické vybavenie a navrhnuť plnohodnotné pokrytie územia dopravným a technickým vybavením
- preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanou zástavbou, navrhnuť vecnú a časovú koordináciu výstavby

- zosúladienie individuálnych záujmov s verejným záujmom v riešenom území a nájst kompromis medzi záujmami vlastníkov pozemkov a najvhodnejším využitím daného územia
- navrhnuť vyvážený rozvoj územia, založený na princípoch udržateľného rozvoja

A.1.2 Vyhodnotenie doterajších ÚPP a ÚPD na úrovni zóny

Pre riešené územie nebol vypracovaný územný plán zóny. Územný plán zóny Horné diely, MČ Bratislava – Vrakuňa riešil priľahlé územie, nie však samotné riešené územie.

Väzby a požiadavky vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu mesta - Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, v znení zmien a doplnkov č. 1 – 8, sú zhrnuté v kap. A.2.3.

Z pohľadu širších regionálnych súvislostí navrhované riešenie urbanistickej štúdie nie je v rozpore so záväznými regulatívami Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, ktoré sa vzťahujú na dané územie. Územný plán regiónu nadobudol účinnosť 15.10.2013, záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013 zo dňa 20. 09. 2013. Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj 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.

Navrhované riešenie urbanistickej štúdie nie je v rozpore s odvetvovými koncepciami na celomestskej úrovni (uvedenými v prehľade v kap. A.1.5), ktoré sa týkajú predovšetkým subsystémov technickej a dopravnej infraštruktúry.

A.1.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním

Zadanie na urbanistickú štúdiu bolo prerokované s dotknutými subjektmi (dotknuté orgány štátnej správy a samosprávy, štátne organizácie a dotknuté právnické osoby), ktoré sú uvedené v kapitole A.1.4 Zoznam subjektov pre prerokovanie urbanistickej štúdie. Následne bolo odsúhlasené orgánom územného plánovania v zmysle § 4, ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Riešenie navrhované v urbanistickej štúdii, ako aj obsah a rozsah urbanistickej štúdie je plne v súlade so zadaním, resp. s jeho čistopisom po ukončení prerokovania.

A.1.4 Zoznam subjektov pre prerokovanie urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude v súlade s požiadavkami zo zadania prerokovaná s nasledujúcimi subjektmi:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava, Sekcia územného plánovania
- Mestská časť Bratislava – Vrakuňa, Šíravská 7, 821 07 Bratislava
- Bratislavský samosprávny kraj, P.O.BOX 106, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor opravných prostriedkov, Referát pôdohospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava (ochrana ovzdušia, odpadové hospodárstvo, ochrana prírody a krajiny, Štátna vodná správa)
- Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva hl. m. Bratislava, Ružinovská 8, P. O. Box 26, 820 09 Bratislava
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava

- Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
- Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
- Dopravný podnik Bratislava, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
- Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská ul. č. 48, 826 46 Bratislava
- Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1, P.O.BOX 292, 810 00 Bratislava
- SPP - distribúcia a. s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava
- Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
- Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
- Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb, Továrenská 7, P. O. BOX 70, 828 55 Bratislava

A.1.5 Zoznam podkladov pre vypracovanie urbanistickej štúdie

Riešenie urbanistickej štúdie rešpektuje nasledujúce koncepčné dokumenty a podklady:

- Štúdia Bratislava MČ Vrakuňa, zóna IBV Horné diely, 2017
- Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, v znení zmien a doplnkov č. 1
- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov
- Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy, 2015
- Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy, 2009
- Územný generel cestovného ruchu hlavného mesta SR Bratislavy, 2009
- Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy, 2014
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy, 2014
- Územný generel sociálnej starostlivosti hl. mesta SR Bratislavy, 2014
- Územný generel bývania hlavného mesta SR Bratislavy, 2005
- Metodika dopravno-kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov, 2009

- Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou mesta hlavného mesta SR Bratislavy, 2009
 - Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy, 2009
 - Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom mesta Bratislavy, 2001
 - Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou hlavného mesta SR Bratislavy, 2001
 - Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy, 1999
 - Aktualizácia územného generelu vodných tokov a protipovodňovej ochrany mesta Bratislavy, 2022
- Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Bratislava-mesto, Esprit, 2019
- Regionálny územný systém ekologickej stability mesta Bratislava, SAŽP, 1994
 - Urbanistická štúdia Horné diely východ MČ Bratislava - Vrakuňa, 2020

A.2 Riešenie urbanistickej štúdie

A.2.1 Vymedzenie riešeného územia

Urbanistická štúdia rieši územie v katastrálnom území Vrakuňa. Riešené územie sa rozprestiera na východnom okraji Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa, na styku urbanizovaného územia s poľnohospodárskou pôdou. Ide o časť územia s miestnym názvom Horné diely - Role.

Riešené územie je ohraničené:

- zo severu pozemkami reg. C KN 3209/42, 3209/243
- zo západu existujúcou zástavbou rodinných domov v lokalite Vrakuňa – Horné diely
- z juhu cestou II. triedy č. II/572
- z východu pozemkom reg. C KN 3209/1

Hranica riešeného územia je zakreslená na nasledovnom obrázku.

Riešené územie tvoria pozemky reg. C KN č. 3209/240, 3210/105 a E KN č. 490/14.

Obr.: Zakreslenie hranice riešeného územia (hrubá čiara)



Zájmové územie pre riešenie širších vzťahov vymedzujeme v rozsahu vyznačenom na obrázku nižšie, približne v okruhu 100 m od hraníc riešeného územia, s rozšírením západným smerom tak, aby zájmové územie zahŕňalo existujúcu zastávku MHD na Ráztočnej ul.

Vo vzťahu k celomestskému organizmu sa riešené územie nachádza na východnom okraji mesta. Vzhľadom na priamu väzbu na juhovýchodné regionálne zázemie Bratislavy má predpoklad tvoriť významný vstupný priestor do mesta smerom zo Žitného ostrova a z Mostu pri Bratislave, čo môže aktivizovať urbanizačný proces celej mestskej časti. Dostatok voľných rozvojových plôch tento proces podporuje.

A.2.2 Opis riešeného územia

Územie má rovinný reliéf, s nadmorskou výškou 132 m n. m. Celková výmera riešeného územia je 3,3 ha (33135 m²). Riešené územie sa využíva ako orná pôda pre poľnohospodárske účely. Obhospodaruje ju Poľnohospodárske družstvo Podunajské Biskupice.

Celé riešené územie sa nachádza mimo chránených území. Platí tu 1. stupeň ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

A.2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu mesta

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 01, bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 600/2008 zo dňa 15. 12. 2008. Záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 01 bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2008 zo dňa 15. 12. 2008.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02, bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 zo dňa 15. 12. 2011. Záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02 bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 zo dňa 15. 12. 2011.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 03, bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1614/2014 zo dňa 25. – 26. 06. 2014. Záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 03 bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 5/2014 z 26. 06. 2014, ktoré nadobúda účinnosť dňom 15. 08. 2014.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 05, bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1785/2014 zo dňa 23. 10. 2014. Záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 05 bola vyhlásená VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 10/2014 z 23. 10. 2014, ktoré nadobúda účinnosť dňom 10. 11. 2014.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 06, bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 581/2020 zo dňa 24. 09. 2020. Záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 06 bola vyhlásená VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2020 z 24. 09. 2020, ktoré nadobúda účinnosť dňom 01. 11. 2020.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 07, bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 996/2021 zo dňa 21. 10. 2021. Závazná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 06 bola vyhlásená VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 14/2021 z 21. 10. 2021, ktoré nadobúda účinnosť dňom 01. 01. 2022.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 08, bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 230/2023 zo dňa 29. 06. 2023. Závazná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 06 bola vyhlásená VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 11/2023 z 29. 06. 2023, ktoré nadobúda účinnosť dňom 01. 11. 2023.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov v záväznej časti stanovuje reguláciu funkčného využitia plôch pre jednotlivé funkčné plochy. Riešené územie predstavuje funkčnú plochu orná pôda s kódom 1205.

Tab.: Regulácia funkčného využitia plôch pre územia poľnohospodárskej zelene a pôdy podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre ornú pôdu – kód funkcie 1205

1205 orná pôda
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia poľnohospodárskej pôdy využívané na pestovanie rôznych plodín a činnosti s tým súvisiace
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce - plochy poľnohospodárskej pôdy
prípustné - zeleň krajinná a ekostabilizačná - technické zariadenia na zvýšenie produkcie (meliorácie)
prípustné v obmedzenom rozsahu - zariadenia pre poľnohospodársku výrobu - technické zariadenia pre pestovanie rastlinného materiálu na výskumné účely - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy - kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie biologicky rozložiteľných odpadov
neprípustné - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Nakoľko urbanistická štúdia je obstarávaná za účelom získania podkladu pre zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, potrebné je regulatívy funkčného využívania územia definovať v zmysle prevládajúceho a prípustného funkčného využívania pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102), tak ako sú stanovené v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislava, v znení zmien a doplnkov.

Tab.: Regulácia funkčného využitia plôch pre obytné územia podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre ornú pôdu – kód funkcie 102

102 málopodlažná zástavba obytného územia
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
<p>Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - rôzne formy zástavby rodinných domov
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane

komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

Pri návrhu riešenia zástavby v riešenom území sa ďalej vychádzalo z regulácie určenej pre zástavbu rodinných domov v ÚPN mesta, v zmysle nasledovnej tabuľky:

Tab.: Regulácia intenzity zástavby pre obytné územia podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre ornú pôdu – kód funkcie 102

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urb. funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok nad 1000 m ²	0,4	0,60
				RD – pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

A.2.4 Vyhodnotenie územnotechnických, priestorových a prevádzkových limitov využitia územia

Územnotechnické, priestorové a prevádzkové podmienky využitia územia

V západnej časti záujmového územia a v jeho okolí sa nachádza prevažne malopodlažná zástavba rodinných domov (na Kosodrevinovej ul., Ihličnatej ul., Ráztočnej ul.). Výnimkou je len novšia zástavba bytových domov s 5 nadzemnými podlažiami na Píniovej ul. a výrobný areál na Ihličnatej ul., ktoré sú však situované už mimo riešeného územia.

Z prevádzkového hľadiska predstavuje hlavnú dopravnú os vo vzťahu k riešenému územiu a jeho širšiemu okoliu cesta II. triedy č. II/572 Bratislava – Most pri Bratislave – Dunajská Streda, ktorá je v riešenom území totožná s Ráztočnou ul. Dopravný koridor nadmiestneho významu ďalej reprezentuje regionálna neelektrifikovaná železničná trať č. 131 Bratislava - Komárno. Inak sú z hľadiska dopravného vybavenia v riešenom území a jeho okolí len miestne cesty najnižších funkčných tried.

Zastávka mestskej hromadnej dopravy je situovaná v pešej dostupnosti na Ráztočnej ul. (linky prímestskej dopravy č. 730 a 740). V blízkosti riešeného územia sa nachádza aj železničná zastávka na trati č. 131 Bratislava – Komárno.

Riešené územie je v relatívne dobrej dostupnosti zariadení základnej občianskej vybavenosti, ktoré sa nachádzajú v ťažiskovej časti MČ Bratislava-Vrakuňa.

Vlastnícke vzťahy

V riešenom území sú vlastnícke vzťahy prehľadné a reprezentované len malým počtom vlastníkov, ako je dokumentované v nasledovnej tabuľke:

Tab.: Zoznam pozemkov v riešenom území

Pozemok reg. C KN	Pozemok reg. E KN	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Vlastník
3209/240		orná pôda	21739	5648	Stano Martin, Ing. a Marianna Stanová (1/2) Doršic Marek (1/2)
3210/105		orná pôda	74	5648	detto
	490/14	orná pôda	11332	3540	Ťapuška Štefan, Ing.
(pozemok reg. E KN 490/14 je časťou pozemku reg. C KN 3209/1 ako veľkého celku)					

Limity a obmedzenia využitia územia

Najvýznamnejšie sa v riešenom území uplatňujú limity vyplývajúce z lokalizácie zariadení dopravy a technického vybavenia vyššieho významu.

Do riešeného územia nezasahuje ani ochranné pásmo ústrednej čistiarne odpadových vôd ÚČOV Bratislava – Vrakuňa, ktorá sa nachádza na ľavom brehu Malého Dunaja. Riešené územie nie je obmedzované ani chránenými územiami, ktoré sa v okolí nenachádzajú, ani prvkami územného systému ekologickej stability – Malý Dunaj ako biokoridor nadregionálneho významu (NRBk č. XV Malý Dunaj) je od okraja riešeného územia vzdialený 220 m severne.

Riešené územie sa ďalej nachádza v blízkosti Letiska M. R. Štefánika, ktoré má stanovené ochranné pásma limitujúce výšku stavieb. Z hľadiska plánovaného zámeru využitia rozvojovej časti riešeného územia pre málopodlažnú zástavbu rodinných domov, táto skutočnosť nepredstavuje významnejší limit využitia územia. Ochranné pásma letiska boli určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie pod zn. 1-66/81 o určení ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika vydaného dňa 03.07.1981 v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu pod č. 3755/2014/ROP-022-OPO/36087 zo dňa 10.12.2014 o zmene ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika Bratislava. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny letiska a ochranným pásmom vodorovnej roviny radaru s výškovým obmedzením 172 m n.m. Bpv. Časť riešeného územia sa nachádza v území, kde nesmú byť súvislé kovové prekážky svojou plochou kolmé k stanovisku radaru, ak ich čelná plocha nepresahuje rozmer 100 x 20 m. Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez súhlasu Dopravného úradu. Pri návrhu priestorovej organizácie riešeného územia rešpektovať ustanovenia zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon), týkajúce sa povoľovaní stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení.

Limity a obmedzenia využitia územia ďalej vyplývajú predovšetkým zo záväzných regulatívov stanovených v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii – v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov.

Limitom je cesta II. triedy č. II/572 Bratislava – Most pri Bratislave – Dunajská Streda a jej cestné ochranné pásmo definované v šírke 25 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.).

Ďalšie limity a obmedzenia vyplývajú z legislatívy, ktorá stanovuje ochranné pásma technických zariadení a inžinierskych sietí. Tieto sa v riešenom území nenachádzajú, týkajú sa však navrhovaných inžinierskych sietí. Ide o ochranné pásma vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov, ochranné pásma strednotlakového plynovodu a ochranné pásmo elektrických vedení v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o

zmene a doplnení niektorých zákonov. Tieto ochranné pásma majú šírku do 2 m a nepredstavujú významnejšie obmedzenia. Sú sumarizované v kap. A.2.5.

V súvislosti so spracovaním urbanistickej štúdie Horné diely východ, susediacej s riešeným územím, bola vypracovaná Akustická štúdia Horné diely – východ, Bratislava, 2017 (spracovateľ: VALERON Enviro Consulting). Zo záverov akustickej štúdie vyplýva, že hluk ovplyvňujúci riešené územie z pozemnej dopravy, železničnej dopravy ani z iných zdrojov neprekračuje prípustné hodnoty v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

Pre riešené územie, resp. územie susediace s riešeným územím, boli ďalej vypracované územnoplánovacie podklady - Urbanisticko-architektonická štúdia Podunajské Biskupice, Piaty hon a Generel Letiska M.R. Štefánika Bratislava z r. 1999. Generel Letiska (zodpovedný riešiteľ VPÚ – LET konzult spol. s r.o. Bratislava) predstavuje jediný ucelený koncepčný územnoplánovací podklad tohto druhu, ktorý rieši aj hlukovú situáciu na letisku a príľahlých plochách.

A.2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov

Riešenie priestorovej kompozície

Kostru priestorovej kompozície tvorí hlavná kompozičná a prevádzková os, ktorá prebieha paralelne s pozdĺžnou stranou riešeného územia. Je tiež rovnobežná s príľahlým úsekom Kosodrevinovej ul.

Navrhuje sa tu zástavba samostatne stojacich rodinných domov. Prirodzene nadviaže na susediacu existujúcu zástavbu rovnakého charakteru, pričom rešpektuje aj smerovú orientáciu príľahlej zástavby. Zástavba bude zoskupená pozdĺž navrhovanej novej ulice – miestnej cesty, reprezentovanej vyššie opisovanou kompozičnou osou.

Možno konštatovať, že riešenie rešpektuje založenú priestorovú a kompozičnú osnovu, danú priebehom ulíc a orientáciou a charakterom okolitej zástavby.

Navrhované umiestnenie rodinných domov na pozemkoch je riešené s ohľadom na vytvorenie homogénneho uličného priestoru s pravidelným rytmom rodinných domov. Mierka objektov rodinných domov bude reflektovať okolitú zástavbu, pričom nová zástavba na ňu vhodne nadviaže. Objekty rodinných domov budú mať maximálne 2 nadzemné podlažia, čo je aj maximálna podlažnosť v zmysle navrhovaných regulatívov intenzity využitia územia. S ohľadom na okolitú zástavbu sa tu uvažuje len so samostatne stojacimi rodinnými domami; skupinové formy zástavby, ako sú radové domy alebo

dvojdomy, sa tu nenavrhujú a nie sú ani v regulatívoch zaradené medzi prípustné spôsoby zástavby.

Nové rodinné domy budú podľa návrhu urbanistickej štúdie so zastavanou plochou 135 m², na pozemkoch s výmerou nad 600 m² (s rozptylom od 600 m² do 995 m²). Výmera jednotlivých pozemkov je uvedená v kap. A.2.12 Urbanistická ekonómia. Reálna zastavaná plocha objektu musí rešpektovať regulatív IZP max. podľa nadradenej ÚPD (0,23).

Z hľadiska spôsobu zastrešenia sa uvažuje s plochými strechami i šikmými strechami všetkých typov okrem manzardových, so sklonom hlavnej strešnej roviny do 45°. Architektonické riešenie objektov rodinných domov bude predmetom riešenia podrobnejšej projektovej dokumentácie (DÚR/PSP).

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je navrhnuté tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch vyhovujúce svetlo-technické podmienky v súlade s požiadavkami aktuálnej STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 Budovy na bývanie. Z hľadiska orientácie na svetové strany budú mať navrhované objekty rodinných domov optimálnu orientáciu približne východ-západ.

Navrhované umiestnenie stavieb na pozemkoch ďalej rešpektuje vyhlášku č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti rodinných domov sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky a sú uvedené aj v kapitolách A.2.8 a A.3.1.

Urbanistická koncepcia riešeného územia je názorne prezentovaná v grafickej časti, vo výkrese „Komplexný urbanistický návrh“.

Riešenie funkčného využitia

Rozšírenie obytného územia navrhujeme na nezastavaných plochách ornej pôdy, ktoré sa nachádzajú vo väzbe na existujúcu zástavbu. V súlade s okolitou zástavbou tu navrhujeme zástavbu rodinných domov. Z hľadiska klasifikácie funkčných území v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov navrhujeme toto územie na zmenu funkčného využitia a jeho zaradenie do obytného územia s kódom 102 - málopodlažná zástavba obytného územia. Funkčné využitie tejto časti riešeného územia je naplnené návrhom 38 rodinných domov. V regulačnom výkrese je táto časť územia vymedzená ako regulačný celok R1. Časť riešeného územia, ktorá nie je určená na zástavbu rodinných domov, ale na plochy verejnej zelene a technické vybavenie, je vymedzená ako regulačný celok R2.

Z hľadiska klasifikácie funkčných území v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov, navrhujeme celé riešené územie zaradiť do funkčnej plochy s kódom funkcie 102 - málopodlažná zástavba obytného územia.

Demografia a trh práce

Urbanistická koncepcia uvažuje s priemernou obložnosťou maximálne 2,5 obyvateľa na 1 rodinný dom, t.j. s celkovým prírastkom maximálne 95 obyvateľov v riešenom území. Z hľadiska širšieho územia ide o minimálny prírastok, ktorý je v súlade s kapacitnými možnosťami územia. Navrhovaný prírastok bytového fondu 38 bytov budú podľa izbovosti tvoriť dvojizbové a trojizbové byty, v pomere 1 : 1. Navrhované rodinné domy sú jednobytové.

Denne prítomné obyvateľstvo bude tvoriť výlučne bývajúce obyvateľstvo, nakoľko sa tu nepočíta s lokalizáciou žiadnych zariadení občianskeho vybavenia ani výroby.

Z hľadiska vekovej skladby obyvateľov sa v riešenom území predpokladá vyššie zastúpenie obyvateľov produktívneho veku v porovnaní so základnou sídelnou jednotkou (ZSJ) Horné diely a mestskou časťou Vrakuňa. Podiel obyvateľov produktívneho veku bude 75 – 80% (za MČ Vrakuňa: 68,52% podľa SODB 2021), priemerné zastúpenie obyvateľov predproduktívneho veku – cca 15% (stav za MČ Vrakuňa: 15,09% podľa SODB 2021), predpokladané zastúpenie obyvateľov poproduktívneho veku bude do 10% (stav za MČ Vrakuňa: 16,38% podľa SODB 2021). Z pomeru jednotlivých vekových skupín vyplýva aj predpoklad nadpriemerného zastúpenia ekonomicky aktívnych obyvateľov.

Riešenie zelene

V riešenom území bude navrhovaná zeleň pozostávať z dvoch typov zelene:

- v navrhovanej zástavbe rodinných domov sa so zeleňou uvažuje v podobe súkromnej zelene záhrad (v rámci regulačného celku R1)
- v južnej časti riešeného územia (v rozsahu regulačného celku R2) sa počíta s výsadbou verejnej zelene

Súčasťou navrhovaných plôch verejnej zelene môžu byť aj oddychové priestory pre obyvateľov. Z platného ÚPN hl. mesta vyplýva požiadavka plôch zelene parkovej (min. 4 m²/obyv.). Pri návrhovom počte obyvateľov riešeného územia 95 obyvateľov bude potrebná plocha parkovej zelene 380 m² (0,038 ha). Navrhovaná plocha parkovej zelene má hrubú výmeru 0,2256 ha, to znamená, že daný regulatív výrazne prevyšuje.

Plocha verejnej zelene okrem estetickej a oddychovo-rekreačnej funkcie bude plniť hlavne hygienické funkcie. Významne prispeje k eliminácii hlukovej záťaže priľahlého obytného územia, ktoré vyplýva z kontaktu s cestou II. triedy a jej cestným ochranným pásmom.

Výsadbou verejnej zelene odporúčame realizovať z domácich druhov stromov, vyberať nealergénne a nejedovaté druhy drevín. Potrebné je vyhýbať sa inváznym drevinám (napr. agátu) a nevhodné sú silne alergénne dreviny ako napr. jelša, lieska, breza, hrab, buk, dub, pajaseň a baza alebo druhy s intenzívnymi vôňami, ktoré môžu pôsobiť dráždivo. V dendrologickej skladbe odporúčame použiť aj vhodné introdukované dreviny, odolné voči meniacim sa klimatickým pomerom a tvoriacim sa tepelným ostrovom nad sídelnými útvarmi. Vo všeobecnosti sú z hľadiska druhového zloženia na plochách zelene s parkovou

úpravou vhodné nižšie uvedené druhy listnatých stromov a krov: stromy *Acer platanooides*, *Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Fraxinus angustifolia*, *Frangula alnus*, *Tilia cordata*, *Frangula alnus*, *Quercus cerris*, *Quercus pubescens*, *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*; kry *Crataegus monogyna*, *Berberis vulgaris*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*, *Ligustrum vulgare*, *Cornus mas*, *Euonymus europaeus*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus catharticus*, *Staphylea pinnata*, *Swida sanguinea*, *Ulmus minor*.

Na nezastavaných častiach pozemkov rodinných domov budú záhrady, pričom bude rešpektovaný záväzný regulatív minimálneho koeficientu zelene (KZ min.) = 0,40 (to znamená, že 40% z plochy pozemku musí tvoriť zeleň). V záhradách sa počíta s rôznorodou výsadbou okrasných drevín, ovocných drevín, trávnych a kvetinových záhonov. Vylúčiť treba alergénne dreviny a invázne druhy.

Potrebné je tiež rešpektovať Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR Bratislavy.

Environmentálne aspekty

Z hľadiska radiačného zaťaženia patrí riešené územie do oblasti s nízkym radónovým rizikom. Nie sú preto potrebné osobitné opatrenia v zmysle legislatívy v oblasti radiačnej ochrany.

Pri prestavbe a stavebnej činnosti je ďalej potrebné rešpektovať platné právne predpisy v oblasti ochrany zložiek životného prostredia, najmä:

- zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách, zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy,
- zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší,
- nariadenie vlády SR č. 549/2007 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácii a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácii v životnom prostredí,
- zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku č. 360/2010 o kvalite ovzdušia,
- zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia,
- zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny

Riešenie dopravného vybavenia

Širšie dopravné vzťahy

Riešené územie bude napojené na nadradený dopravný systém prostredníctvom cesty II. triedy č. II/572 Bratislava – Most pri Bratislave – Dunajská Streda. Nedávno bola vybudovaná preložka cesty II/572 ako obchvat obce Most pri Bratislave, s pripojením na novovybudovaný diaľničný obchvat Bratislavy (diaľnica D4). Preložka vyúsťuje na pôvodnú trasu cesty len 350 m od hranice riešeného územia. Výhľadovo sa v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov uvažuje s pokračovaním preložky cesty II/572 premostením Malého Dunaja a okolo územia Letiska M. R. Štefánika. Trasa pokračovania preložky cesty, ani jej ochranné pásmo, nezasahujú do riešeného územia.

Dopravné napojenie samotného riešeného územia na nadradenú cestnú sieť bude prostredníctvom novej križovatky na ceste č. II/572.

Dopravný koridor nadmiestneho významu ďalej reprezentuje regionálna neelektrifikovaná železničná trať č. 131 Bratislava – Komárno. V blízkosti riešeného územia sa nachádza na trati železničná zastávka - v predĺžení Ráztočnej ulice. Železničná trať je využívaná v rámci prímestskej železničnej dopravy a je súčasťou integrovaného dopravného systému v Bratislavskom kraji. Z riešeného územia umožňuje rýchlu dopravnú dostupnosť centra mesta, ostatných častí mesta i jeho východného suburbánneho pásma.

Miestne cesty

Dopravné napojenie riešeného územia sa navrhuje z Ráztočnej ul. Podmieňujúcim predpokladom alternatívneho výhľadového prepojenia na Kosodrevinovú ul. je dobudovanie (rozšírenie) úseku miestnej cesty na Kosodrevinovej ul.

Navrhovaná zástavba rodinných domov bude dopravne obsluhovaná miestnou cestou funkčnej triedy C3 a kategórie MO 6,5/40. Z tejto miestnej cesty budú odbočovať kratšie úseky zjazdových chodníkov, sprístupňujúce pozemky v druhom slede. Zjazdové chodníky budú vybudované vo funkčnej triede D1, so šírkou 6,0 – 8,0 m. Alternatívne je možné vyššie uvedenú miestnu cestu vybudovať ako upokojenú cestu vo funkčnej triede D1.

Technické riešenie a konštrukcia miestnych komunikácií, križovatiek a ostatného verejného dopravného vybavenia bude predmetom riešenia v podrobnej projektovej dokumentácii. Miestne komunikácie a ich napojenia budú riešené v zmysle STN 73 6110 a STN 73 6102.

Vjazdy na samotné pozemky budú situované v polohách s náležitými rozhladovými pomermi a odstupmi a zalomenia oplotení pozemkov budú navrhnuté v súlade s STN 73 6102, STN 73 6057, STN 73 6056.

Z rozsahu navrhovanej výstavby (38 RD) vyplýva, že nárast zdrojovej a cieľovej dopravy bude minimálny. Je podrobne bilancovaný na konci tejto kapitoly.

Tab.: Prehľad navrhovaných ciest

Úsek (lokalizácia)	Dĺžka v m	Funkčná trieda	Kategória	Chodník
hlavná vetva miestnej cesty	369	C3	MO 6,5/40	obojstranný š. 1,5 m
prístup k pozemkom 15, 38	33	D1	MOU	obojstranný š. 1,5 m
prístup k pozemkom 36, 37	19	D1	MOU	-
prístup k pozemkom 34, 35	19	D1	MOU	-
prístup k pozemkom 32, 33	19	D1	MOU	-
prístup k pozemkom 30, 31	19	D1	MOU	-
prístup k pozemkom 28, 29	19	D1	MOU	-
prístup k pozemku 27 a k parku	19	D1	MOU	jednostranný š. 1,5 m

Nemotorová doprava

Z hľadiska nemotorovej dopravy sa navrhuje vybudovanie obojstranných chodníkov pre chodcov pri navrhovanej miestnej ceste, ktorá bude prevádzkovou osou riešeného územia. Postačuje aj jednostranný chodník, na druhej strane cesty môže byť chodník nahradený zeleným pásom. Šírka navrhovaného chodníka pre chodcov bude 1,5 m. Chodník bude ďalej vyvedený na Kosodrevinovú ul. Táto časť chodníka bude riešená ako integrovaný chodník pre chodcov a cyklistov, so šírkou min. 3,0 m. Bude umožňovať napojenie prostredníctvom Ihličnatej ul. na novovybudovanú cyklistickú trasu, vedenú po pravom brehu Malého Dunaja.

Chodníky a cyklistické trasy sa vybudujú v súlade s STN 73 6110.

Osobná hromadná doprava

Zastávka mestskej hromadnej dopravy je situovaná v pešej dostupnosti na Ráztočnej ul., vo vzdialenosti 400 - 500 m od okraja riešeného územia. Zastávku obsluhujú linky prímestskej dopravy č. 730 a 740.

Pre zabezpečenie požadovanej pešej dostupnosti zastávok hromadnej dopravy celého riešeného územia sa navrhuje zriadenie novej autobusovej zastávky na Ráztočnej ul. - v dotyku s riešeným územím. S prípadným otočiskom pre autobusy hromadnej dopravy sa výhľadovo uvažuje južne od riešeného územia (naznačené v rámci riešenia záujmového územia širších vzťahov).

V relatívnej blízkosti riešeného územia sa nachádza aj železničná zastávka na trati č. 131 Bratislava – Komárno. Zastávka je situovaná v predĺžení Ráztočnej ulice, asi 1 km od okraja riešeného územia. Železničná trať je využívaná v rámci prímestskej železničnej dopravy a je súčasťou integrovaného dopravného systému v Bratislavskom kraji. Z riešeného územia umožňuje rýchlu dopravnú dostupnosť centra mesta, ostatných častí mesta i jeho východného suburbánneho pásma.

Statická doprava

Z návrhu novej výstavby v rozvojovej časti riešeného územia vyplývajú nové nároky na statickú dopravu.

Výpočet potrebných kapacít statickej dopravy bol uskutočnený v súlade s STN 73 6110 /Z2. Celkový počet nových stojísk v rozvojovej časti riešeného územia je vypočítaný podľa nasledovného vzorca:

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

Vo výpočte boli použité nasledovné súčinitele:

- k_{mp} – regulačný koeficient polohy = 1,0 (v súlade so zadaním UŠ)
- k_d – súčiniteľ vplyvu deľby dopravnej práce (55:45) = 1,4 (v súlade so zadaním UŠ)
- O_{oB} - základný počet odstavných stojísk
 - O_{oB} - základný počet odstavných stojísk pre bývanie = 2 stojiská na 1 rodinný dom (pre navrhovaný počet RD 38)
- P_o – základný počet parkovacích stojísk = 0

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

$$N = 1,1 \times 38 \times 2 \times 1,0 \times 1,4$$

$$N = 117 \text{ stojísk}$$

Z uvedeného výpočtu vyplýva, že na pozemku každého rodinného domu je potrebné zabezpečiť 3 stojiská pre osobné automobily.

Odstavné stojiská pre bývanie budú umiestňované výhradne na pozemkoch rodinných domov. Tu budú riešené v garážach jednotlivých rodinných domov alebo na teréne (formou prístreškov a plôch pri rodinných domoch).

Dopady dopravy a ich eliminácia

Nové plochy pre bývanie sa navrhujú v dostatočnej vzdialenosti od cesty II/572, preto sa tu nepriaznivé vplyvy z dopravy nepredpokladajú. Časti pozemkov priliehajúcich k ceste II/572 sú rezervované pre verejnú zeleň, resp. sú definované ako záhrada bez predpokladu umiestnenia zástavby (vyplýva z regulačného výkresu). Nepredpokladá sa ani prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku, ktoré určuje vyhláška č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v

znení neskorších predpisov. Potenciálnu hlučnosť obmedzuje skutočnosť, že v dotyku s riešeným územím platí na ceste II/572 obmedzenie rýchlosti na 50 km/h, vyplývajúce z umiestnenia dopravnej značky označujúcej začiatok a koniec obce.

Skutočnosť, že hluk ovplyvňujúci riešené územie z pozemnej dopravy, železničnej dopravy ani z iných zdrojov neprekračuje prípustné hodnoty podľa uvedenej vyhlášky, potvrdila aj Akustická štúdia Horné diely – východ, Bratislava, ktorú vypracoval VALERON Enviro Consulting v roku 2017.

Potrebné je rešpektovať cestné ochranné pásma cesty II. triedy 25 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.).

Odhad objemov cieľovej a zdrojovej špičkovej dopravy a prepravné vzťahy

Odhad objemov novej cieľovej a zdrojovej dopravy je bilancovaný podľa metodiky MG 05/2014.

Nasledovný odhad počtu zdrojových ciest a cieľových ciest sa vzťahuje na priemerný pracovný deň.

Funkcia bývanie (95 obyvateľov = návrh):

- počet zdrojových ciest v ranej špičkovej hodine 7-8 hod. (= 35%): 33,3 voz./hod.,
- počet zdrojových ciest v popoludňajšej špičkovej hodine 16-17 hod. (=10%): 9,5 voz./hod.
- počet cieľových ciest v ranej špičkovej hodine 7-8 hod. (=8%): 7,6 voz./hod.
- počet cieľových ciest v popoludňajšej špičkovej hodine 16-17 hod. (=27%): 44,6 voz./hod.

Na príslušnom sčítacom úseku č. 82658 cesty II/572 predstavovala intenzita dopravy podľa Sčítania dopravy z rokov 2022-2023 9677 voz./24 h. Z navrhovanej urbanistickej štúdie vyplýva zvýšenie zaťaženia cesty II/572 v danom úseku na 9772 voz./24 h., čo predstavuje zvýšenie o menej ako 1%.

Zvýšenie dopravného zaťaženia nevyvolá nároky na rozšírenie kapacity existujúcej cestnej infraštruktúry ani existujúcich križovatiek. Dopravné zaťaženie má potenciál preniesť nielen cesta II/572 v smere Most na Ostrove – Bratislava, ale predovšetkým diaľnica D4, ktorá predstavuje „nultý“ obchvat Bratislavy. Od riešeného územia je križovatka cesty II/572 a diaľnice D4 vzdialená len 3,5 km.

Riešenie technického vybavenia

Zásobovanie vodou

Rozšírenie verejného vodovodu navrhujeme napojením na koncovú vetvu verejného vodovodu DN100 v Ráztočnej ulici. Výhľadovo sa vodovod zokruhuje na koniec

existujúceho verejného vodovodu DN 100 v Kosodrevinovej ulici. Zokruhovaním verejného vodovodu sa zabezpečí bezporuchovosť dodávok pitnej vody do riešeného územia. V navrhovanej novej ulici, vrátane odbočiek ulíc, budú taktiež vybudované rozvody vodovodu DN 100. Materiál rúr bude z tvárnej liatiny.

Potrubia verejného vodovodu, vrátane jeho ochranného pásma, je nutné umiestňovať vo verejne prístupných koridoroch s minimálnou šírkou 3,5 m, s únosnosťou povrchu umožňujúcou vjazd servisných vozidiel prevádzky.

Podrobné riešenie zásobovania pitnou vodou bude predmetom projektovej dokumentácie pre územné konanie. Vodovod sa navrhne v zmysle platných noriem STN.

Výpočet potreby vody pre navrhované rodinné domy je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií. Pri výpočte potreby vody bola uvažovaná špecifická potreba vody podľa prílohy č. 1 k vyhláške č. 684/2006 Z.z. pre byt ústredne vykurovaný s ústrednou prípravou teplej vody s vaňovým kúpeľom: 145 l/osoba/deň. Pre účely výpočtu potreby vody sa uvažuje obložnosť 2,5 obyvateľa na byt.

Pre výpočet boli použité nasledovné výpočtové vzorce

Výpočet celkovej priemernej dennej potreby vody Q_p

- Bývanie: $Q_p = 95 \times 145 \text{ l/osoba/deň} = 13\,775 \text{ l/deň} = 0,159 \text{ l/s}$

Výpočet celkovej maximálnej dennej potreby vody Q_m

- $Q_m = Q_p \times k_d$
- ($k_d = 1,2$ – súčiniteľ dennej nerovnomernosti)
- $Q_m = 13\,775 \times 1,2 = 16\,530 \text{ l/deň} = 0,191 \text{ l/s}$

Výpočet celkovej maximálnej hodinovej potreby vody Q_h

- $Q_h = Q_m \times k_d$
- ($k_d = 1,8$ – súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)
- $Q_h = 16\,530 \times 1,8 = 29\,754 \text{ l/deň} = 0,344 \text{ l/s}$

Výpočet celkovej ročnej potreby vody Q_r

- $Q_r = Q_p \times 365$
- $Q_r = 13\,775 \times 365 = 5\,027\,875 \text{ l} = 5\,028 \text{ m}^3$

Potreba požiarnej vody pre jednotlivé objekty vyplýva z vyhlášky č. 699/2004 Z.z.

Tab.: Sumarizácia celkovej bilancie potreby vody

	Potreba vody spolu
Priemerná denná potreba vody Q_d (l/deň)	13 775
Maximálna denná potreba vody Q_m (l/deň)	16 530
Maximálna hodinová potreba vody Q_h (l/deň)	29 754
Ročná potreba vody Q_r (m ³ /rok)	5028

Odkanalizovanie

Odvádzanie splaškových vôd

Odkanalizovanie navrhujeme riešiť delenou sústavou.

Najbližšie potrubia splaškovej kanalizácie sú na Kosodrevinovej ul. z rúr DN 400 a DN 300 PVC a na Ráztočnej ul. z rúr železobetónových DN 800.

Rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie navrhujeme riešiť prípojkami do navrhovanej gravitačnej vetvy verejnej splaškovej kanalizácie DN 300. Ďalej budú splaškové vody dopravované výtlakom DN 100 z navrhovanej čerpacej stanice ČS, do existujúcej čerpacej stanice PČS, odkiaľ sa prečerpávajú do existujúcej gravitačnej stoky na Ráztočnej ul. Odporúčaný materiál je PVC. Na trase v lomových bodoch budú vybudované revízne kanalizačné šachty z prefabrikovaných skruží priemeru 1 m. Prípojky z objektov budú zaústené do hlavných stôk cez revíznu šachtu umiestnenú na verejnom priestranstve.

Rúry verejnej kanalizácie vrátane ochranného pásma je nutné umiestňovať vo verejne prístupných koridoroch s minimálnou šírkou 3,5 m, s únosnosťou povrchu umožňujúcou vjazd servisných vozidiel prevádzky.

Podrobné riešenie splaškovej kanalizácie bude predmetom projektovej dokumentácie pre územné konanie. Navrhne sa v zmysle platných noriem STN.

Množstvo splaškových odpadových vôd sa odvodí z výpočtu potreby pitnej vody (STN 756101). Priemerné denné množstvo splaškových vôd $Q_{24} = 13\,775$ l/deň = 0,159 l/s.

Odvádzanie dažďových vôd

Čisté dažďové vody (zo striech budov) budú zadržované na pozemkoch jednotlivých nehnuteľností, vsakom v záhradách. Charakter týchto vôd umožňuje ich vsakovanie do podlažia. Neznečistené dažďové vody je vhodné využiť na závlahu zelene a vegetácie v záhradách.

Dažďové vody z automobilových komunikácií budú taktiež vsakované do podlažia - plôch zelene, v tom prípade je nevyhnutné použiť odlučovač ropných látok s garantovanou úrovňou NEL do 0,5 mg/l na výstupe. Parkoviská musia byť projektované so zreteľom na zabezpečenie proti priesaku zaolejovaných dažďových vôd do podlažia.

Odvádzanie dažďových vôd vsakovaním v zmysle § 17 ods. 2 vodného zákona musí byť riešené tak, aby neboli porušované práva iných, t.j. nesmie dôjsť k podmáčaniam a zaplavovaniu susedných pozemkov. Vsakovacie zariadenia na odvádzanie zrážkovej vody z komunikácií a nehnuteľností budú projektované tak, aby boli zohľadnené skutočné hydrogeologické parametre podlažia.

Na pozemkoch rodinných domov odporúčame využívať priepustné povrchy - zatravnovaciu dlažbu, plastové rošty s drenážnou dlažbou a trávnu výplň namiesto betónových plôch.

Potrebné je rešpektovať rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy, BVS, povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon); Nariadenie vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd, zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach. Vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd podlieha povoleniu v zmysle § 21 ods. 1, písm. d) zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, pričom musia byť splnené požiadavky §9 NV SR č. 269/2010 Z.z.

Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie navrhovaných stavieb elektrickou energiou bude z navrhovanej transformačnej stanice, ktorá bude umiestnená v južnej časti riešeného územia. Navrhuje sa ako kiosková transformačná stanica s výkonom 250 kVA (s vnútorným vyhotovením). V prvej etape výstavby je možné využiť kapacitné rezervy príľahlej existujúcej transformačnej stanice TS-1666 na Kosodrevinovej ul.

Elektrická energia sa v rodinných domoch bude využívať na svietenie a napájanie bežných elektrických spotrebičov, čiastočne aj na varenie. Na vykurovanie rodinných domov sa bude využívať prevažne zemný plyn. Z tohto predpokladu vychádza aj uvažovaná spotreba elektrickej energie a požiadavky na technické vybavenie. Bilančný návrh potreby elektrickej energie preto vychádza z predpokladu, že stupňom elektrifikácie bude riešené územie zaradené do stupňa „B“. Z uvedeného predpokladu vychádza aj výpočet spotreba elektrickej energie.

Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10 kW na 1 bytovú jednotku v rodinných domoch, pri koeficiente súčasnosti β 0,33, podľa nasledovného výpočtového vzorca:

- $P = n \times P_1 \times \beta = 38 \times 10 \times 0,33$

Celkový prírastok nárokov na elektrický výkon riešeného územia bude 125,4 kW.

Stavba nových energetických zariadení sa bude vykonávať po predchádzajúcom vytýčení všetkých inžinierskych sietí podľa predpísaných technologických postupov pre montáž VN a NN káblových a vzdušných vedení za dodržania príslušných bezpečnostných a prevádzkových predpisov a STN.

Verejné osvetlenie

Verejné osvetlenie sa vybuduje v navrhovaných obytných uliciach (v koridore navrhovanej miestnej cesty). Kábel pre navrhované verejné osvetlenie chodníka bude umiestnený v kinete spolu s káblom NN rozvodu a použije sa typu NAYY-J 4x25. Svietidlá budú umiestnené tak, aby nastalo optimálne rozloženie osvetlenia, podľa možnosti na hraniciach pozemkov.

Na osvetlenie sa použijú uličné, prípadne parkové osvetľovacie telesá na oceľových stĺpoch, s energeticky efektívnymi svetelnými zdrojmi (napr. na báze LED technológie).

Zásobovanie plynom

Na hranici riešeného územia – pozdĺž Ráztočnej ul. je vybudovaný strednotlakový rozvod plynu DN 100 (PN 90 kPa, materiál oceľ).

Pre zásobovanie riešeného územia sa navrhuje vybudovanie nových strednotlakových plynovodov, ktoré sa napoja na existujúci strednotlakový plynovod na Ráztočnej ulici. Vzhľadom k počtu zásobovaných rodinných domov bude postačovať potrubie DN 63 (odporúčaná materiál: PE). Navrhované plynovodné potrubie bude vedené v telese navrhovanej cesty, v súbehu s ostatnými inžinierskymi sieťami, vo vzdialenosti cca 0,6 m od navrhovaného vodovodu. Jednotlivé stavby sa pripoja na verejný plynovod samostatnými prípojkami, ktorých dimenzie sa navrhnú v podrobnejšej projektovej dokumentácii, v súlade s platnými normami STN. Skrinky s meračmi spotreby plynu budú osadené v oplotení každého odberateľa.

Vzhľadom k rozsahu navrhovaného rozvojového zámeru sa nepredpokladá, že nárast odberu plynu vyvolaný vznikom nových odberateľov si vyžiada následné investície do existujúcich plynovodov alebo regulačnej stanice.

Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa usmernení Príručky SPP pre spracovateľov generelov a štúdií plynifikácie lokalít a Technických podmienok SPP z r. 2012. Pre odberateľa v kategórii domácnosť (IBV) sa uvažuje s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie a na prípravu TÚV. Územie podľa STN 73 0540-3 patrí do teplotnej oblasti 1. Pre odberateľa v kategórii domácnosť (IBV) sa uvažuje s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie a na prípravu TÚV. $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$. Celkový max. hodinový odber zemného plynu bude $53,2 \text{ m}^3/\text{hod}$, celková ročná potreba zemného plynu bude $92\,150 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Zásobovanie teplom

V riešenom území budú rodinné domy využívať na zásobované teplom (pre účely kúrenia, varenia a prípravu TÚV) prevažne zemný plyn. Tento predpoklad vychádza zo skutočnosti, že zemný plyn má vysoké úžitkové vlastnosti a poskytuje spotrebiteľovi vysoký stupeň komfortu (doprava primárneho zdroja energie až k spotrebiču potrubím, nevyžaduje sa manipulácia a uskladnenie tuhej zložky vyhoreného paliva) porovnateľného s elektrickou energiou. Tiež možno predpokladať, že cena plynu a elektrickej energie prepočítaná na energetický ekvivalent bude aj v budúcnosti priaznivejšia pre plyn. Elektrická energia bude využívaná len ako doplnkový zdroj tepla pri varení, prípadne pre prípravu TÚV. Výpočet prírastku potreby zemného plynu je uvedený v predchádzajúcej podkapitole.

V súlade s princípmi udržateľného rozvoja je pasívne i aktívne využitie slnečnej energie kolektormi na budovách, využitie tepelných čerpadiel a ďalších progresívnych technológií.

Telekomunikácie a oznamovacie vedenia

V riešenom území sa pre navrhovanú zástavbu rodinných domov uvažuje s vybudovaním optickej prístupovej siete. V telese navrhovaných chodníkov budú uložené telekomunikačné rozvody v ochranných rúrkových vedeniach pre montáž optických káblových rozvodov. Optické káblové rozvody sa zrealizujú podľa aktuálnych zámerov poskytovateľa telekomunikačných služieb. Vzhľadom k rýchlemu technologickému pokroku v tejto oblasti nie je v danom stupni dokumentácie účelné podrobné technické riešenie. Výhodné je komplexné riešenie, v rámci ktorého sa pre každý dom zabezpečí telefónna linka, káblová televízia, rýchly internet, prípadne aj bezpečnostné služby, kamerové systémy a ďalšie inteligentné systémy.

Telekomunikačné služby budú poskytované aj bezdrôtovou technológiou telekomunikačnými operátormi z ich vysieláčov, resp. prostredníctvom wifi vysieláčov.

Odpadové hospodárstvo

V riešenom území je potrebné zabezpečiť vhodný spôsob nakladania s odpadmi v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Nakoľko sa v riešenom území navrhuje len výstavba rodinných domov, verejné kontajnerové státa pre odpady sa v riešenom území nenavrhujú. Nádoby na zber odpadu, vrátane triedeného zberu, budú umiestnené na pozemkoch jednotlivých stavieb.

Vzhľadom na charakter zástavby (rodinné domy), nebudú pri prevádzke vznikať odpady nad rámec bežného komunálneho odpadu.

Požiarne bezpečnosť

Navrhované rozšírenie verejného vodovodu bude okrem zabezpečovania potreby pitnej vody pre obyvateľstvo slúžiť aj pre požiarne potrebu. Na rozvode budú osadené podzemné

požiarne hydranty v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov. Vzdialenosť odberných miest od stavieb a maximálnu vzájomnú vzdialenosť upravuje § 8 ods. 9 uvedenej vyhlášky, pričom odberné miesta musia byť umiestňované mimo požiarne nebezpečného priestoru. Hydranty sa osadia na vodovodnom potrubí v súlade s STN 92 0400.

Pri projektovej príprave a výstavbe je potrebné je rešpektovať predpisy týkajúce sa požiarnej ochrany:

- zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku č. 611/2006 Z.z. o hasičských jednotkách,
- vyhlášku č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri používaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

Civilná ochrana

V riešenom území sa ukrytie obyvateľstva zabezpečí v rodinných domoch (optimálne v ich pivničných priestoroch) formou jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne (JÚBS), v zmysle zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Kapacitne musia úkryty umožňovať ukrytie 100% prítomných osôb + uvažovaná rezerva 10%.

Územie je v dosahu sirény, zabezpečujúcej varovanie a vyzrozumenie obyvateľstva.

Pri projektovej príprave a výstavbe je potrebné je rešpektovať predpisy týkajúce sa civilnej ochrany obyvateľstva:

- zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- vyhlášku č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- vyhlášku č. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pre účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov
- vyhlášku č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany v znení neskorších predpisov

Ochranné pásma technického vybavenia

Ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:

- pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
- nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

Ochranné pásmo elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):

- s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení

Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla

- 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky

Ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa

Ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)

A.2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby

V riešenom území sa počíta s novou zástavbou rodinných domov, ktorá prirodzene nadväzuje na existujúcu zástavbu a uličnú sieť na Kosodrevinovej ul. a tiež z druhej strany Ráztočnej ul. - na Begóniovej ul. Navrhovaná zástavba, rovnako ako príľahlá existujúca zástavba, predstavuje samostatne stojace rodinné domy s výškou do 2 nadzemných podlaží. Možno preto konštatovať, že začlenením nových stavieb do okolitej zástavby nevzniknú žiadne nežiadúce hmotovo-priestorové kontrasty ani vzájomné negatívne vplyvy urbanistických funkcií. Z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využívania územia návrh prispeje k vytvoreniu funkčne a kompozične homogénneho územia.

Optimálne začlenenie stavieb do okolitej zástavby budú garantovať predovšetkým architektonické regulatívy a regulatívy intenzity využitia, ako aj regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch (stavebná čiara, uličná čiara, plocha pre umiestnenie stavby).

Uvedené regulatívy sú vyznačené v regulačnom výkrese (výkres č. 5) a bližšie definované v texte záväznej časti, v kapitolách A.3.1 Umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku, vymedzenie plôch na umiestnenie stavby, uličnej čiary, A.3.2 Intenzita zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania a A.3.3 Prípustnosť architektonického riešenia stavieb z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby.

A.2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Pozemky, ktoré v rámci riešeného územia nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú:

- pozemky určené pre trasovanie integrovaných koridorov dopravy a sietí technickej infraštruktúry
- pozemky verejnej zelene a pozemky určené pre verejnú zeleň

A.2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je určené nasledovnými regulatívmi:

- Stavebná čiara – určuje polohu stavby k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu na pozemok. Predstavuje pôdorysnú stopu stavby pre stavby v prvej línii pozdĺž navrhovanej miestnej cesty. Záväznosť stavebnej čiary je 30%, to znamená, že 30% dĺžky uličného priečelia musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 70% dĺžky uličného priečelia môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku. Vzďialenosť stavebnej čiary od uličnej čiary je 6,0 m.
- Uličná čiara – vymedzuje verejný uličný priestor. Od uličnej čiary je možné ľubovoľne ustúpiť do hĺbky zástavby, nie je možné ju však prekročiť, a to ani oplotením (to znamená, že uličná čiara súčasne určuje polohu oplotenia, ktorú nie je možné prekročiť smerom do ulice).
- Plocha pre umiestnenie stavby – vymedzuje stavebný pozemok a jeho zastavateľnú časť – t.j. plochu, vnútri ktorej má byť stavba umiestnená, pričom poloha priečelí je ľubovoľná, pokiaľ nie je súčasne určená stavebnou čiarou.
- Odporúčaná poloha vstupov do objektov – regulatív označuje približnú polohu hlavného vstup do objektu, resp. na pozemok

Pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch ďalej záväzne platia požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi objektmi v zmysle ustanovení § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie:

- vzdialenosť objektu od spoločnej hranice pozemku – minimálne 2 m

- vzdialenosť objektu od cestnej komunikácie – minimálne 3 m, pokiaľ plocha pre umiestnenie stavby alebo stavebná čiara neurčuje väčšiu vzdialenosť
- vzdialenosť objektov od susedného objektu – minimálne 7 m, v osobitnom prípade, ak žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností, je možné znížiť túto vzdialenosť na 4 m, to neplatí v prípade dvojdomov alebo radových rodinných domov

Únosnosť využívania územia určujú tzv. regulatívy intenzity využitia územia:

- Maximálny index podlažných plôch – udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere pozemku.
- Maximálny index zastavaných plôch – udáva pomer súčtu zastavaných plôch k celkovej výmere pozemku. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy.
- Minimálny koeficient zelene – udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami) a celkovej výmery pozemku. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.
- Maximálny index stavebného objemu – udáva pomer obostavaného priestoru stavieb k celkovej výmere pozemku.
- Maximálny počet nadzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálny počet podlaží je prípustné prekročiť o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s max. 1 využiteľným podkrovným podlažím.
- Maximálny počet podzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet podzemných podlaží.
- Minimálna výmera pozemkov

Regulatívy intenzity využitia územia sú stanovené pre každý regulačný celok osobitne a sú uvedené v nasledujúcej tabuľke. Pri stanovení regulatívov IPP max., IZP max., KZ min. sme vychádzali z platnej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu hlavného mesta Bratislavy.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území sú v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy stanovené diferencovane pre jednotlivé časti mesta. Relevantné sú regulatívy pre vonkajšie mesto, do ktorého spadá aj MČ Vrakuňa a samotné riešené územie. Pre regulačný celok R1 navrhujeme kód miery využitia územia B (vzhľadom na navrhovaný charakter zástavby samostatne stojacich rodinných domov). V navrhovanej verejnej zeleni (regulačný celok R2) sa s výstavbou trvalých stavieb neuvažuje, preto regulatívy intenzity využitia územia nie sú pre tento celok relevantné.

Tab.: Regulatívy intenzity využitia územia

Maximálny index podlažných plôch (IPP max.)	0,40
Maximálny index zastavaných plôch (IZP max.)	0,23
Minimálny koeficient zelene (KZ min.)	0,40
Maximálny index stavebného objemu	1,0
Maximálny počet nadzemných podlaží	2
Maximálny počet podzemných podlaží	1
Minimálna výmera pozemkov	600 m ²

A.2.9 Chránené časti krajiny

V riešenom území platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany. Žiadne nové chránené územia ani chránené časti krajiny sa nenavrhujú.

A.2.10 Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby

Rozsah riešeného územia a technické podmienky nepredpokladajú rozdelenie výstavby do viacerých etáp.

Podmienkou začatia výstavby nových rodinných domov bude kompletne vybudovaná infraštruktúra technického vybavenia a dopravného vybavenia na verejne prístupných priestranstvách.

A.2.11 Návrh využitia poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery

Celé riešené územie sa nachádza na poľnohospodárskej pôde, ktorá je podľa katastra nehnuteľností využívaná ako orná pôda.

Z hľadiska ochrany pôdy je potrebné rešpektovať ustanovenia zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

V riešenom území sa podľa hlavných pôdnych jednotiek vyskytujú – fluvizeme typické karbonátové, stredne ťažké (kód BPEJ: 0002002, 0002005).

Poľnohospodárska pôda spadá do 2. skupiny kvality z celkovo 9 skupín kvality podľa zákona č. 220/2004 Z.z. Najkvalitnejšie pôdy v katastrálnom území Vrakuňa sú stanovené v prílohe č. 2 k Nariadeniu vlády SR č. 58/2013 Z.z.

Na vyňatie z poľnohospodárskej pôdy sa budú navrhovať pozemky pod stavbami – objektmi rodinných domov, komunikáciami, plochami statickej dopravy a ostatnými spevnenými plochami. Nezastavané časti pozemkov rodinných domov budú ponechané ako súčasť poľnohospodárskej pôdy, so zmenou kultúry na záhrady. Zábery lesných pozemkov sa nenavrhuju.

V súvislosti s uvedenými návrhmi sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy 13785 m² netto; záber brutto predstavuje celé riešené územie (33135 m²). Navrhované zábery odôvodňujeme nasledujúcimi skutočnosťami:

- pozemky sa nachádzajú v bezprostrednej väzbe na existujúcu zástavbu, nedôjde preto k fragmentácii poľnohospodárskej pôdy
- územie je súčasťou východného rozvojového pólu mesta
- poľnohospodárska pôda nie je zúrodnená melioračnými opatreniami

Tab.: Výmera predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy

Predpokladané zábery poľnohospodárskej pôdy	Výmera v m ²
Výmera plôch navrhovaných obytných stavieb	5130
Výmera verejných obslužných komunikácií = verejnoprospešné stavby	4701
Výmera ostatných spevnených plôch	3954
Celkový záber poľnohospodárskej pôdy	13785

A.2.12 Urbanistická ekonómia

V nasledujúcich tabuľkách je uvedená sumarizácia urbanistických bilancií navrhovaného riešenia. Bilancie sú pre rozvojovú časť riešeného územia vyčíslené sumárne, pre stabilizovanú časť riešeného územia ako prírastok oproti súčasnému stavu.

Bilancie urbanistickej ekonómie sa vzťahujú k navrhovanému riešeniu, tak ako je prezentované v komplexnom urbanistickom návrhu.

Tab.: Ukazovatele pre celé riešené územie

Celková výmera riešeného územia	33135 m ²
Výmera regulačného celku R1	30879 m ²
Výmera regulačného celku R2	2256 m ²
Zastavaná plocha	5130 m ²
Podlažná plocha	10260 m ²
Spevnená plocha	8655 m ²
Stavebný objem	31806 m ³
Priemerná podlažnosť	2,0
Plocha zelene	19350 m ²
Počet obyvateľov	95
Počet bytov	38

Tab.: Výmera navrhovaných pozemkov pre rodinné domy č. 1 – 38

Označenie pozemku	Výmera pozemku (m ²)
1	995
2	600
3	600
4	600
5	600
6	600
7	600
8	600
9	600
10	600
11	600
12	600
13	600
14	600
15	954
16	615
17	615
18	614
19	614

Označenie pozemku	Výmera pozemku (m ²)
20	613
21	613
22	613
23	612
24	612
25	612
26	637
27	787
28	862
29	816
30	810
31	804
32	797
33	791
34	789
35	775
36	772
37	768
38	627

A.3. Zastavovacie podmienky

A.3.1 Umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku, vymedzenie plôch na umiestnenie stavby, uličnej čiary

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je určené nasledovnými regulatívami:

- Stavebná čiara – určuje polohu stavby k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu na pozemok. Predstavuje pôdorysnú stopu stavby pre stavby v prvej línii pozdĺž navrhovanej miestnej cesty. Záväznosť stavebnej čiary je 30%, to znamená, že 30% dĺžky uličného priečelia musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 70% dĺžky uličného priečelia môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku. Vzdialenosť stavebnej čiary od uličnej čiary je 6,0 m.
- Uličná čiara – vymedzuje verejný uličný priestor. Od uličnej čiary je možné ľubovoľne ustúpiť do hĺbky zástavby, nie je možné ju však prekročiť, a to ani oplotením (to znamená, že uličná čiara súčasne určuje polohu oplotenia, ktorú nie je možné prekročiť smerom do ulice).
- Plocha pre umiestnenie stavby – vymedzuje stavebný pozemok a jeho zastavateľnú časť – t.j. plochu, vnútri ktorej má byť stavba umiestnená, pričom poloha priečelí je ľubovoľná, pokiaľ nie je súčasne určená stavebnou čiarou.
- Odporúčaná poloha vstupov do objektov – regulatív označuje približnú polohu hlavného vstupu do objektu, resp. na pozemok

Pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch ďalej záväzne platia požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi objektmi v zmysle ustanovení § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie:

- vzdialenosť objektu od spoločnej hranice pozemku – minimálne 2 m
- vzdialenosť objektu od cestnej komunikácie – minimálne 3 m, pokiaľ plocha pre umiestnenie stavby alebo stavebná čiara neurčuje väčšiu vzdialenosť
- vzdialenosť objektov od susedného objektu – minimálne 7 m, v osobitnom prípade, ak žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností, je možné znížiť túto vzdialenosť na 4 m, to neplatí v prípade dvojdomov alebo radových rodinných domov

A.3.2 Intenzita zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania

Únosnosť využívania územia určujú tzv. regulatívy intenzity využitia územia, ktoré sú stanovené pre každý regulačný blok osobitne:

- Maximálny index podlažných plôch – udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere pozemku.
- Maximálny index zastavaných plôch – udáva pomer súčtu zastavaných plôch k celkovej výmere pozemku. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy.
- Minimálny koeficient zelene – udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami) a celkovej výmery pozemku. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.
- Maximálny index stavebného objemu – udáva pomer obostavaného priestoru stavieb k celkovej výmere pozemku.
- Maximálny počet nadzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálny počet podlaží je prípustné prekročiť o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s max. 1 využitelným podkrovným podlažím.
- Maximálny počet podzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet podzemných podlaží.
- Minimálna výmera pozemkov

Regulatívy intenzity využitia územia sú stanovené pre každý regulačný celok osobitne a sú uvedené v nasledujúcej tabuľke. Pri stanovení regulatívov IPP max., IZP max., KZ min. sme vychádzali z platnej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu hlavného mesta Bratislavy.

V súlade s Územným plánom hlavného mesta Bratislavy, pre riešené územie, regulačný celok R1 uvažujeme s regulatívmi podľa kódu regulácie B. V navrhovanom parku (regulačný celok R2) sa s výstavbou trvalých stavieb neuvažuje, preto regulatívy intenzity využitia územia nie sú pre tento celok relevantné.

Tab.: Regulatívy intenzity využitia územia

Maximálny index podlažných plôch (IPP max.)	0,40
Maximálny index zastavaných plôch (IZP max.)	0,23
Minimálny koeficient zelene (KZ min.)	0,40
Maximálny index stavebného objemu	1,0
Maximálny počet nadzemných podlaží	2
Maximálny počet podzemných podlaží	1
Minimálna výmera pozemkov	600 m ²

A.3.3 Prípustnosť architektonického riešenia stavieb z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby

Tieto regulatívy stanovujú prípustné architektonické a estetické riešenie jednotlivých častí objektov a ich častí s cieľom dosiahnutia relatívne homogénneho vzhladu zástavby a zachovania charakteru existujúcej zástavby.

Pre rodinné domy sú stanovené nasledujúce regulatívy:

- spôsob zastrešenia – ploché strechy a šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových
- sklon hlavnej strešnej roviny – maximálne 45°
- oplotenie domov z prístupovej komunikácie – musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m, spodná časť oplatenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,5 m; súčasťou projektovej dokumentácie rodinného domu musí byť aj riešenie oplatenia – tvaru, polohy, materiálového vyhotovenia, bránky
- spôsob (typ) zástavby: samostatne stojace rodinné domy

A.3.4 Prípustnosť pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia zástavby

Pre verejné dopravné vybavenie sú určené regulatívy:

- nové miestne obslužné cesty vybudovať vo funkčnej triede C3 a v kategórii MO 6/40, alternatívne vo funkčnej triede D1
- pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 vybudovať aspoň jednostranné chodníky v zmysle STN 73 6110
- odbočky k jednotlivým pozemkom z miestnej obslužnej cesty riešiť ako zjazdové chodníky vo funkčnej triede D1
- zabezpečiť napojenie riešeného územia na cyklistickú trasu pozdĺž Malého Dunaja
- každý pozemok musí byť prístupný z verejnej obslužnej komunikácie
- prístupové cesty musia byť vybudované do začatia užívania stavby
- odstavné stojiská a garáže rodinného domu musia byť súčasťou vlastného stavebného pozemku
- napojenie na pozemné komunikácie musí vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a plynulej prevádzky na prilahlých pozemkoch

Pre verejné technické vybavenie sú určené regulatívy:

- každý rodinný dom musí byť samostatne napojený na elektrickú sieť, na verejný vodovod pitnej vody, na verejnú kanalizačnú sieť
- napojenie na siete verejného technického vybavenia musí spĺňať všetky legislatívne podmienky a požiadavky príslušných STN
- navrhované vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať
- verejné vodohospodárske siete vrátane ochranného pásma umiestňovať vo verejných komunikáciách, resp. verejne prístupných koridoroch s dostatočnou šírkou a únosnosťou povrchu umožňujúcou vjazd servisných vozidiel
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- zabezpečiť verejné osvetlenie všetkých komunikácií, chodníkov uličnými a parkovými svietidlami
- navrhované strednotlakové plynovody realizovať z napojením na existujúce strednotlakové plynovody
- každý rodinný dom a objekt občianskej vybavenosti musí byť vybavený kontajnerom alebo nádobou na odpad na zber komunálneho odpadu
- rešpektovať ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov): 1,8 m - vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti (priemer potrubia do 500 mm vrátane)
- rešpektovať ochranné pásmo elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov): s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- rešpektovať ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla: 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- rešpektovať ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia: 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa

- rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)

A.3.5 Regulatívy funkčného využívania a ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia

Regulatívy funkčného využívania sú stanovené diferencovane pre jednotlivé regulačné celky, v súlade s reguláciou v zmysle Územného plánu hlavného mesta Bratislavy.

Regulácia funkčného využívania pre regulačný celok R1

prevládajúce funkčné využívanie:

- zástavba rodinných domov

prípustné funkčné využívanie:

- zeleň líniová a plošná, zeleň pozemkov obytných budov
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné funkčné využívanie v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb

neprípustné funkčné využívanie:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskeho vybavenia 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 umyvárnou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulácia funkčného využívania pre regulačný celok R2

prevládajúce funkčné využívanie:

- parky
- sadovnícka plošná a líniová zeleň
- lesoparkové úpravy

prípustné funkčné využívanie:

- vodné plochy

prípustné funkčné využívanie v obmedzenom rozsahu:

- pobytové lúky
- ihriská a hracie plochy
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

nepripustné funkčné využívanie:

- parkinggaráže nad terénom
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Ďalšie podmienky a regulatívy vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia

- rešpektovať ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie pod zn. 1-66/81 o určení ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika vydaného dňa 03.07.1981 v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu pod č. 3755/2014/ROP-022-OPO/36087 zo dňa 10.12.2014 o zmene ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika Bratislava
- rešpektovať cestné ochranné pásmo cesty II/572 v šírke 25 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)

A.4 Podklad pre návrh zmien a doplnkov územného plánu mesta

V súvislosti s návrhom urbanistickej štúdie sa navrhuje zmena záväznej časti Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, ktorá sa týka funkčného využívania územia.

Výkres je spracovaný na podklade fragmentu výkresu č. 6 Regulačný výkres, ktorý je súčasťou záväznej časti Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov.

Analogické zmeny sa predpokladajú aj vo výkresoch smernej časti, osobitne vo výkrese priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – Komplexné riešenie.

Všetky ostatné textové a grafické regulatívy záväznej časti Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov sú v urbanistickej štúdii rešpektované a nenavrhuje sa ich zmena ani doplnenie.

Riešené územie sa navrhuje na zmenu funkčného využitia z funkčného využitia „orná pôda“ (kód 1205) na funkčné využitie „málopodlažná zástavba obytného územia“ (kód 102). Pre toto územie sa stanovujú regulatívy intenzity využitia podľa kódu miery využitia územia B.

V súvislosti s návrhom urbanistickej štúdie sa navrhujú zábery poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre celú plochu riešeného územia:

- Funkčné využitie (kód): 102
- Mestská časť: Vrakuňa
- Lokalita: Horné diely – Role
- Výmera v ha (brutto): 3,3135 ha
- BPEJ: 0002002, 0002005
- Záber druhov pozemkov v ha: orná pôda = 1,3785 ha (netto pre regulačný celok R1)