

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY RAČANY ROSSO
BRATISLAVA III., MESTSKÁ ČASŤ RAČA, LOKALITA KOMISÁRKY



STAVBA

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY RAČANY ROSSO BRATISLAVA - RAČA

parcela č.:	2884; 2891/6,12,13,14,20–46,51,52,54,128,131; 2911/2; 2917/5,6,8–26,29; 8250; 8251; 8252
miesto:	UL. PRI VINOHRADOCH, LOKALITA KRIVÉ
katastrálne územie:	BRATISLAVA III, RAČA

INVESTOR

RAČANY ROSSO S.R.O.
SASINKOVA 5, 811 08 Bratislava

štatutárny zástupca:	DR. MILAN MAŠTENA
	DARINA TÖRÖKOVÁ
	PHDR. PAVEL KOMORNÍK MBA

GENERÁLNY PROJEKTANT

ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁRIA G&D

sídlo:	DEVÍN 4283, 841 10 BRATISLAVA 4
office:	RAČIANSKA 66, 832 64 BRATISLAVA 3
telefón, fax:	0903 244 934
e@mail:	atelier@gdatelier.sk
autor:	ING. ARCH. G. DROBNIAK, ING. ARCH. D. JURKOVIČ
zodpovedný projektant:	ING. ARCH. GABRIEL DROBNIAK
vypracoval:	ING. ARCH. DUŠAN JURKOVIČ
vypracoval:	ING. ARCH. VLADIMÍR BOJKO

SPRACOVATEĽ ČASTI

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY

office:	RAČIANSKA 66, 832 64 BA 3
telefón, fax:	0903 244 934
e@mail:	atelier@gdatelier.sk
zodpovedný projektant:	ING. ARCH. GABRIEL DROBNIAK
vypracoval:	ING. ARCH. DUŠAN JURKOVIČ

DOKUMENTÁCIA

číslo zákazky:	-
názov súboru:	-
dátum:	12/2012
stupeň:	ÚŠ
formát:	2 x A4
mierka:	1: 2 000
objekt:	-

obsah:

číslo výkresu:	sada:
	pečiatka:

±0,000= 146.00 b.p.v.

OBSAH:

OBSAH: 1
1 ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE 1
1.1 PREDMET RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE 1
1.2 ŠPECIFICKÝ ÚČEL POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE 1
1.3 HLAVNÝ CIEĽ PREDMETU RIEŠENIA 2
1.4 HLAVNÉ POŽIADAVKY NA RIEŠENIE UŠ STANOVENÉ V ZADANÍ A ICH SPLNENIE 2
1.5 ÚZEMNMOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A ÚZEMNOPLÁNOVACIE PODKLADY SÚVISIACE S RIEŠENÝM ÚZEMÍM: 5
1.6 SPÔSOB PREROKOVANIA: 5
2 RIEŠENIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE 6
2.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO CHARAKTERISTIKA 6
2.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU HL. MESTA SR BRATISLAVY, ROK 2007 V ZNENÍ NESKORŠÍCH ZMIEN A DOPLNKOV 6
2.3 ANALÝZA ÚZEMIA, VYHODNOTENIE LIMITOV, OBMEDZENÍ A POTENCIÁLU ÚZEMIA 7
3 NÁVRH URBANISTICKÉHO RIEŠENIA ZÓNY 10
3.1 NÁVRH FUNKČNO-PREVÁDZKOVEJ ORGANIZÁCIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA 10
3.2 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA 10
3.3 BILANCIA FUNKČNÝCH PLÔCH A KAPACÍT OBYTNEJ ZÓNY RAČANY ROSSO 11
4 STAV ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA V RIEŠENOM ÚZEMÍ 13
4.1 OVZDUŠIE 13
4.2 VODA 13
4.3 PÔDA 13
4.4 HLUK 13
4.5 RADÓNOVÉ RIZIKO 13
4.6 ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO 13
4.7 POSÚDENIE VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE 13
5 ZÁSADY TVORBY KRAJINY, OZELENENIA ÚZEMIA A PRVKY ÚSES 14
5.1 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY 14
5.2 ZÁSADY TVORBY KRAJINY A ZELENE 14
5.3 BILANCIA PLÔCH ZELENE 14
6 KONCEPCIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA 15
6.1 ŠIRŠIE DOPRAVNÉ VZŤAHY 15
6.2 DOPRAVNÁ OBSLUHA ÚZEMIA 15
6.3 STATICKÁ DOPRAVA 15
6.4 HROMADNÁ DOPRAVA 16
6.5 CYKLISTICKÁ DOPRAVA 16
6.6 PEŠIE TRASY 16
7 KONCEPCIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA 17
7.1 NÁVRH ZÁSOBOVANIA VODOU 17
7.2 NÁVRH ODKANALIZOVANIA ÚZEMIA 17
7.3 VODNÉ TOKY 17
7.4 NÁVRH ZÁSOBOVANIA ELEKTRICKOU ENERGIOU 18
7.5 NÁVRH NAPOJENIA NA TELEKOMUNIKAČNÚ SIEŤ 18
7.6 NÁVRH ZÁSOBOVANIA PLYNOM 19
7.7 NÁVRH ZÁSOBOVANIA TEPLOM 19
8 DEMOGRAFIA A SOCIÁLNA EKONÓMIA 20
8.1 ANALÝZA ÚZEMIA 20
8.2 SÚČASNÝ STAV A PREDPOKLADANÝ VÝVOJ OBYVATEĽSTVA V UO KOMISÁRKY 21
8.3 PREDPOKLADANÝ ROZVOJ BÝVANIA 21
8.4 PREDPOKLADANÝ ROZVOJ PRACOVNÝCH PRÍLEŽITOSTÍ 21
8.5 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ 22
9 URBANISTICKÁ EKONÓMIA 24
9.1 SÚČASNÝ STAV 24
10 NÁVRH REGULÁCIE VYUŽITIA ÚZEMIA 26
10.1 REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA 27
10.2 NÁVRH REGULÁCIE 27
11 ETAPIZÁCIA ROZVOJA ÚZEMIA 30
12 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV 31
12.1 TEXTOVÁ ČASŤ NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV 31
12.2 GRAFICKÁ ČASŤ NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV 31
13 GRAFICKÁ ČASŤ 32

1 ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov:	**Urbanistická štúdia zóny Račany Rosso, Bratislava III., Rača**	
Miesto:	parcela číslo :	2884; 2891/6, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 51, 52, 54, 128,131; 2911/2; 2917/5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29; 8250; 8251; 8252
	miesto :	Pri vinohradoch
	katastrálne územie :	Bratislava III – Rača
	okres :	Bratislava
	VÚC :	Bratislavský
Investor:	**Račany Roso, s.r.o**.	
	sídlo :	Sasinkova,5 811 08 Bratislava
	IČO :	44353570
	konateľ spoločnosti :	Dr. Milan Maštena
		Darina Töröková
		PhDr. Pavel Komorník, M.B.A.
Spracovateľ:	**Architektonická kancelária G & D**	
	sídlo :	Devín 4283, 841 10 Bratislava
	kancelária :	Račianska 66, 832 64 Bratislava 3
	štatutárny zástupca :	Ing. arch. Gabriel Drobniak, AA
	kontakt :	0903 713 801
	IČO :	1241 AA
	IČ DPH:	SK 1020197651
	kontaktná osoba :	Ing. arch. Dušan Jurkovič 0903 234 616, jurkovic@gdatelier.sk
	kontakt : tel., fax. číslo, mobil :	02 492 34 616, 0903 244 934
	e–mail :	atelier@gdatelier.sk
Dátum:	**September 2012**	

1.1 PREDMET RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Predmetom riešenia je vypracovanie spodrobňujúceho územnoplánovacieho podkladu - urbanistickej štúdie zóny (zák. 50/1976 Zb., §4 v znení neskorších predpisov). Urbanistická štúdia bude slúžiť ako územnoplánovací podklad riešeného územia a bude podkladom pre zmenu územnoplánovacej dokumentácie obce - Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy schválený uznesením č. 123/2007, a jeho záväznej časti podľa výsledkov prerokovania s orgánmi územného plánovania, garantujúcimi štátne, komunálne a obecné záujmy.

Urbanistická štúdia je spracovaná pre rozvojové plochy v lokalite Rača Komisárky. Územie v súčasnosti využívané v prevažnej miere ako vinohrady je v ÚPN definované ako rozvojové územie málopodlažnej a viacpodlažnej bytovej zástavby. Štúdia overuje a prehodnocuje regulatívy intenzity využitia územia a spresňuje jeho funkčnú náplň.

1.2 ŠPECIFICKÝ ÚČEL POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Urbanistická štúdia zóny je vypracovaná na základe odsúhlaseného Zadania pre účely **overenia koncepcie** ako prehlbujúci územnoplánovací podklad riešeného územia. Po prerokovaní a schválení bude slúžiť ako podklad pre podrobnejšiu reguláciu výstavby v území a územné rozhodnutia v území (v zmysle zák. 50/1976 Zb §4. v znení neskorších predpisov).

Urbanistická štúdia spresňuje širšie vzťahy riešeného územia, spodrobňuje funkčné využitie územia, plošnú a výškovú reguláciu zástavby, navrhuje urbanistickú hmotovo - priestorovú kompozíciu zóny. Stanovuje podmienky a koncepciu napojenia na dopravnú a technickú infaštruktúru. Navrhuje spôsob ochrany prírody a tvorby krajiny a riešenia enviromentálnych problémov územia.

Urbanistická študia bude slúžiť ako podklad pre zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov v predmetnom riešenom území.
Po zapracovaní výsledkov jej prerokovania (čistopis) a zosúladení s koncepciou a reguláciou v platnej celomestskej dokumentácii v riešenom území bude slúžiť ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v území, najmä v procese rozhodovania a posudzovania zámerov v procese územných konaní.

1.3 HLAVNÝ CIEĽ PREDMETU RIEŠENIA

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie zóny je definovanie územno-technických daností, rozvojového potenciálu, limitov využitia územia, majetkových vzťahov, zámerov využitia územia zainteresovanými subjektami a na podklade tejto optimálnej profilácie územia navrhnutie prehodnotenia schválenej koncepcie.
Konkrétne ide o tieto ciele:

- Overenie vhodnosti zmeny funkčného využitia územia definovaného v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 pre danú lokalitu v dvoch variantoch
- Navrh koncepcie urbanistického riešenia
- Overenie územného potenciálu pre rozvoj zóny
- Prehĺbenie pôvodnej a stanovenie novej urbanistickej koncepcie územia (urbanistická kompozícia, hmotovo-priestorové riešenie, napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru, ochrana prírody, tvorba zelene)
- Stanovenie zásad a regulatívov funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania pozemkov a stavieb na pozemkoch, dopravného a technického vybavenia, životného prostredia, zelene, územného systému ekologickej stability,
- Stanovenie podmienok vecnej a časovej koordinácie výstavby v území

Ciele urbanistickej štúdie boli v urbanistickej štúdii dosiahnuté.

1.4 HLAVNÉ POŽIADAVKY NA RIEŠENIE UŠ STANOVENÉ V ZADANÍ A ICH SPLNENIE

Požiadavky na riešenie boli vznesené počas prerokovávania Zadania UŠ a následne zapracované do čistopisu Zadania UŠ.

1.4.1 ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z PLATNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE:

Pre riešené územie je záväzný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy aktualizovaný ZaD 1 a ZaD 2.
ZaD 2 ÚPN predefinovalo intenzitu málopodlažnej zástavby obytného územia v západnej časti riešeného územia (sektor B) zmenou kódu z B 102 na E 102.

Riešené územie je v ÚPN definované ako rozvojové územie s funkciou bytovej zástavby obytného územia.
Charakter zástavby podľa ÚPN je v prevažnej miere málopodlažná zástavba, v juhozápadnej časti územia je to viacpodlažná zástavba.
Intenzita využitia územia podľa ÚPN je v prevažnej miere C, v severozápadnej časti územia E a v juhozápadnej časti územia F.
Územie je rozčlenené na tri časti s nasledovnými funkčným využitím, charakterom zástavby a regulatívmi:
F 101 Rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia
E 102 Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba zástavba obytného územia
C 102 Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba zástavba obytného územia

Rozvojové územie F 101 (Sektor A s rozlohou 9 505 m2 v juhozápadnej časti územia)

Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Index podlahovej plochy IPP	Index zastavanej plochy IZP	Koeficient zelene KZ
Bytové domy – viaceré formy zástavby	1,40	0,28	0,30
	1,40	0,24	0,30
Rozloha územia: 9 505 m2	13 307 m2	2 661 m2	2 852 m2
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.		
Prevládajúce funkčné využitie	viacpodlažné bytové domy		
Prípustné funkčné využitie	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		
Funkčné využitie v obmedzenom rozsahu	V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier - zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
Neprípustné funkčné využitie	V území nie je prípustné umiestňovať najmä: - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

Rozvojové územie E 102 (Sektor B s rozlohou 14 853 m2 v severozápadnej časti územia)

Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	Index podlahovej plochy IPP	Index zastavanej plochy IZP	Koeficient zelene KZ
Bytové domy – zástavba mestského typu	1,10	0,28	0,30
Rozloha územia: 14 853 m2	16 338 m2	4 159 m2	4 456 m2
Podmienky funkčného využitia plôch	Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.		
Prevládajúce funkčné využitie	rôzne formy zástavby rodinných domov		
Prípustné funkčné využitie	V území je prípustné umiestňovať najmä: - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
Funkčné využitie v obmedzenom rozsahu	V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
Neprípustné funkčné využitie	V území nie je prípustné umiestňovať najmä: - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory		

	- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Rozvojové územie C 102 (Sektory C, D, E s rozlohou 45 385 m2 vo východnej časti územia)

Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	**Index podlahovej plochy IPP**	**Index zastavanej plochy IZP**	**Koeficient zelene KZ**
Izolované RD, pozemok 480 - 600 m^2	0,60	0,25	0,40
Izolované RD, pozemok 600 - 1000 m^2	0,60	0,22	0,40
Radové RD, pozemok 300 - 450 m^2	0,60	0,32	0,25
Átriové RD, pozemok 450 m^2	0,60	0,50	0,20
Bytové domy	0,60	0,30	0,35
Rozloha územia: 45 385 m2	27 231 m2	13 616 m2	15 885 m2
Podmienky funkčného využitia plôch	Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.		
Prevládajúce funkčné využitie	rôzne formy zástavby rodinných domov		
Prípustné funkčné využitie	V území je prípustné umiestňovať najmä: - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
Funkčné využitie v obmedzenom rozsahu	V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
Neprípustné funkčné využitie	V území nie je prípustné umiestňovať najmä: - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

V návrhu UŠ zóny spracovanom v dvoch variantných riešeniach dochádza k zmene regulácie časti riešeného rozvojového územia.
Všetky navrhnuté zmeny funkcie, charakteru, intenzity zástavby a ďalších regulatívov vyplývajúcich z platnej ÚPN budú zapracované do návrhu zmien a doplnkov ÚPN tvoriacich súčasť UŠ.

1.4.2 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA:

Urbanistickú štúdiu je spracovať v zmysle uznesenia MZ MČ Bratislava – Rača, UYN č. 451/13/04/10/P zo dňa 13.4.2010 v dvoch variantoch a v zmysle schváleného uznesenia MZ MČ Bratislava – Rača UZN č. 119/10/09/07/P so zapracovaním zmien vyplývajúcich zo schválenia Zmien a doplnkov ÚPN 02

Vo variante 1:
Odporúčame riešiť pre funkcie 101 a 501 intenzitu zástavby s regulačným kódom F.
Pre funkciu 102 požadujeme minimálne v jednom variante riešiť zástavbu s intenzitou C.

Vo variante 2
Žiadame overiť pre funkciu 101 a 501 vhodnosť regulačného kódu G vzhľadom k existujúcej zástavbe sídliska Komisárky, okrajovej polohe zastavaného územia a navrhovanému funkčnému využitiu susedných plôch v zmysle ÚPN – málopodlažná bytová zástavba a cintorín. Vo funkcii 102 žiadame riešiť len rodinné domy

Riešené územie je v ÚPN definované ako rozvojové územie s funkciou bytovej zástavby obytného územia. Charakter zástavby podľa ÚPN je v prevažnej miere málopodlažná zástavba, v juhozápadnej časti územia je to viacpodlažná zástavba. Intenzita využitia územia podľa ÚPN je v prevažnej miere C, v severozápadnej časti územia E a v juhozápadnej časti územia F.

UŠ zóny je spracovaná v dvoch variantných riešeniach overujúcich potenciál využitia územia. Oba varianty ponechávajú funkčné využitie definované v ÚPN – bytová zástavba obytného územia. Navrhujú parciálnu zmenu charakteru zástavby a regulácie časti riešeného rozvojového územia. Nakoľko prijatím ZaD 2 ÚPN prišlo k čiastočnému prehodnoteniu charakteru zástavby v riešenom území ako aj k predefinovaniu regulatívov ÚPN vzťahujúcich sa aj k uvažovanej zástavbe obytného územia, preklasifikovali sme charakter navrhovaných sektorov a podsektorov zóny tak, aby optimalizovali jej urbanistické rešenie.

Variant 1:
Variant overuje urbanizáciu zóny pri zachovaní regulácie západnej a severovýchodnej časti územia podľa ÚPN – juhozápadný sektor A s kódom F 101, severozápadný sektor B s kódom E 102 a severovýchodný sektor E s kódom C 102. Juhovýchodný sektor C situovaný pri Púchovskej ceste a obratisku električkovej trate je pridružený k rovnako situovanému susednému sektoru A s navrhovaným kódom F 101. Centrálny sektor D položený nad ním je priradený k rovnako situovanému susednému sektoru B s navrhovaným kódom E 102. Sektor E situovaný na severovýchodnom okraji územia tvorí prechod medzi obytnou zástavbou a územím poľnohospodárskej zelene a navrhujeme mu ponechať kód C 102.

Variant 2:
Variant overuje urbanizáciu zóny pri zachovaní regulácie severozápadnej časti územia podľa ÚPN – severozápadný sektor B s kódom E 102. Pre juhozápadný sektor A situovaný pri Púchovskej ceste a obratisku električkovej trate navrhuje tiež ponechať kód F 101. Východnú časť územia v súčasnosti s kódom C 102 – delí na dva sektory. Juhovýchodný sektor C situovaný pri Púchovskej ceste a obratisku električkovej trate je pridružený k rovnako situovanému susednému sektoru A s navrhovaným kódom G 101.
Severovýchodný podsektor D položený nad ním zachováva súčasnú reguláciu C 102.

1.4.3 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE URBANISTICKEJ KONCEPCIE:

Navrhované riešenie musí vychádzať z analýzy súčasného stavu zdokumentovanej samostatným výkresom.
V súlade so záväznou časťou UPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 kap. C.4. *Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia* stanoviť záväznú minimálnu občiansku vybavenosť pre navrhované obyvateľstvo v členení na jednotlivé funkčné systémy v účelových jednotkách:
Urbanistické riešenie bude:

- navrhovať hmotovo-priestorové riešenie zóny
- navrhovať funkčno-prevádzkové riešenie zóny pre zmeny a doplnky ÚP Bratislava a akceptujúce - požiadavku mestskej časti Rača.definovať hustotu a výšku zástavby vzhľadom k jej charakteru a funkcii v rámci zóny. Vyššiu zástavbu s väčšou hustotou a charakterom mestskej štruktúry umiestniť v juhozápadnej časti územia s funkciou zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti. V území malopodlažnej zástavby obytného územia prechádzať k malopodlažných bytových domov.
- rešpektovať reguláciu intenzity využitia územia podľa ÚPN Bratislava.
- zobrazovať spôsob stabilizácie a rozvoja zelene a systému ekologickej stability, prírodných a krajinných prvkov územia.
- stanoviť záväznú minimálnu OV v účelových jednotkách
  pre zariadenie obchodu: predajná plocha
  pre zariadenie verejného stravovania: stoličková kapacita
  pre zariadenie kultúry podľa typu zariadenia: stoličková kapacita
  výstavná plocha, celková úžitkováplocha
  pre zariadenie církvy: kapacita miest na sedenie v kostole
- Návrh ZaD UPN hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení ZaD navrhnúť v mierke UPN t.j. M = 1:10 000.

1.4.4 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE REGULÁCIE ÚZEMIA:

Rešpektovať zvolené regulatívy územia definované ÚPN Bratislava. V prípade potreby ich odôvodnenej čiastočnej modifikácie určiť plochu so zmenenou reguláciou a navrhnúť jej charakteristiku, funkčné využitie a reguláciu. Reguláciu územia vypracovať v zmysle požiadaviek na varianty riešenia.

Uvažované funkcie, charakter a intenzita zástavby v riešenom území
Variant 1

Kód	Č.funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IPP	IZP	KZ	Sektor
C	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	RD izolované, radové, átriové Bytové domy	0,60	0,22-0,50 0,30	0,40-0,20 0,35	E
E	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – zástavba mestského typu	1,10	0,28	0,30	B D
F	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – viaceré formy zástavby	1,40	0,28-0,24	0,30	A C

Variant 2

Kód	Č.funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IPP	IZP	KZ	Sektor
C	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	RD izolované, radové, átriové Bytové domy	0,60	0,22-0,50 0,30	0,40-0,20 0,35	D
E	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – zástavba mestského typu	1,10	0,28	0,30	B
F	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – viaceré formy zástavby	1,40	0,28-0,24	0,30	A
G	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – rozvoľnená zástavba	1,80	0,21-0,26	0,25	C

- zobraziť funkčnú reguláciu pozemkov a stavieb zóny
- definovať reguláciu hustoty a výšky zástavby a zastavovacie podmienky - navrhnúť umiestnenie stavieb na pozemkoch, určiť výmery parciel, index podlažnej plochy, priemernú podlažnosť, index zastavanej plochy a koeficient zelene pre navrhovanú zástavbu zóny. Špecifikovať urbanistické a architektonické kompozičné princípy a prípadné obmedzenia tvaroslovia vzhľadom ku krajinotvorbe a jestvujúcej zástavbe.
- znázorniť regulatívy umiestnenia dopravného vybavenia zóny
- vyjadriť regulatívy technického vybavenia zóny
- prezentovať regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia, systému ekologickej stability, plošnej a líniovej zelene.

1.4.5 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE TVORBY A OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA ÚZEMIA:

Pri návrhu vychádzať z ÚPN Bratislava, rezervovať plochy definované ako súčasť verejnej zelene, rešpektovať prvky a ochranné pásma systému ekologickej stability územia.

- v návrhu zóny rešpektovať platné právne predpisy, najmä zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách, zákon č. 470/2000 Z.z. o ochrane zdravia ľudí.
- posúdiť kvalitu životného prostredia, najmä kvalitu vody, ovzdušia a pôdy s ohľadom na znečistenie územia
- riešiť parkovú zeleň
- rešpektovať zákon č.137/2010 Z.z. o ovzduší
- rešpektovať RÚSES mesta Bratislavy /v.č.5 UPN/
- vyhodnotiť bilancie množstiev a druhov odpadov v riešenom území, vyčleniť plochy v zmysle požiadaviek zákona NR SR č.223/2001 Z.z. a VZN 12/2001.
- rešpektovať zákon NR SR č. 355/2007 Z.z. a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z.
- popísať krajinotvorné prvky, prvky systému ekologickej stability, charakter a prvky zelene riešeného územia, navrhnúť spôsob ochrany prírodného prostredia a koncepciu riešenia zelene zóny a jej integrácie do systému ekologickej stability územia a krajinného prostredia.
- v rámci širších vzťahov rešpektovať chránený lesný masív Malých Karpát
- prípadné zmeny doplnky UPN hl.m. SR Batislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov podliehajú postupom v zmysle ustanovní zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Spôsob a čas vyhodnocovania vplyvov na životné prostredie bude oddeleniu ŽP magistrátu včas oznámené
- z hľadiska zelene riešiť parkovú zeleň v zmysle záväznej časti ÚPN kap. C3.2 Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby

1.4.6 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY ÚZEMIA:

Pri návrhu vychádzať z ÚPN Bratislava, navrhovanú výstavbu obmedziť na rozvojové plochy určené pre zástavbu. Ornicu a bonitnú pôdu zo zastavovaného územia chrániť pred znehodnotením a využiť na rekultiváciu respektíve ponúknuť na odpredaj.

- rešpektovať zákon č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy

1.4.7 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE URBANISTICKEJ EKONÓMIE ÚZEMIA:

Pri návrhu vychádzať z ÚPN Bratislava a regulatívov zástavby územia.

- spracovať základné plošné a kapacitné ukazovateľe navrhovanej zástavby
- definovať požiadavky na podmieňujúce investície navrhovanej zástavby
- plocha riešeného územia, plocha parciel
- zastavaná plocha, max. koeficient zastavanosti
- podlažná plocha, max. index podlažných plôch, priemerná podlažnosť, počet nadzemných a podzemných podlaží
- stavebný objem
- plocha zelene , min. koeficient zelene
- podiel občianskej vybavenosti v účelových jednotkách

1.4.8 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV ÚZEMIA:

Základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širie územie MČ, ako bilancie podľa veku – predproduktívne, produktívne, poproduktívne, ekonomická aktivita a pod. /rok 2009 a 2001/

- výhľadová optimálna demografická veľkosť vo väzbe na navrhovanú vybavenosť a na únosnosť navrhovaného územia,
- socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstva a predpoklady jeho rozvoja
- demografické údaje z hľadiska zaťaženosti územia v pomerových ukazovateľoch
- bilancie a štruktúra trhu práce a pracovných príležitostí v navrhovaných zariadeniach OV
- štruktúa bytov, obložnosť, trvalé a prechodné
- potreba komerčnej a nekomerčnej vybavenosti pre obsluhu územia v odvetvovej a funkčnej skladbe navrhovaných zariadení

1.4.9 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE:

Urbanistická štúdia zóny bude expedovaná v tlačenej forme a v digitálnej forme na CD nosičoch.

Rozsah a obsah textovej časti:
Textová časť bude spracovaná v súlade s ÚPN Bratislava a bude zahrňovať nasledovné údaje

- vymedzenie a charakteristika riešeného územia
- popis a základné údaje o riešenom území
- popis širších vzťahov riešeného územia, definovanie územia v ÚPN Bratislava
- rozbor relevantných územnoplánovacích podkladov riešeného územia zóny
- popis súčasného stavu využitia a definovanie limitov využitia riešeného územia
- vyhodnotenie rozvojového potenciálu a možností využitia riešeného územia
- popis navrhovanej urbanistickej koncepcie zóny
- popis navrhovaného funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania zóny
- popis navrhovaného dopravného vybavenia zóny
- popis navrhovaného technického vybavenia zóny
- popis navrhovanej koncepcie tvorby krajiny a ochrany prírody, vodné toky, prvky plošnej a íniovej krajinnej zelene, mestská zeleň, poľnohospodárska pôda. Definovanie prvkov systému ekologickej stability územia, popis ich stavu a spôsobu dotvorenia a revitalizácie.
- návrh regulácie funkčného využitia, plošného a priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb na pozemkoch riešeného územia.
- etapizácia navrhovanej zástavby, vecná a časová koordinácia využitia riešeného územia podľa navrhnutej urbanistickej koncepcie zóny
- doplňujúce tabuľky a grafy
- návrh zmien a doplnkov ÚPN Bratislava

Rozsah a obsah grafickej časti:
Grafická časť bude spracovaná v súlade s ÚPN Bratislava. Podklad pre výkresovú dokumentáciu bude katastrálna mapa riešeného územia. Grafická časť bude pozostavať z nasledovných výkresov:

- Širšie vzťahy m 1: 10 000
- Komplexný urbanistický návrh m 1: 1 000
- Výkres súčasného stavu územia m 1: 2 000
- Dopravné vybavenie zóny m 1: 2 000
- Zásobovanie vodou m 1: 2 000
- Odkanalizovanie, vodné toky, vodné plochy m 1: 2 000

- Energetika, telekomunikácie, plynofikácia, produktovody
- Zeleň, ochrana prírody, tvorba krajiny a prvky USES m 1: 2 000
- Komplexná regulácia funkčného využitia zóny m 1: 2 000
- Návrh zmien a doplnkov územného plánu m 1: 2 000
- Priestorové zobrazenie zástavby

1.5 ÚZEMNMOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A ÚZEMNOPLÁNOVACIE PODKLADY SÚVISIACE S RIEŠENÝM ÚZEMÍM:

ÚPN hlavného mesta Bratislavy, 2007
RÚSES mesta Bratislavy, 1994
Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou mesta Bratislavy, Aurex 2009
Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch mesta Bratislavy, Hydromedia, 1997
Aktualizácia územného generelu odkanalizovania mesta Bratislavy, Aurex 2009
Územný generel zásobovania elektrickou energiou mesta Bratislavy, Aurex, 1997
Územný generel zásobovania plynom mesta Bratislavy, Aurex 1998, 2002
Územný generel zásobovania teplom mesta Bratislavy, Danko, 1997
Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy, Protel 1999
Územný generel zelene mesta Bratislavy, Čechová, 1999
ÚPN-Z Rača – Bratislava, Prieskumy a rozbory. Hupro – proj. Činnosť, 1992,
Urbanistická štúdia (ďalej len „UŠ“) MČ Rača, Hupro, 1994,
UŠ MČ Rača, premietnutie pripomienok, Hupro, 1997,
UŠ MČ Rača, PC ARCH FA STU 1997,
Urbanistická štúdia zóny (ďalej len „UŠ-Z“)IBV Nad centrom, Ing.arch. Jančina, Hupro, 1999,
UŠ-Z Rača – Rinzle, MAX-ART s.r.o. Bratislava, 2005,
UŠ Popolná – Pod vodojemom, Ing. arch. Simonides, 2004.
Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh UPN (Petrakovič 2003)
Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava – Rača na roky 2008 – 2013, Euroactivity s r.o., Agentúra regionálneho rozvoja AZ Trnava, 2008
Štúdia na ochranu intravilánu Mestskej časti Bratislava – Rača pred záplavami, prof. Ing. A. Šoltész, PhD a kol., SF STÚ Bratislava, 2008

1.6 SPÔSOB PREROKOVANIA:

Urbanistická štúdia zóny bola spracovaná odborne spôsobilou osobou v zmysle §2a Stavebného zákona.
Obstarávateľ zabezpečí jej prerokovanie s dotknutými orgánmi štátnej správy a samosprávy a dotknutými fyzickými a právnickými osobami ako i s vlastníkmi parciel. Po prerokovaní bude v súčinnosti s mestskou časťou Bratislava - Rača urbanistická štúdia predložená na rokovanie Miestneho zastupiteľstva Bratislava - Rača.

V prerokovávaní predpokladáme oslovenie nasledovných účastníkov:
- Mestská časť Bratislava - Rača,
  Kubačova ul. č.21, 831 12 Bratislava
- Mestská časť Bratislava - Rača - Stavebný úrad,
  Alstrova 249, 831 12 Bratislava
- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy,
  Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
  - oddelenie územného plánovania a rozvoja mesta
  - referát územného plánovania
  - referát rozvoja mesta
  - referát generelov technickej infraštruktúry
  - oddelenie životného prostredia
  - oddelenie dopravného plánovania a riadenia dopravy
- Krajský úrad životného prostredia v Bratislave,
  Karloveská 2, 841 04 Bratislava
- Krajský úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie,
  Vajnorská 98/D 841 04 Bratislava
- Krajský pamiatkový úrad,
  Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva,
  Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
- Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie,
  Pri starej pracháni 14, 831 04 Bratislava
- Obvodný pozemkový úrad,
  Trenčianska 55, 821 09 Bratislava
- Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave,
  Karloveská 2, 841 04 Bratislava
- Krajské riaditeľstvo policajného zboru Bratislava, ODI,
  Špitálska 8, 811 22 Bratislava
- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru,
  Staromestská 6,811 03 Bratislava
- Slovenská správa ciest,
  Miletičova 19, 826 19 Bratislava
- Slovak Lines a.s.,
  Rožňavská 2, 830 00 Bratislava
- Západoslovenská energetika a.s.,
  Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- Slovenská elektrizačná a prenosová sústava a.s.,
  Miletičova 5, 824 84 Bratislava
- Slovenský plynárenský priemysel a.s.,
  Mlynské Nivy 44/A, 825 11 Bratislava
- Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s.,
  Prešovská 48, 826 46 Bratislava
- Slovenský vodohospodársky podnik š.p., OZ Hydromeliorácie,
  Vrakuňská 29, 825 63 Bratislava
- Slovenský vodohospodársky podnik š.p., OZ Povodie Dunaja,
  Karloveská 2, 841 04 Bratislava
- Slovak Telecom a.s.,
  Karadžičova 10, 827 62 Bratislava
- Generálny investor Bratislavy,
  Röntgenova 24, 852 92 Bratislava

Definitívny zoznam obstarávateľ upraví podľa skutočnej potreby vyjadrení k územnoplánovacej dokumentácii zóny. Prekokovávanie nezahŕňa prerokovanie v rámci procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zák. č. 24/2006 Z.z., v prípade, že bude potrebné, pôjde o samostatný proces.

2 RIEŠENIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

2.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO CHARAKTERISTIKA

Riešené územie je stanovené v čistopise zadania urbanistickej štúdie zóny (ďalej „Zadanie“), spracoval Ing. arch. Dušan Nemec, marec 2010.
Lokalita sa nachádza v Bratislave III, mestská časť Rača.

Administratívna charakteristika riešeného územia:

obec:	Bratislava, mestská časť Rača	**kód obce :**	529354
katastrálne územie:	Bratislava Rača	**kód k.ú. :**	805866
okres:	Bratislava III.	**kód okresu :**	103
VÚC:	Bratislavský	**kód kraja :**	100

2.1.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE - ŠIRŠIE VZŤAHY

V rámci riešenia širších vzťahov je potrebné zaoberať sa väzbami rozvojového územia na jestvujúce sídlo ako aj na budúce rozvojové lokality v susedstve riešeného územia.

Územné vymedzenie:
Pre riešenie širších vzťahov je územie ohraničené
- zo severu:
Podbrezovskou a Kamilkovou ulicou s pokračujúcou poľnou cestou v stabilizovanom území poľnohospodárskej zelene a pôdy - vinohradoch.
- zo západu:
ulicou Pri vinohradoch v stabilizovanom území obytnej a zástavby s občianskou vybavenosťou.
- z juhu:
Púchovskou cestou II/502.
- z východu:
Stabilizovaným územím krajinnej zelene v línii tvorenej Vajnorským potokom.

Vymedzenie riešeného územia znázorňuje Grafická príloha č.1 – ŠIRŠIE VZŤAHY. Pre výkres širších vzťahov bol použitý výkres 2-2 – Regulačný výkres ÚPN Bratislava.
Celková výmera riešeného územia širších vzťahov: cca 63 ha

2.1.2 RIEŠENÉ ÚZEMIE ZÓNY RAČANY ROSSO

Vymedzenie riešeného územia:
- zo severu:
stabilizovaným územím poľnohospodárskej zelene a pôdy - vinohradmi. V severozápadnej časti rozvojovým územím málopodlažnej obytnej zástavby. Územie ohraničuje poľná cesta.
- zo západu:
stabilizovaným zmiešaným územím viacpodlažnej obytnej zástavby a občianskej vybavenosti - obytný súbor Račany Bianco. Územie ohraničuje hranica parciel a ulica Pri vinohradoch súbežná s potokom Na pántoch.
- z juhu:
stabilizovaným územím viacpodlažnej obytnej zástavby - obytný súbor Komisárky - Karpatské námestie. V juhovýchodnej časti otočkou električiek. Územie ohraničuje ulica Pri vinohradoch súbežná s potokom Na pántoch a koľajisko otočky električiek.
- z východu:
rozvojovým územím málopodlažnej obytnej zástavby. Územie ohraničuje hranica parciel.

Celková výmera riešeného územia: cca 6,97 ha
Záujmovým územím pre účely tejto dokumentácie je riešené územie.

Riešenie sa zaoberá časťou rozvojového územia vrátane priľahlých dopravných komunikácií, z ktorých bude územie dostupné.

2.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU HL. MESTA SR BRATISLAVY, ROK 2007 V ZNENÍ NESKORŠÍCH ZMIEN A DOPLNKOV

Riešené územie sa nachádza v okrajovej polohe mestskej časti Bratislava Rača na severovýchodnej hranici zastavaného územia Bratislavy. Je časťou pásu nachádzajúceho sa medzi Púchovskou cestou a vinohradmi ležiacimi na južných úbočiach pod lesným masívom Malých Karpát. Územie má prevažne svažitý charakter so sklonom do 10% v juhovýchodnom smere. Protiľahlá strana Púchovskej cesty je v prevažnej miere zastavaným zmiešaným územím priemyselných a skladových areálov, občianskej vybavenosti (SOU železničné).

2.2.1 ŠIRŠIE VZŤAHY:

Územie riešené v širších vzťahoch má rôznorodý charakter, z väčšej časti je charakterizovaný ako stabilizovaná plocha poľnohospodárskej zelene - vinice, stabilizovaná plocha málopodlažnej a viacpodlažnej obytnej zástavby, stabilizovaná plocha občianskej vybavenosti. Rozvojové plochy sú určené pre málopodlažnú a viacpodlažnú obytnú zástavbu, občiansku vybavenosť a mestskú verejnú zeleň.

Západná časť územia je ohraničená ulicami Podbrezovskou a Kamilkovou v stabilizovanom území obytnej zástavby s občianskou vybavenosťou. Na jestvujúcu zástavbu nadväzujú rozvojové plochy málopodlažnej a viacpodlažnej bytovej zástavby. V strednej časti sú situované rozvojové plochy občianskej vybavenosti z východnej a severnej strany obkolesené rozvojovými plochami verejnej zelene. Zo severu a východu sú rozvojové plochy ohraničené stabilizovanou poľnohospodárskou zeleňou - vinicami a z juhu ochrannou zeleňou pozdĺž Púchovskej cesty.

V ÚP sú územia definované nasledovne:
Stabilizované územia:
101 - Viacpodlažná bytová zástavba - sídlisko Komisárky
102 - Málopodlažná bytová zástavba - zástavba pri Podbrezovskej a Kamilkovej ulici
201 - OV celomestského a nadmestského významu - ZŠ pri Tbiliskej ulici
501 - Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - obytná zóna Račany Bianco
1002 - Krajinná zeleň - vzrastlá zeleň – izolovaná lokalita pod vinohradmi
1130 - Ostatná ochranná a izolačná zeleň pozdĺž Púchovskej cesty
1202 - Územia poľnohospodárskej zelene a pôdy – vinice.

Rozvojové územia:
101 - Viacpodlažná bytová zástavba - územie nadväzujúce na Komisárky
102 - Málopodlažná bytová zástavba - západná časť územia medzi Púchovskou cestou a vinohradmi
201 - OV celomestského a nadmestského významu - stredná časť územia medzi bytovou zástavbou a verejnou zeleňou.
1110 - Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy - verejná zeleň pri OV v strednej časti územia
1120 - Vyhradená zeleň - zeleň vo východnej časti územia (mestský cintorín)
1130 - Ostatná ochranná a izolačná zeleň pozdĺž Púchovskej cesty

ÚPN v území navrhuje nasledovné verejnoprospešné stavby:
D11. Výstavba nultého okruhu v úseku Jarovce – Podunajské Biskupice - Ružinov - Vajnory -tunel pod Karpatami - Marianka – Devínska Nová Ves - hranica s Rakúskom (Marchegg),
D13. Preložka cesty II/502 v úseku Pionierska - Gaštanový hájik - Na pántoch – Rybničná
VT2 - dobudovanie systému záchytných priekop ako ochrana zástavby pred prívalovými vodami zo svahov
VT4 - úpravy a revitalizácie korýt vodných tokov, rekonštrukcie zakrytých úsekov potokov (potok Na pántoch)
E25 - vedenie 2 x 110 kV TR Vajnory - PO Vinohrady (v koridore Púchovskej cesty)

Územie širších vzťahov je morfologicky i funkčne rozdelené na dva pásy – horný severný a spodný južný pás. Severný pás je tvorený stabilizovanou poľnohospodárskou zeleňou vinohradov (kód 1203) a nepredpokladáme tu urbanizáciu územia okrem rozvojovej obytnej zóny rodinných domov popri Kamilkovej ulici v jeho západnej časti (kód B 102).

Južný pás je z menšej zčasti tvorený stabilizovanou obytnou zástavbou (kód 101, 102, 501), väčšina jeho plochy je rozvojovým územím, kde sa predpokladá urbanizácia, respektíve zmena funkcie.
Jeho západná časť je tvorená stabilizovaným územím obytnej, prevažne viacpodlažnej zástavby (Rača Komisárky, Račany Bianco) s plochami občianskej vybavenosti (kód 201). V tejto časti územia nepredpokladáme žiadne výrazné zásahy a zmeny charakteru a štruktúry zástavby

Centrálna časť je definovaná ako rozvojové územie obytnej zástavby a občianskej vybavenosti.
Západná (kód E 102) a južná (kód F 101) časť rozvojového územia susediaca so stabilizovaným územím jestvujúcej viacpodlažnej obytnej zástavby má potenciál intenzívnejšej zástavby. Spodná južná časť pri Púchovskej ceste medzi sídliskom Komisárky a rozvojovým územím občianskej vybavenosti má logicky, hierarchicky a kompozične charakter kontinuálnej mestskej zástavby prechádzajúcej z viacpodlažnej do málopodlažnej intenzity. Vrchná časť rozvojového obytného územia na západe nadväzuje na viacpodlažnú zástavbu (Račany Rosso) a tvorí prechod medzi štruktúrami mestského charakteru a územím so zástavbou rôznych typov rodinných domov (kód C 102).

Východnú časť pásu tvoria rozvojové plochy občianskej vybavenosti (kód D 201) a verejnej zelene (kód 1110, 1120). - výhľadovo je tu lokalizovaný mestský cintorín. Z východu ukončené stabilizovanými plochami poľnohospodárskej zelene – vinohradmi (kód 1203).

2.2.2 RIEŠENÉ ÚZEMIE ZÓNY:

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v juhozápadnej polohe centrálnej časti územia širších vzťahov susediacom so stabilizovaným územím viacpodlažnej obytnej zástavby. Je definované ako rozvojové územie obytnej zástavby. Je rozdelené na tri sektory podľa charakteru a intenzity zástavby definované v platnej ÚPN. Urbanistická štúdia v dvoch variantoch overuje riešené rozvojové územie. Štúdia zachováva funkčnú náplň územia definovanú v ÚPN.
V prvom variante sa zachováva charakter a intenzita zástavby v sektoroch A a B susediacich s jestvujúcou viacpodlažnou obytnou zástavbou. Sektor C situovaný vo východnej časti delí na dva podsektory. Južný podsektor C1 pri otočke električiek a Púchovskej ceste navrhuje priradiť k susednému sektoru A s kódom F 101. Severný podsektor C2 pridružuje k susednému sektoru B s kódom E 102.
V druhom variante sa zachováva charakter a intenzita zástavby v severozápadnom sektore B (E 102) a v juhozápadnom sektore A (F 101). Východný sektor C delí na tri podsektory. Južný podsektor C1 pri otočke električiek a Púchovskej ceste navrhuje priradiť k susednému sektoru A s kódom G 101. Severný podsektor C2 pridružuje k susednému sektoru B s kódom E 102. Východný podsektor ponecháva s pôvodným kódom C 102 ako prechod k extenzívnejším formám nízkopodlažnej obytnej zástavby a poľnohospodárskej zelene.

Regulácia podla platnej ÚPN

Kód	Č.funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IPP	IZP	KZ	Sektor
C	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	RD izolované, radové, átriové Bytové domy	0,60	0,22-0,50 0,30	0,40-0,20 0,35	C, D, E
E	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – zástavba mestského typu	1,10	0,28	0,30	B
F	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – viaceré formy zástavby	1,40	0,28-0,24	0,30	A

Regulácia podľa urbanistickej štúdie - variant 1

Kód	Č.funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IPP	IZP	KZ	Sektor
C	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	RD izolované, radové, átriové Bytové domy	0,60	0,22-0,50 0,30	0,40-0,20 0,35	E
E	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – zástavba mestského typu	1,10	0,28	0,30	B D
F	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – viaceré formy zástavby	1,40	0,28-0,24	0,30	A C

Regulácia podľa urbanistickej štúdie - variant 2

Kód	Č.funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IPP	IZP	KZ	Sektor
C	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	RD izolované, radové, átriové Bytové domy	0,60	0,22-0,50 0,30	0,40-0,20 0,35	D
E	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – zástavba mestského typu	1,10	0,28	0,30	B
F	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – viaceré formy zástavby	1,40	0,28-0,24	0,30	A
G	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – rozvoľnená zástavba	1,80	0,21-0,26	0,25	C

2.2.3 DOPRAVNÁ INFRAŠTRUKTÚRA ÚZEMIA:

V súčasnosti je územie dopravne napojené sieťou miestnych komunikácií na Púchovskú cestu II/502, ktorá je hlavnou radiálou z centra v smere Bratislava Rača – Sv. Jur – Pezinok. Púchovská cesta je kategórie MZ 15 a MZ 21,5 funkčnej triedy B2, tvorí časť dopravného okruhu Vykos, je obojsmerná smerovo rozdelená a vytvára vjazd do mesta.
Rozvojové územia budú dopravne napojené na Púchovskú cestu vytvorením novej svetelne riadenej križovatky pri otočke električiek a zaústením výhľadovej miestnej obslužnej komunikácie do jestvujúcej križovatky Púchovská – Rybničná. V západnej polohe sa rozvojové územie napojí aj na jestvujúcu sieť obslužných komunikácií (Kamilková, Pri vinohradoch, Podbrezovská ulica). Priťaženie komunikácií a priepustnosť križovatiek bola overená dopravnou štúdiou (DIC 2012) a posúdené ako vyhovujúce. Odľahčenie dopravnej radiály II/502 bude v budúcnosti dosiahnuté výstavbou výhľadového diaľničného obchvatu D4, ktorý presmeruje časť tranzitnej dopravy.
Západná a južná časť územia je v pešej dostupnosti jestvujúcej MHD, severná časť rozvojového územia bude obslúžená z novej zastávky autobusových liniek MHD. Na južnej hranici územia súbežne s Púchovskou cestou vedie pripravovaná cyklotrasa (z časti vedená starou Púchovskou cestou).
Pešie komunikácie rozvojového územia sa napoja na jestvujúcu sieť chodníkov v stabilizovanom území.

2.2.4 TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA ÚZEMIA:

Východiskom pre napojenie rozvojových území na jestvujúcu technickú infraštruktúru sú platné generely a kapacitné rezervy a limity verejných inžinierskych sietí.
Zásobovanie elektrickou energiou pripojením na VN 22 kV rozvod (kábel č. 419) a vybudovaním VN okruhov a TS v území. Ako verejnoprospešná stavba E25 je v území navrhované vedenie 2 x 110 kV TR Vajnory - PO Vinohrady (v koridore Púchovskej cesty).
Zásobovanie plynom pripojením na VTL plynovod - v západnej časti v jestvujúcej regulačnej stanici Komisárky, vo východnej časti z novovybudovanej regulačnej stanice.
Zásobovanie vodou pripojením na vodovod DN 400 vedený v ulici Na pántoch. Západná časť rozvojového územia napojená zrekonštruovaním rozvodu vody na DN 200 v ulici Pri vinohradoch.
Napojenie na splaškovú kanalizáciu do kanalizačného zberača DN 3400/2600 v ulici Na pántoch. Západná časť rozvojového územia napojená zrekonštruovaním jestvujúcej splaškovej kanalizácie na DN 400 až po jeho zaústenie do kanalizácie DN 600.
Dažďová kanalizácia v rozvojovom území bude cez retenčné nádrže zaústená do potoka Na pántoch. Nad rozvojovým územím bude v zmysle ÚPN ako verejnoprospešná stavba VT2 vybudovaná sústava záchytných priekop na zachytávanie prívalových vôd a ochranu územia pod masívom Malých Karpát. Ako verejnoprospešná stavba VT4 je v území uvažovaná úprava a revitalizácia koryta potoka Na pántoch (hlavne rekonštrukcie zakrytých úsekov toku vedúcich pod komunikáciami a v potrubiach) tak, aby bol zabezpečený dostatočný prietok.
Telekomunikačné rozvody v rozvojovom území budú napojené na jestvujúce rozvody z pripojovacích bodov podľa požiadaviek v budúcnosti realizovanej zástavby.

2.3 ANALÝZA ÚZEMIA, VYHODNOTENIE LIMITOV, OBMEDZENÍ A POTENCIÁLU ÚZEMIA

Riešené územie je tvorené plochami poľnohospodárskej zelene – viníc definovaných platnou ÚPN ako rozvojové územia viacpodlažnej a málopodlažnej obytnej zástavby.

2.3.1 ANALÝZA VYUŽITIA ÚZEMIA:

Funkčno-priestorová a hmotovo-priestorová štruktúra
Zóna leží v katastrálnom území Bratislava Rača Územie je v súčasnosti nezastavané. Prevažujúcu časť riešeného územia v súčasnosti tvoria plochy poľnohospodárskej zelene využívané ako vinice. Nachádzajú sa v kontaktnej polohe s viacpodlažnou zástavbou obytných zón Komisárky a Račany Bianco, z juhu ich ohraničuje dopravný koridor radiály Púchovskej cesty.
V katastri sú predmetné pozemky vedené z väčšej časti ako vinice, zvyšok tvoria ostatné plochy, trvalé trávne porasty, vodné plochy, zastavané plochy a nádvoria.
V Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy aktualizovanom zmenami a doplnkami 1 a 2 (ďalej „ÚPN“) definované ako rozvojové plochy s navrhovanými funkciami: C 102 - málopodlažná bytová zástavba (4,54 ha - cca 65% plochy), E 102 - málopodlažná bytová zástavba (1,49 ha - cca 21% plochy), F 101 - viacpodlažná bytová zástavba (0,95 ha - cca 14% plochy).

Jestvujúca zástavba
Územie zóny je nezastavané. V dotyku s ním sa nachádza viacpodlažná obytná zástavba súborov Rača Komisárky – Karpatské námestie (8 podlaží) a Račany Bianco (6 podlaží) situovaných z protiľahlej strany ulice Na vinohradoch tvoriacej južnú a západnú hranicu zóny.

Terénne danosti územia
Územie má svažitý charakter od 142 po 171 m n.m. s celkovým prevýšením cca 29 m na 300 m (9,7%) v smere juh – sever. V päte svahu Malých Karpát je trasovaná komunikácia Púchovskej cesty. Pri jeho západnom a južnom okraji vedie koryto potoka Na pántoch. Svah je čiastočne upravený terasovaním čím je dosiahnuté ľahšie obrábanie viníc a obmedzené splavovanie pôdy prívalovými vodami.

Dopravná obsluha územia
Rozvojové územie zóny je v súčasnosti dopravne napojené tromi obslužnými komunikáciami zaústenými do Púchovskej cesty.
Spodná časť územia je prístupná poľnou cestou zo starej Púchovskej cesty bezprostredne pri jej zaústení do Púchovskej cesty pri otočke električiek.
Stredná časť je napojená poľnou cestou vedenou mostom cez potok Na pántoch a zaústenou do ulice Pri vinohradoch.
Horná časť územia je napojená poľnou cestou tvoriacou hranicu zóny z Kamilkovej ulice.

Technická infraštruktúra
V riešenom území využívanom ako vinohrady sa nenachádza žiadna infraštruktúra. Inžinierske siete sú vedené v komunikáciách tvoriacich západnú a južnú hranicu zóny. Hlavné rozvody infraštruktúry sa nachádzajú v koridore Púchovskej cesty (VN, VTL, telekomunikačné vedenia) a v koridore ulice Na pántoch (vodovod, splašková kanalizácia) vo vzdialenosti cca 1 000 m od juhovýchodnej hranice riešeného územia

2.3.2 ANALÝZA VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV

Údaje o vlastníckych vzťahoch v riešenom území sú získané z portálu Katastra nehnuteľností SR.
Prehľad pozemkov nachádzajúcich sa v riešenom území

Číslo parc.	Číslo LV	Druh vlastníctva	Číslo parc.	Číslo LV	Druh vlastníctva
2884	Bez LV		2891/54	9715	Súkromné – fyzické osoby / SPF
2891/6	Bez LV		2891/128	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/12	5328	Súkromné – právnické osoby	2891/131	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/13	Bez LV		2891/141	10064	Súkromné – právnické osoby
2891/14	10107	Súkromné – právnické osoby	2891/142	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/20	10107	Súkromné – právnické osoby	2891/143	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/21	10107	Súkromné – právnické osoby	2891/144	10064	Súkromné – právnické osoby
2891/22	10107	Súkromné – právnické osoby	2911/2	Bez LV	
2891/23	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/5	5328	Súkromné – právnické osoby
2891/24	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/6	Bez LV	
2891/25	10248	Súkromné – právnické osoby	2917/8	5328	Súkromné – právnické osoby
2891/26	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/9	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/27	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/10	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/28	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/11	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/29	10012	Súkromné – právnické osoby	2917/13	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/30	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/14	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/31	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/15	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/32	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/16	10012	Súkromné – právnické osoby
2891/33	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/17	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/34	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/18	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/35	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/19	Bez LV	
2891/36	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/20	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/37	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/21	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/38	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/22	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/39	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/23	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/40	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/24	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/41	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/25	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/42	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/26	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/43	10107	Súkromné – právnické osoby	2917/29	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/44	10107	Súkromné – právnické osoby	3150/40	10107	Súkromné – právnické osoby
2891/45	10107	Súkromné – právnické osoby	8250	7590	Súkromné – fyzické osoby
2891/46	10107	Súkromné – právnické osoby	8251	7619	Súkromné – fyzické osoby
2891/51	10107	Súkromné – právnické osoby	8252	7592	Súkromné – fyzické osoby
2891/52	10107	Súkromné – právnické osoby	8512	7809	Súkromné – fyzické osoby
2917/12	10248	Súkromné – právnické osoby			

2.3.3 PRÍRODNÉ PODMIENKY

Geomorfológia:
Územie sa nachádza na juhozápadnom okraji Malých Karpát, v styku s Podunajskou nížinou.
Zóna leží v svahovitom území stúpajúcom v smere juh – sever s prevýšením cca 29 m (sklon cca 10%) – od 142 m n.m. po 171 m n.m.

Geologické zloženie:
Útvar: kryštalinikum
Oddelenie: paleozoikum - hercýnske granitoidy (starší karbón)
Skupina: granity až granodiority
Popis: hrubozrnné muskovitické, muskoviticko biotitické granity, granodiority bohaté na pegmatity (bratislavský typ)
deluviálne sedimenty: prevažne hlinito-kamenité (podradne piesčito-kamenité) svahoviny a sutiny

Geologické zloženie MalýchKarpát pozostáva z väčšej časti z kryštalických hornín – granity a granodiority bratislavského typu malokarpatského žulového masívu s početnými utopenými kryhami biotických rúl pôvodného plášťa.

Forma okraja Malých Karpát je tvorená mladými stupňovytými zlomami v juhozápadnom a severovýchodnom smere spolu s priečnymi zlomami, (Devínska a Lamačská brána). Územie sa nachádza v Lamačskej bráne, ktorá je vyplnená sarmatskými sedimentmi s prevahou granitických hornín. Žulový masív sa nachádza vo väčšej hĺbke, bližšie k povrchu vystupuje v svahoch pohoria. Podložie je značne tektonicky porušené, zvetrané až rozložené do veľkej hĺbky. Karpatský masív je na povrchu tvorený silne zvetranými až rozloženými horninami charakteru zemín a poloskalných hornín. Pokryv má na svahoch charakter hlinitokamenných sutí.

Pozdĺž potoka na juhozápadnej hranici zóny je pruh sedimentov pozostávajúcich z hlinitých štrkov a pieskov.
V území je nutné počítať aj s navážkami tvorenými hlavne stavebnou suťou a výkopovými zeminami.

Hydrogeológia:
Úzky pás naplavenín potoka tvorí najpriepustnejšie prostredie a je zásobníkom podzemných vôd územia. Väčšinu roka potok odvádza vody aj z okolitých deluviálnych sedimentov, v ktorých má hladina podzemnej vody prevažne napätý charakter. Výška spodnej vody je v nich závislá na množstve zrážok. Skalné podložie je charakteristické puklinovou priepustvosťou výraznou len v miestach väčších tektonických zlomov.

Erózia:
Vodnou eróziou sú počas prívalových dažďov ohrozené brehy potoka na juhozápadnej hranici územia.

Seizmicita:
Územie je podľa seizmickej aktivity zaradené do oblasti od 4,5° - 6,5° I.(MSK – 64).

Radónové riziko: Riešené územie spadá do oblasti so stredným radónovým rizikom.

Klimatické pomery:
Územie sa nachádza na hranici teplej mierne suchej a mierne vlhkej miernej klimatickej oblasti. Priemerná ročná teplota je 10,1°C, najchladnejší mesiac január 0°C, najteplejší júl 20°C. Priemerný ročný spad zrážok je 657 mm. Hĺbka premŕzania 800 mm.
Prevládajúce severozápadné až západné vetry, kolmé na Malokarpatský masív.

Pôdne pomery:
V klasifikácii BPEJ má lokalita kód 0174441

Región:	01	teplý, veľmi suchý, nížinný
Hlavná pôdna jednotka:	74	kultizeme pretvorené rigoláciou a terasovaním, stredne ťažké, ťažké až ľahké
Svahovitosť:	3	stredný svah 7° – 12°
Expozícia:	1,2	južná až juhovýchodná expozícia
Skeletovosť:	2	stredne skeletovité pôdy
Zrnitosť pôdy:	1	ľahké pôdy (piesočnaté a hlinitopiesočnaté)

Pôda v riešenom území patrí do kategórie kvality 6. a 7. skupiny, nie je zaradená v najbonitnejších štyroch skupinách BPEJ.

2.3.4 OCHRANA PRÍRODY A ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA

Do katastrálneho územia Rača zasahuje Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty. Predmetné riešené územie sa nachádza mimo územia CHKO Malé Karpaty.
Riešené územie sa nachádza v území s prvým (najslabším) stupňom ochrany podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č.543/2002 Z. z.
V riešenom území i v nadväznom širšom území sa nevyskytujú prírodno-ochranné prvky a nie sú navrhované žiadne územia na ochranu v zmysle zákona.

Zeleň:
Zeleň v riešenom území je v prevažnej miere tvorená poľnohospodárskou zeleňou – vinohradmi. Vzrastlá zeleň sa tu nachádza v minimálnej miere a má solitérny charakter. Výskyt stromov je v línii pozdĺž potoka Na pántoch na juhozápadnej hranici zóny, popri poľnej cesty prechádzajúcej územím a na svahoch pod terasami vinohradov.

V širšom území sa na východ od riešenej lokality nachádza súvislý porast vzrastlých stromov a zeleň záhrad siahajúca po poľnú cestu do Vajnorskej doliny. Územie je ukončené regionálnym biokoridorom Vajnorského potoka.Toto územie patrí do záujmového územia ŠOP. V ÚPN je toto územie rozčlenené na parkovú zeleň, krajinnú zeleň a vyhradenú zeleň – cintorín. V severnej polohe sa nachádza stabilizované územie poľnohospodárskej zelene – vinohrady.
Pozdĺž komunikácie Púchovská cesta je situovaný pás liniovej ochranej zelene.

Prvky systému ekologickej stability RÚSES
V riešenom území sa nenachádza žiadne lokality tvoriace systém ekologickej stability.
V území širších vzťahov je prvkom ÚSEK Vajnorský potok ležiaci na jeho východnej hranici. Potok s brehovou stabilizovanou líniou prírodnej zelene tvorí regionálny biokoridor.

2.3.5 ROZVOJOVÝ POTENCIÁL ÚZEMIA, LIMITY ÚZEMIA, OCHRANNÉ PÁSMA

Územie tvorí severovýchodný nástupný priestor Bratislavy. Lokalita má dobré dopravné napojenie na tangentu Púchovskej cesty, ktoré sa výhľadovo ešte zlepší po vybudovaní dialničného okruhu D4.
Rozvojový potenciál územia a jeho limity sú rámcovo definované v platnom ÚPN.

Rozvojový potenciál územia
- Plošne je potenciál územia definovaný ako rozvojové plochy tvorené nezastavanými parcelami viníc a záhrad situované v kontaktnej polohe k zastavanému územiu.
- Komunikačne je daný bezprostrednou blízkosťou Púchovskej cesty a uličnou sieťou obslužných komunikácií v lokalite. Hromadná doprava je v dochádzkovej vzdialenosti od riešeného územia (na jeho južnej hranici sa nachádza konečná električiek Rača Komisárky).
- Z hľadiska infraštruktúry je možné územie napojiť na jestvujúce siete vedúce v jeho blízkosti respektíve priamo na jeho hranici.
- Z hľadiska občianskej vybavenosti sa v dochádzkovej vzdialenosti nachádzajú základná škola, lekárske ambulancie (poliklinika), obchody a služby jestvujúcej obytnej zóny. V dosahu sú sakrálne a kultúrne objekty v Rači. Riešené územie umožňuje situovať v rámci zástavby funkcie miestnej občianskej vybavenosti v potrebnej štruktúre a rozsahu.
- Z hľadiska prírody a krajiny je územie situované v atraktívnej dotykovej polohe so zeleňou račianskych viníc. V pešej dostupnosti sa nachádza lesný masív CHKO Malé Karpaty. Pôda v území má nízku bonitu, vzrastlá zeleň sa tu nachádza v minimálnom rozsahu, budúca zástavba nie je v konflikte s ochranou krajiny a prostredia.

Limity územia
Ako hlavné limity rozvoja riešeného územia boli identifikované najmä:
- Prvky krajinnej zelene a biokoridoru regionálneho významu Vajnorský potok, ktorými je dotknutá východná časť územia širších vzťahov. Tento limit nezasahuje riešené územie zóny.
- Plochy stabilizovanej zástavby v západnej časti územia širších vzťahov. Tento limit nezasahuje riešené územie zóny.
- Plochy stabilizovanej poľnohosopdárskej zelene – vinohradov v severnej a východnej časti územia širších vzťahov. Tento limit nezasahuje riešené územie zóny.
- Ochranné pásmo výhľadovej plochy cintorína, ktorým je dotknutá časť riešeného územia širších vzťahov. Tento limit nezasahuje riešené územie zóny
- Vlastnícke vzťahy k pozemkom, ich organizácia a rozmerové parametre. Pozemky v riešenom území sú v drvivej väčšine vysporiadané. Prípadný konflikt vyplývajúci z vlastníckych pomerov musí byť vyriešený počas procesu schvalovania budúcej výstavby.
- Terénne podmienky územia, najmä z hľadiska podmienok osadenia stavieb, realizácie rozvodov technickej infraštruktúry a dopravného napojenia. UŠ zohľadňuje danosti územia.

Ochranné pásma
Ochranné pásma elektrických vedení a zariadení
v zmysle zákona o energetike č. 656/2004 Z. z
vonkajšie nadzemné el. vedenie do 35 kV
- 10 m od krajného vodiča na každú stranu pre vodiče bez izolácie,
- 4 m pre vodiče so základnou izoláciou,
- 1 m pre závesné káblové vedenie,

vonkajšie podzemné el. vedenie pri napätí do 110kV
- 1 m od krajného kábla na každú stranu,
- elektrická stanica vonkajšieho vedenia: 10 m od oplotenia alebo od hranice objektu elektrickej stanice s napätím do 110 kV,

Ochranné pásma plynárenských zariadení
Jednotlivé plynárenské zariadenia majú v zmysle zákona o energetike č. 656/2004 Z. z. stanovené ochranné pásma
- plynovody a plynovodné prípojky s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m od osi plynovodu,
- plynovody a plynovodné prípojky s menovitou svetlosťou do 500 mm – 8 m od osi plynovodu,
- plynovody, ktorými sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa - 1 m od osi plynovodu,
- technologické objekty (regulačné stanice, armatúrne uzly, telekomunikačné - 8 m od zariadenia

bezpečnostné pásma plynárenských zariadení
- plynovody a plynovodné prípojky na voľnom priestranstve a v nezastavanom území 10 m od osi plynovodu pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- plynovody a prípojky s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádzajú plyny v súvislej zástavbe bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete,

Ochranné pásma vodohospodárskych zariadení
- kanalizačný zberač AA1 - 3 m od vonkajšieho okraja konštrukcie,
- vodovody do priemeru DN500 – 1,5 m od okraja potrubia,

Ochranné pásmo vodných tokov
- minimálne 5 m od brehovej čiary.

Ochranné pásmo biokoridoru
- minimálne 10 m nezastavateľné pásmo od brehovej čiary vodného toku.

3 NÁVRH URBANISTICKÉHO RIEŠENIA ZÓNY

Urbanistická koncepcia zóny rešpektuje morfológiu mierne svažitého územia, tvar disponibilných rozvojových plôch, vlastnícke vzťahy v území. Vychádza z regulatívov a limitov územia stanovených ÚPN Bratislava a čistopisom zadania urbanistickej štúdie zóny.

UŠ zóny je spracovaná v dvoch variantných riešeniach overujúcich potenciál využitia územia. Oba varianty ponechávajú funkčné využitie definované v ÚPN – bytová zástavba obytného územia. Navrhujú parciálnu zmenu charakteru zástavby a regulácie časti riešeného rozvojového územia. Nakoľko prijatím ZaD 2 ÚPN prišlo k čiastočnému prehodnoteniu charakteru zástavby v riešenom území a predefinovaniu regulatívov ÚPN vzťahujúcich sa k uvažovanej zástavbe obytného územia, bol prehodnotený charakter navrhovaných sektorov a podsektorov zóny tak, aby optimalizovali jej urbanistické rešenie.

3.1 NÁVRH FUNKČNO-PREVÁDZKOVEJ ORGANIZÁCIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Navrhovaná funkčno-prevádzková organizácia zóny je podmienená polohou, tvarom a terénnou konfiguráciou riešeného územia. Rešpektuje existujúcu štruktúru viacpodlažnej obytnej zástavby susediacich obytných súborov. Na súbor Komisárky Karpatské námestie nadväzuje pás viacpodlažnej obytnej zástavby v spodnom južnom páse zóny. Na Račany Bianco nadväzuje nízkopodlažná zástavba bytových domov v hornej partii zóny.

Základnými prvkami organizujúcimi územie sú:

- Svažitý charakter riešeného územia ležiaceho na južnom úbočí Malých Karpát (lokalita Franclíky pod Suchou horou) kultivovaný terasovaním.
- Koryto potoka Na pántoch v línii pozdĺž juhozápadnej hranice zóny (súbežne s ulicou Pri vinohradoch).
- Jestvujúca zástavba pri západnej hranici riešeného územia (obytné súbory Komisárky Karpatské námestie, Račany Bianco)
- Jestvujúce komunikácie (radiála Púchovskej cesty, obslužné komunikácie Pri vinohradoch, Kamilková a Podbrezovská ulica, Stará Púchovská cesta, poľné cesty vo viniciach.
- Hlavné dopravné napojenie územia v bode jestvujúcej križovatky Púchovskej a Starej Púchovskej cesty za otočkou električiek.
- Trať električky s otočkou na južnej hranici územia
- Navrhovaná esovitá obslužná komunikácia prepojujúca všetky tri základné terasové úrovne zástavby zóny a napojená na jestvujúcu uličnú sieť (rekonštruovaná križovatka Púchovskej a Starej Púchovskej cesty, napojenie z ulíc Pri vinohradoch, Kamilkovej a Podbrezovskej. Komunikácie sú v riešenom území navrhnuté tak, aby umožnili dopravné napojenie východnej časti rozvojového územia (pri Starej Púchovskej ceste pri spodnej juhovýchodnej hranici územia, na predĺženú Kamilkovú ulicu v hornej severovýchodnej hranici územia.
- Plochy zelene situovanej medzi navrhovanou zástavbou na terasovito usporiadanom území.

Navrhovaná dopravná obsluha územia

Navrhované dopravné komunikácie obytnej zóny sú napojené na jestvujúcu komunikačnú sieť. Pre obsluhu územia je primárne pripojenie navrhovanou svetelnou križovatkou z Púchovskej cesty situovanou za obratiskom električiek v polohe súčasného zaústenia starej Púchovskej cesty. Podružné napojenia sú navrhnuté z ulice Pri vinohradoch, z Podbrezovskej a z Kamilkovej ulice. Pre trasovanie navrhovaných obslužných komunikácií je determinujúci svažitý charakter územia (sklon cca 10 %), plošná a hmotovopriestorová kompozícia zástavby. Hlavná obslužná komunikácia zdoláva prevýšenie cca 29 m esovitým traverzom od križovatky s Púchovskou cestou po komunikáciu vytvorenú predĺžením Kamilkovej ulice v línii poľnej cesty na severnej hranici zóny.
Sieť obslužných komunikácií je vybavená vjazdmi do dvojpodlažných podzemých hromadných garáží a parkoviskami pridružených ku komunikáciám.
Komunikácia Stará Púchovská cesta je napojená na navrhovaný hlavný vjazd do územia za navrhovanou svetelnou križovatkou.
Trasy chodníkov sú navrhnuté pozdĺž komunikácií, z veľkej časti sú vedené verejnou zeleňou medzi obytnou zástavbou.
Pri južnej hranici zóny je pred zahájením výstavby cyklotrasa vedená koridorom mestskej radiály Púchovskej cesty a pokračujúca terajšou Starou Púchovskou cestou smerom na Sv. Jur, Pezinok, Modra (Vinohradnícka magistrála).
V riešenom území je bezkolíznym spôsobom trasovaná pozdĺž navrhovanej cestnej komunikácie.

3.2 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Funkčné využitie územia je definované platnou ÚPN a jeho modifikácia je podmienená schválením zmien a doplnkou vyplývajúcich zo schválenej UŠ zóny.
Priestorové usporiadanie územia je determinované morfológiou terénu, charakterom a intenzitou navrhovanej zástavby.

3.2.1 NÁRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

V ÚPN je celé územie zóny funkčne zaradené do rozvojových plôch obytnej zástavby. Plocha zóny je rozdelená na tri sektory podľa charakteru a intenzity zástavby definovaných v ÚPN. Juhozápadná časť tvorí sektor A a je definovaná kódom F 101 ako viacpodlažná obytná zástavba. Severozápadná časť zóny tvorí sektor B a je definovaná kódom E 102 ako málopodlažná obytná zástavba. Východná časť zóny tvorí sektor C, D, E a je definovaná kódom C 102 ako málopodlažná obytná zástavba.

Návrhovaná UŠ rešpektuje a zachováva funkčnú náplň obytnej zástavby definovanú v ÚPN pre dotknuté rozvojové územie. UŠ je spracovaná v dvoch variantoch líšiacich sa charakterom a intenzitou navrhovanej obytnej zástavby a rozsahom doplnkovej funkcie občianskej vybavenosti.

Prevládajúce funkčné využitie územia

Zástavba je rozdelená na dva výškovo diferencované pásy. V spodnom páse v dotyku s Púchovskou cestou pri konečnej zastávke električkovej trate je situovaná viacpodlažná obytná zástavba tvoriaca pokračovanie jestvujúcej viacpodlažnej zástavby súboru Karpatské námestie. V hornom páse je lokalizovaná málopodlažná obytná zástavba tvoriaca prechod medzi zastavaným územím a plochami viníc. Táto línia zástavby je prechodom od jestvujúcej viacpodlažnej zástavby Račany Bianco k obytnej zástavbe rodinných domov v nadväzujúcich rozvojových územiach.

Doplnkové funkčné využitie územia

Obytná zástavba je navrhovaná s prislúchajúcou občianskou vybavenosťou (obchod, služby, malé školstvo), technickou a dopravnou vybavenosťou (kotolne, hromadné garáže). Tieto doplnkové funkcie sú umiestnené v podzemných podlažiach a v parteroch jednotlivých objektov.
Zástavba je napojená na sieť obslužných komunikácií s parkoviskami a sústavu chodníkov pre peších. Územím vedie cyklotrasa (Vinohradnícka magistrála).
Líniová zeleň je situovaná pozdĺž koryta potoka Na pántoch. Verejná zeleň sa nachádza medzi jednotlivými obytnými objektmi.

3.2.2 NÁVRH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Vzhľadom k svažitému terénu má navrhovaná urbanistická štruktúra zóny terasovitý charakter s tromi základnými úrovňami osadenia zástavby.
Funkčným centrom a kompozičným ťažiskom územia je zástavba okolo otočky električiek na južnej hranici územia. Spodná južná časť (sektor A, sektor C) má charakter rozvoľnenej viacpodlažnej zástavby tvoriacej doznievanie kompaktnej urbanistickej štruktúry súboru okolo Karpatského námestia. Tvorí polyfunkčné jadro umiestnené v podzemných podlažiach objektov okolo konečnej stanice eletričkovej trate s občianskou vybavenosťou obchodu a služieb pre obyvateľov spádovej oblasti v dochádzkovej vzdialenosti. Viacpodlažná obytná zástavba má v druhom variante štúdie intenzívnejší charakter a tvorí kompozičný akcent situovaný v exponovanom bode vstupu do intenzívne urbanizovaného mestského prostredia. Jestvujúca zástavba pozdĺž Púchovskej cesty jtvorí s navrhovanou viacpodlažnou zástavbou jednotnú lineárnu urbanistickú štruktúru doznievajúcu v rozvojovom území obytnej zástavby a občianskej vybavenosti a ukončenú vyhradenou zeleňou cintorína.
Stredná a horná terasa zóny tvorí voľné pokračovanie urbanistickej štruktúry obytnej zástavby súboru Račany Bianco. V urbanistickej štúdii sú terasy zastavané nízkopodlažnou obytnou zástavbou bytových domov (sektor B, D). V prvom variante je severovýchodná časť zastavaná nízkopodlažnou obytnou zástavbou radových rodinných domov (sektor E). V druhom variante je centrálna časť územia zastavaná nízkopodlažnou zástavbou charakteru mestských víl (sektor D). Nízkopodlažná zástavba bytových domov prechádza do územia s dominantnou formou zástavby rodinnými domami v dotyku s plochami verejnej zelene na východe a zelene viníc na severe obytných rozvojových územní v lokalite.

Variant 1:

Variant zachováva funkčnú náplň obytnej zástavby územia. Overuje urbanizáciu zóny rozdelením územia na dve časti s rozdielnou intenzitou zástavby.Spodnú úroveň tvoria sektor A a južný sektor C situované pri otočke električiek pri Púchovskej ceste. Ich zástavba je kompozične priradená k jestvujúcej viacpodlažnej zástavbe súboru Karpatské námestie. pri zachovaní charakteru viacpodlažnej obytnej zástavby s kódom F 101 v sektore A a málopodlažnej obytnej zástavby s kódom E 102 v sektore B. Južný sektor C priraduje k susednému sektoru A s kódom F 101 tak, aby spolu tvorili jednotnú štruktúru rozvoľnenej viacpodlažnej obytnej zástavby situovanú v dolnej línii pri obratisku električiek. Centrálny sektor D pričleňuje k sektoru B nízkopodlažných bytových domov. Severovýchodný sektor E navrhuje zastavať radovou zástavbou rodinných domov

Rozvojové územie F 101 - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia s rozlohou 9 505 m2 tvorí
Sektor A s rozlohou 9 505 m2
F 101 - rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia – **bezo zmeny F 101**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Rozvojové územie E 102 - Málopodlažná zástavba obytného územia s rozlohou 14 853 m2 tvorí
Sektor B s rozlohou 14 853 m2
E 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia - **bezo zmeny E 102**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Rozvojové územie C 102 - Málopodlažná zástavba obytného územia s rozlohou 45 385 m2 navrhujeme rozdeliť na tri sektory a ich funkčnú náplň a reguláciu upraviť nasledovne
Sektor C s rozlohou 8 305 m2
F 101 - rozvojové územie - Viacpodlažná zástavba obytného územia – **zmena na F 101**
Funkčná náplň zostáva zachovaná, charakter zástavby a regulácia sú zmenené (málopodlažná obytná zástavba nahradená viacpodlažnou zástavbou, IPP zvýšený z 0,6 na 1,4)
Sektor D s rozlohou 31 165 m2
E 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia – **zmena na E 102**
Funkčná náplň a charakter zástavby zostávajú zachované, regulácia je zmenená (IPP zvýšený z 0,6 na 1,1)
Sektor E s rozlohou 5 915 m2
C 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia – **bezo zmeny C 102**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Variant 2:
Variant overuje urbanizáciu zóny pri zachovaní regulácie v juhozápadnej, severozápadnej a severovýchodnej časti územia podľa ÚPN. Pre juhozápadný sektor A situovaný pri Púchovskej ceste a obratisku električkovej trate ponecháva kód F 101. Severozápadný sektor B s kódom E 102 a severovýchodný sektor D s kódom C 102. Juhovýchodný sektor C situovaný pri Púchovskej ceste a obratisku električkovej trate je pridružený k rovnako situovanému susednému sektoru A a má navrhovanú reguláciu s kódom G 101.

Rozvojové územie F 101 - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia s rozlohou 9 505 m2 tvorí
Sektor A s rozlohou 9 505 m2
F 101 - rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia – **bezo zmeny F 101**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Rozvojové územie E 102 - Málopodlažná zástavba obytného územia s rozlohou 14 853 m2 tvorí
Sektor B s rozlohou 14 853 m2
E 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia – **bezo zmeny E 102**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Rozvojové územie - **C 102** Málopodlažná zástavba obytného územia s rozlohou 45 385 m2 navrhujeme rozdeliť na dva sektory a ich funkčnú náplň a reguláciu upraviť nasledovne
Sektor C s rozlohou 8 305 m2
G 101 - rozvojové územie - Viacpodlažná zástavba obytného územia – **zmena na G 101**
Funkčná náplň zostáva zachovaná, charakter zástavby a regulácia sú zmenené (málopodlažná obytná zástavba nahradená viacpodlažnou zástavbou, IPP zvýšený z 0,6 na 1,8)
Sektor D s rozlohou 37 080 m2
C 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia – **bezo zmeny C 102**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

3.2.3 NÁVRH URBANISTICKEJ ŠTRUKTÚRY ZÁSTAVBY

Urbanistická štruktúra navrhovanej zástavby vychádza z morfológie terénu, charakteru prostredia, okolitej zástavby, limitov územia a optimalizácie využitia územia pre nosnú obytnú funkciu. Forma zástavby je rozvolnená, organizovaná komunikačnou sieťou na troch výškových terasách. Variantné riešenie v dvoch alternatívach overuje charakter zástavby a intenzitu využitia územia. Modifikáciou urbanisticko – architektonického návrhu s použitím rôznych typologických foriem obytných budov (viacpodlažný bodový dom, málopodlažný sekciový dom, málopodlažný bodový dom – mestská vila) a ich výškovou zonáciou sú variované akcenty hierarchicky formovanej štruktúry s kompozičným ťažiskom viacpodlažnej zástavby pri konečnej električky pri Púchovskej ceste doznievajúcim málopodlažnou zástavbou prechádzajúcou do zelene vinohradov v horných partiách územia. Významným formotvorným prvkom zóny je koryto potoka Na pántoch pretekajúceho na jej juhozápadnej hranici.

Obytná zóna tvorí pokračovanie jestvujúcej zástavby – spodná časť uzatvára viacpodlažnú zástavbu obytného súboru Karpatské námestie, vrchná časť je voľným pokračovaním málopodlažnej zástavby bytových domov Račany Bianco. Výhľadovo predstavuje prechod medzi zástavbou mestského typu a zástavbou rodinných domov prechádzajúcou do plôch verejnej zelene.

V obidvoch variantoch je zástavba organizovaná na troch základným terasových úrovniach prepojených obslužnými komunikáciami a sústavou chodníkov. V podzemných podlažiach tvoriacich plató pod skupinkami obytných budov sú umiestnené doplnkové funkcie – stacionárna doprava, obchod, služby, technické vybavenie. Navrhovaná štruktúra je podmienená svažitým územím a serpentínovým trasovaním obslužných komunikácií prekonávajúcich prevýšenie terénu cca 29 m (spád do 10%).

Hlavné verejné priestory zóny sú lokalizované na terasách viacpodlažnej zástavby v spodnej časti územia pri konečnej električkovej trate. Podzemné podlažia sú navrhované ako hromadné garáže a polyfunkcia obchodu a služieb pre obyvateľov a návštevníkov lokality v dochádzkovej vzdialenosti od zastávky električky. Polyfunkčná podnož je osadená do svahu, takže jej čelo je na úrovni terénu. Hmota podnože je prepichnutá širokým komunikačným koridorom ústiacim na terén vovnútri zóny.
Podružné verejné a poloverejné priestory sa nachádzajú medzi rozvoľnenou málopodlažnou obytnou zástavbou situovanou na dvoch horných terasách zóny. Tvorené sú sústavou chodníkov vo verejnej zeleni.

Výškové zónovanie navrhovaných stavieb rešpektuje špecifické danosti lokality tvoriacej prechod od jestvujúcej viacpodlažnej zástavby do zelene viníc. Viacpodlažná zástavba umiestnená na plató podzemných podlaží s polyfunkciou je lokalizovaná v ťažiskovej polohe pri konečnej električky v najnižšej časti zóny. Tvoria ju sektor A a sektor C. Málopodlažná zástavba do štyroch podlaží je situovaná v horných partiách zóny. Je tvorená sektorom B, sektorom D a E.

3.3 BILANCIA FUNKČNÝCH PLÔCH A KAPACÍT OBYTNEJ ZÓNY RAČANY ROSSO

Pre oba varianty obytnej zóny boli spočítané funkčné plochy podľa navrhovaného využitia, počty bytových jednotiek s rozdelením podľa počtu izieb, počet obyvateľov, zamestnancov a návštevníkov.

Počet obyvateľov obytného súboru Račany Rosso – variant 1

typ bytu	kategória bytu	počet bytov	počet obyvateľov
(izbovosť)	(obyv. / byt)		
1-izbový	1,5	87	130
2-izbový	2,5	440	1 100
3-izbový	4,0	282	1 128
4-izbový	4,5	44	198
spolu :		**853**	**2 556**

Počet obyvateľov obytného súboru Račany Rosso – variant 2

typ bytu	kategória bytu	počet bytov	počet obyvateľov
(izbovosť)	(obyv. / byt)		
1-izbový	1,5	83	124
2-izbový	2,5	330	825
3-izbový	4,0	270	1 080
4-izbový	4,5	50	225
spolu :		**733**	**2 254**

Bilancie funkčných plôch obytného súboru Račany Rosso – variant 1

objekt	hlavná funkčná náplň	podlahová plocha m2	bytová plocha m2	občianska vybavenosť m2	podlažnosť	doplnková funkcia
sektor A						
A01	bývanie	2 231	1 846		8 N.P.	
	OV (1.NP)			159		A
A02	bývanie	2 231	1 846		8 N.P.	
	OV (1.NP)			159		SLU
A03	bývanie	2 231	1 846		8 N.P.	
	OV (1.NP)			159		O
spolu:	144 byt. jednotiek		5 538	477		
	OV – polyfunkcia	7 300	0		2 P.P.	
				2000		A
				2500		O
				1500		SLU
				1300		STR
sektor B						
B01	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
B02	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
B03	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
spolu:	156 b. jednotiek	11 886	9 312	0		
sektor C						
C01	bývanie	2 934	2 044		8 N.P.	
				0		
C02	bývanie	2 934	2 044		8 N.P.	
				0		
spolu:	108 byt. jednotiek	5 868	4 087	0		
sektor D						
D01	bývanie	2 925	2 304		1 N.P.	
	OV (1.NP)			518		A
D02	bývanie	2 096	1 472	0	4 N.P.	
D03	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
D04	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	

D05	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
D06	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
D07	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
D08	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
D09	bývanie	5 456	4 560	0	4 N.P.	
spolu:	427 b. jednotiek					
sektor E						
E01	bývanie	1 182	709	0	2 N.P.	
E02	bývanie	1 182	709	0	2 N.P.	
E03	bývanie	1 182	709	0	2 N.P.	
spolu:	18 b. jednotiek					
spolu	**853 b. jednotiek**	**77 526**	**53 171**	**8 495**		

Bilancie funkčných plôch obytného súboru Račany Rosso – variant 2

objekt	hlavná funkčná náplň	podlahová plocha m2	bytová plocha m2	občianska vybavenosť m2	podlažnosť	doplnková funkcia
sektor A						
A01	bývanie	2 231	1 846		8 N.P.	
	OV (1.NP)			159		A
A02	bývanie	2 231	1 846		8 N.P.	
	OV (1.NP)			159		SLU
A03	bývanie	2 231	1 846		8 N.P.	
	OV (1.NP)			159		O
spolu:	144 byt. jednotiek		5 538	477		
	OV – polyfunkcia	7 300	0		2 P.P.	
				2000		A
				2500		O
				1500		SLU
				1300		STR
sektor B						
B01	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
B02	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
B03	bývanie	3 962	3 104	0	4 N.P.	
spolu:	156 b. jednotiek	11 886	9 312	0		
sektor C						
C01	bývanie	3 301	2 300		9 N.P.	
				0		
C02	bývanie	3 301	2 300		9 N.P.	
				0		
spolu:	136 byt. jednotiek	6 602	4 600	0		
sektor D						
D01	bývanie	2 925	2 304		1 N.P.	
	OV (1.NP)			518		A
D02	bývanie	2 096	1 472	0	4 N.P.	
D03	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D04	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D05	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D06	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D07	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D08	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D09	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D10	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D11	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D12	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D13	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D14	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D15	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D16	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D17	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D18	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
D19	bývanie	1 096	903	0	3 N.P.	
spolu:	297 b. jednotiek	18 632	15 351	0		
spolu	**733 b. jednotiek**	**55 311**	**44 336**	**10 885**		

4 STAV ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA V RIEŠENOM ÚZEMÍ

Riešené územie je situované v okrajovej polohe severovýchodnej časti Bratislavy. Nachádza sa na úpätí Malokarpatského masívu. Lokalita tvorí prechod od intenzívnej zástavby do rozvoľnenej zástavby, poľnohospodárskej zelene (vinohrady) až prírodného prostredia (CHKO Malé Karpaty).

4.1 OVZDUŠIE

Prúdenie vetra je v Bratislavskej aglomerácii prevažne v západnom až severozápadnom smere cez Devínsku bránu spájajúcu Záhorskú a Podunajskú nížinu. V riešenom území ho ovplyvňuje morfológia terénu tvorená malokarpatským masívom v dominantnom smere vrásnenia juhozápad – severovýchod.

V území sa nenachádza významný priemyslený areál produkujúci emisie škodlivých plynov. V blízkosti navrhovanej obytnej zóny (Karpatské námestie) je v prevádzke plynová CZT kotolňa Komisárky vo vlastníctve Račianskej teplárenskej a.s. s inštalovaným výkonom 4,28 MW a ročnou výrobou 3 626 MWh tepla.

Najvačšími zdrojmi znečistenia ovzdušia v lokalite je automobilová doprava sústredená na radiále Púchovskej cesty (výpadovka smer Pezinok). V rannej a poobedňajšej dopravnej špičke je tu výhľadová intenzita dopravy 2500 automobilov za hodinu.

Dôležitým faktorom znečistenia ovzdušia v lokalite je sekundárna prašnosť tvorená hlavne dopravou a poľnohospodárskou činnosťou. Má sezónny charakter závislý od meteorologických činiteľov (veternosť, množstvo zrážok).

Navrhovaná zástavba obytnej zóny bude zdrojom znečistenia výhľadovým priťažením automobilovej dopravy o cca 400 automobilov za hodinu v dopravnej špičke a výrobou tepla pre potrebu zóny na báze zemného plynu 17 540 MWh ročne.

4.2 VODA

4.2.1 PODZEMNÁ VODA

Kvalita podzemnej vody v Bratislave je ohrozená znečistením vplyvom ľudskej činnosti. Znečisťujúcimi látkami sú predovšetkým sírany, dusičňany, chloridy, ťažké kovy.

V lokalite je prítomná svahová a puklinová podzemná voda stekajúca po kamennom podloží svahov Malých Karpát. Jej kvalita je podmienená hlavne poľnohospodárskou činnosťou vo viniciach nad riešenym územím.

Navrhovaná výstavba musí riešiť zachytávanie a odvádzanie splaškových vôd do verejnej kanalizácie a ČOV tak aby neznečisťovali podzemné vody.

4.2.2 POVRCHOVÁ VODA

Povrchová voda v lokalite je odvádzaná potokom Na pántoch. Jej kvalita je najviac ovplyvnená poľnohospodárskou činnosťou vo viniciach.

Navrhovaná zástavba musí riešiť zachytávanie a následné prečistenie pomocou lapačov olejov vôd z parkovacích plôch ohrozených znečistením. Dažďová voda bude zvedená dažďovou kanalizáciou do retenčných nádrží s dostatočnou kapacitou na zachytenie prívalových vôd a následne vypúšťaná do potoka Na pántoch.

Ako verejnoprospešná stavba VT4 je v území uvažovaná úprava a revitalizácia koryta potoka Na pántoch (hlavne rekonštrukcie zakrytých úsekov toku vedúcich pod komunikáciami a v potrubiach) tak, aby bol zabezpečený dostatočný prietok.

4.3 PÔDA

Poľnohospodárska pôda v lokalite je náchylná na veternú eróziu a silne náchylná na vodnú eróziu hlavne vplyvom zrážkových prívalových vôd.

Kvalitu pôdy možno hodnotiť ako v súčasnosti nekontaminovanú. Ohrozená je kontamináciou vplyvom poľnohospodárskej činnosti vo vinohradoch.

Ako ochranu pred vodnou eróziou je v lokalite navrhovaná verejnoprospešná stavba VT2 - vybudovanie sústavy záchytných priekop na zachytávanie prívalových vôd a ochranu územia pod masívom Malých Karpát.

4.4 HLUK

Navrhovaná obytná zóna sa nachádza na hranici zastavaného územia Bratislava Rača na úpätí svahu Malých Karpát. Stacionárne zdroje hluku sa v území nenachádzajú. Zóna bude zaťažovaná hlukom z mobilných zdrojov – automobilovej dopravy (hlavne na Púchovskej ceste), električkovej trate (otočka Komisárky), mechanizmov v čase sezónnych prác vo vinohradoch. Výhľadovo treba uvažovať so zvýšením hladiny hluku počas výstavy a po dobudovaní diaľničného obchvatu D4 vo vzdialenosti cca 1,5 km od riešeného územia.
Významným zdrojom hluku bude stacionárna automobilová doprava v zóne.

Riešené územie možno podla vyhlášky MZ SR 549/2007 a 237/2009 charakterizovať ako územie III. Kategórie v ktorom sú maximálne prípustné hodnoty hluku z pozemnej dopravy 60 dB cez deň a 50 dB v noci. Prípustná hodnota hluku z ostatných zdrojov je 50 dB cez deň a 45 dB v noci.

V rámci projektovej prípravy výstavby bude nutné spracovať meranie a vyhodnotenie hlukových pomerov v území a navrhnúť opatrenia na dosiahnutie prípustných hodnôt hlukovej záťaže.

4.5 RADÓNOVÉ RIZIKO

Riešené územie sa nachádza v lokalite s možným výskytom radónu.
Podľa vyhlášky MZ SR 12/2001 je stanovená úroveň objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu pri ktorej je potrebné vykonať opatrenia proti prenikaniu radónu z podložia:

- 10 kBq / m3 dobre priepustné základové pôdy
- 20 kBq / m3 stredne priepustné základové pôdy
- 30 kBq / m3 slabo priepustné základové pôdy

Maximálna prípustná koncentrácia radónu v pobytových priestoroch je 200 Bq / m3.

V rámci projektovej prípravy výstavby bude nutné spracovať meranie a vyhodnotenie základovej pôdy z hľadiska radónového rizika.

4.6 ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

Likvidáciu komunálneho odpadu v mestskej časti Bratislava Rača zabezpečuje firma OLO a.s. odvozom do mestskej spaľovne.

Odvoz a likvidáciu odpadu vzniknutého počas výstavby obytného súboru zabezpečí dodávateľ stavby.

V rámci projektovej prípravy bude potrebné navrhnúť priestory pre umiestnenie zberných nádob komunálneho odpadu a separovaného zberu v blízkosti dopravných komunikácií.

4.7 POSÚDENIE VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V rámci projektovej prípravy výstavby bude potrebné postupovať opdľa zákona 24/2006 Zz o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov a v prípade potreby spracovať a prerokovať požadovanú dokumentáciu SEA a EIA.

5 ZÁSADY TVORBY KRAJINY, OZELENENIA ÚZEMIA A PRVKY ÚSES

Návrh zásad tvorby krajiny, ozelenenia územia a prvkov ÚSES je rovnaký pre obe varianty riešenia zástavby obytnej zóny.

5.1 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

- RÚSES mesta Bratislavy: návrh biokoridoru pozdĺž Vajnorského potoka s požiadavkou rešpektovať a revitalizovať brehovú zeleň, ochranné pásmo obojstranne v šírke 10 m od brehovej čiary (zasahuje do územia širších vzťahov riešenej obytnej zóny).
- ÚPN Bratislavy 2007: stanovenia biocentier a biokoridorov ÚSES, vymedzenie krajinnej, izolačnej a poľnohospodárskej zelene, území prírody v záujme ŠOP, osobitne chránených viníc (zasahuje do územia širších vzťahov riešenej obytnej zóny).
- ZaD 01 a ZaD 02 ÚPN Bratislavy 2012 – OP Z2: zmena z pôvodne osobitne chránených viníc (zasahuje do územia širších vzťahov riešenej obytnej zóny).
- Ekostabilizačná funkcia zelene ako prirodzeného prostredia flóry a fauny
- Zeleň ako jeden zo základných funkčných a kompozičných prvkov tvorby krajiny.
- Zeleň ako funkčný a kompozičný prvok humanizácie urbanizovaného prostredia

5.2 ZÁSADY TVORBY KRAJINY A ZELENE

V širších vzťahoch urbanistickej štúdie sú zapracované východiská vyplývajúce z ÚSES a ÚPN Bratislava v znení ZaD 01, 02 (biokoridor Vajnorského potoka, CHKO Malé Karpaty, územia prírody v záujme ŠOP, plošná a líniová zeleň). Tieto prvky tvoria základnú kostru ekologickej stability územia.

5.2.1 TVORBA KRAJINY:

V rámci riešeného územia je potrebné pri krajinotvorbe vychádzať z terénnych a hydrogeologických daností lokality ako aj z jej súčasného charakteru prechodu od intenzívnej obytnej zástavby do tradične poľnohospodársky využívaných plôch vinohradov na svahoch pod lesným masívom Malých Karpát.
Vinohradnícky využívané úpätie Malých Karpát je je preformované terasovaním. Terasy zmenšujú erozívne pôsobenie prívalových vôd a uľahčujú obrábanie pôdy. Dažďové vody sú zo svahov zvádzané potokmi – v riešenom území koryto potoka Na pántoch. Na zachytávanie prívalových vôd je potrebné vybudovať sústavu záchytných prikop (verejnoprospešná stavba VT2).
V rámci riešeného územia narhujeme zachovanie jeho terasovitého charakteru s pretvorením do troch výškových terasových úrovní rozdelených esovite stúpajúcou líniou navrhovanej obslužnej komunikácie. Záchytné priekopy navrhujeme situovať pozdĺž komunikácie na severnej hranici zóny. Koryto potoka Na pántoch navrhujeme revitalizovať a vyčístiť (verejnoprospešná stavba VT4).

5.2.2 ZELEŇ

Riešené územie sa nachádza na hranici intravilánu, v priestore kde urbanizované prostredie mestskej zástavby prechádza do prostredia poľnohospodárskej a prírodnej zelene.

Líniová zeleň:

- v širších vzťahoch rešpektovať a doplniť jestvujúcu líniovú zeleň (biokoridor Vajnorského potoka, izolačná zeleň pozdĺž Púchovskej cesty)
- rekultivovať brehovú zeleň potoka Na pántoch doplnením drevinami pôvodného druhového zloženia. Pás prírodnej zelene bude tvoriť prvok ekologickej stability a zároveň plniť aj funkciu izolačnej zelene tvoriacej filter medzi dopravne zaťaženou Púchovskou cestou a navrhovanou obytnou zónou.
- výsadbou drevín (primárne nízke a stredné kríkoviny) popri záchytnej priekope súbežnej s komunikáciou na severnej hranici pozemku vytvoriť líniu prírodnej zelene tvoriacej prechod medzi urbanizovaným priestorom a vinohradmi s ekostabilizačnou a izolačnou funkciou.

Plošná zeleň:

- plochy poľnohospodárskej zelene tvorené vinohradmi sa nachádzajú na rozsiahlych územiach na severnej a východnej hranici riešeného územia. Lokálne sú prerušené ostrovčekmi prírodnej náletovej zelene situovanej hlavne na neobrábaných svahoch terás. Vinohrady vo východnom smere sú definované ako rozvojové územia pre funkciu bývania, občianskej vybavenosti a vyhradenej verejnej zelene (mestský cintorín). V severnom smere až po hranicu lesa predpokladáme ich zachovanie.
- vo vzdialenosti cca 1 000 m od severnej hranice riešeného územia začína kompaktný lesný masív CHKO Malé Karpaty.
- v riešenom území navrhujeme vytvoriť plochy verejnej parkovej zelene situovanej medzi rozvolnenou obytnou zástavbou z časti na teréne a z časti na násype nad podzemnými garážami. Táto zeleň bude primárne tvorená trávnatými plochami doplnenými výsadbou skupiniek drevín – stromov a kríkov.

V riešenom území odporúčame v priestore prírodnej a izolačnej zelene výsadbu drevín výberom z pôvodných domácich druhov. V urbanizovanom priestore verejnej zelene s parkovou úpravou podriadiť výber drevín ich estetickej a priestorotvornej funkcii pri zohľadnení svetelných a priestorových podmienok, hĺbky pôdneho substrátu a podmienok stanovišťa. Pre ozelenenie riešeného územia doporučujeme v rámci prípravy výstavby spracovať projekt terénnych a sadových úprav.

5.3 BILANCIA PLÔCH ZELENE

V riešenom území je navrhovaná zeleň situovaná z časti na rastlom teréne a z časti na násype nad podzemnými podlažiami (podzemné garáže, občianska vybavenosť). Bilancia a vyhodnotenie splnenia požiadaviek ÚPN Bratislava na plochy zelene je spracované pre jednotlivé sektory a následne pre celú obytnú zónu.

Variant 1

Názov	Kód	Celková plocha	Koeficient zelene KZ	Plocha zelene celkom	Zeleň na teréne	Zeleň na substráte >2,0 m	Zeleň na substráte >1,0 m	Zeleň na substráte >0,5 m	Zeleň spolu
Sektor A	E 102	100 %	30 %	42 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**31 %**
		14 853	4 456	6 244	3 810 * 1,0	0 * 0,9	0 * 0,5	2 434 * 0,3	**4 540**
Vyhodnotenie			100 %	140 %	86 %	0 %	0 %	16 %	**102 %**
Sektor B	F 101	100 %	25 %	32 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**25 %**
		9 505	2 376	3 010	1 746 * 1,0	0 * 0,9	1 264 * 0,5	0 * 0,3	**2 378**
Vyhodnotenie			100 %	127 %	74 %	0 %	26 %	0 %	**100 %**
Sektor C	F 101	100 %	25 %	43 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**29 %**
		8 305	2 076	3 536	1 909 * 1,0	0 * 0,9	0 * 0,5	1 627 * 0,3	**2 397**
Vyhodnotenie			100 %	170 %	92 %	0 %	0 %	24 %	**116 %**
Sektor D	E 102	100 %	30 %	43 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**32 %**
		31 165	9 349	13 271	6 520 * 1,0	0 * 0,9	6 751 * 0,5	0 * 0,3	**9 896**
Vyhodnotenie			100 %	142 %	70 %	0 %	36 %	0 %	**106 %**
Sektor E	C 102	100 %	30 %	42 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**34 %**
		5 915	1 775	2 484	1 770 * 1,0	0 * 0,9	0 * 0,5	714 * 0,3	**1 984**
Vyhodnotenie			100 %	140 %	100 %	0 %	0 %	12 %	**112 %**
Zóna celkom		100 %	29 %	41 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**30 %**
		69 743	20 032	28 545	15 755	0 * 0,9	8 015 * 0,5	4 775 * 0,3	**21 195**
Vyhodnotenie			100 %	143 %	79 %	0 %	20 %	7 %	**106 %**

Variant 2

Názov	Kód	Celková plocha	Koeficient zelene KZ	Plocha zelene celkom	Zeleň na teréne	Zeleň na substráte >2,0 m	Zeleň na substráte >1,0 m	Zeleň na substráte >0,5 m	Zeleň spolu
Sektor A	E 102	100 %	30 %	42 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**31 %**
		14 853	4 456	6 244	3 810 * 1,0	0 * 0,9	0 * 0,5	2 434 * 0,3	**4 540**
Vyhodnotenie			100 %	140 %	86 %	0 %	0 %	16 %	**102 %**
Sektor B	F 101	100 %	25 %	32 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**25 %**
		9 505	2 376	3 010	1 746 * 1,0	0 * 0,9	1 264 * 0,5	0 * 0,3	**2 378**
Vyhodnotenie			100 %	127 %	74 %	0 %	26 %	0 %	**100 %**
Sektor C	G 101	100 %	25 %	43 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**29 %**
		8 305	2 076	3 536	1 909 * 1,0	0 * 0,9	0 * 0,5	1 627 * 0,3	**2 397**
Vyhodnotenie			100 %	170 %	92 %	0 %	0 %	24 %	**116 %**
Sektor D	C 102	100 %	30 %	50 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**34 %**
		37 080	11 123	18 426	8 290 * 1,0	0 * 0,9	0 * 0,5	10 136*0,3	**11 331**
Vyhodnotenie			100 %	166 %	76 %	0 %	0 %	27 %	**103 %**
Zóna celkom		100 %	29 %	41 %	1.0	0.9	0.5	0.3	**30 %**
		69 743	20 032	28 545	15 755	0 * 0,9	8 015 * 0,5	4 775 * 0,3	**20 646**
Vyhodnotenie			100 %	143 %	79 %	0 %	20 %	7 %	**103 %**

V oboch variantných návrhoch riešenia obytnej zóny je podiel plôch zelene v súlade s požiadavkami ÚPN Bratislava a ZaD 01, 02 v zmysle súčasnej i navrhovanej regulácie pre jednotlivé sektory. Požadované koeficienty zelene sú dodržané v každom zo sektorov a podsektorov zóny. Celková plocha zelene má viac ako 29 400 m2, čo je 42 % z plochy riešeného územia. Index zelene 25 – 30% je splnený na 143 %. Z toho na rastlom teréne je viac ako 78 % zelených plôch - 15 700 m2, zvyšok 12 800 m2 na násype hrúbky 0,5 – 1,0 m nad podzemnými podlažiami. Po zohľadnení koeficientov pre zeleň na substráte sú požiadavky na zelené plochy splnené na 103%.

6 KONCEPCIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Riešené územie sa nachádza v intraviláne severovýchodnej časti katastrálneho územia Bratislava - Rača. Juhozápadný okraj územia je tvorený ulicou Pri vinohradoch a Púchovskou cestou II/502. Púchovská cesta je napojená na diaľnicu D1 mimoúrovňovou križovatkou Púchovská - Rybničná a ďalej Rybničnou ulicou a ulicou Pri mlyne. Výhľadovo sa predpokladá výstavba verejnoprospešnej stavby D11 - diaľničného okruhu D4 s napojením cesty II/502 križovatkou vo vzdialenosti cca 1 500 m od riešeného územia. Diaľnica D4 vedúca na východnom okraji Bratislavy a tunelom pod hrebeňom Malých Karpát má prepojiť diaľnice D1 a D2, predpokladaný termín ukončenia 2020.

Púchovská cesta II50/2 je zberná komunikácia funkčnej triedy B2. Výhľadovo sa predpokladá jej preloženie (VPS D13), čím sa dosiahne výrazné odľahčenie stávajúcej komunikačnej siete.

Verejnoprospešné dopravné stavby v území podľa ÚPN Bratislava:
Stavby ZÁKOSu
D11. Výstavba nultého okruhu v úseku Jarovce – Podunajské Biskupice - Ružinov - Vajnory -tunel pod Karpatami - Marianka – Devínska Nová Ves - hranica s Rakúskom (Marchegg)
D13. Preložka cesty II/502 v úseku Pionierska - Gaštanový hájik - Na pántoch – Rybničná

Dopravné riešenie
Dopravné riešenie navrhovanej obytnej zóny a jeho pripojenia na nadradenú komunikačnú sieť je v jestvujúcich križovatkách na Púchovskú, Podbrezovskú a Pri Vinohradoch
Pripojenie Obytnej zóny Račany Rosso je v hlavnom bode na novo navrhovanú križovatku riadenú svetelnou signalizáciou. Podružné body pripojenia sú na predĺžení ulice Pri Vinohradoch a na ulicu Podbrezovská.
Navrhované dopravné riešenie je spracované pre potreby obytnej zóny Račany Rosso, kde sú umiestnené funkcie bývania s doplnkovou funkciou obchodu, služieb a administratívy.
Celkovo si navrhované riešenie vyžaduje 1721 parkovacích a odstavných miest, pričom je navrhnutých 1909 miest, čo je možné považovať za prínos k zlepšeniu parkovacích možností v rámci celej dotknutej oblasti.
Dopravné prístupy do riešeného areálu sú cez zbernú komunikácie funkčnej triedy B2 II/502 Púchovská cesta a cez okolitú komunikačnú sieť. Na Púchovskej ceste je navrhnutá nová svetelná križovatka.
Riešené územie má dopravný prístup priamo na Púchovskú, pričom je využívaná súčasná organizácia dopravy na okolitých komunikáciách, najmä zo smerov od Podbrezovskej a Pri Vinohradoch.

6.1 ŠIRŠIE DOPRAVNÉ VZŤAHY

Súčasťou dopravného riešenia je preskúmanie kapacitných možností okolitej komunikačnej siete a najmä priepustnosti križovatiek na Púchovskej ceste II/502 od križovatky s Peknou cestou až po navrhovanú novú svetelnú križovatku.
Priťaženia križovatiek na ceste II/502 sú vzťahované na rok 2020, keď je predpokladaný nárast intenzity automobilovej dopravy cca 1,18 x voči roku 2005.

Račianska ul. (funkčná trieda B2, MZ 20 2.triedy, prieťah cesty II/502) - časť dopravného okruhu Vykos, linky električkovej a autobusovej MHD, linky prímestskej a diaľkovej HD (SAD), kde sa predpokladá, podľa schváleného územného plánu, preloženie komunikácie do novej polohy. Preloženie bude mať významný vplyv na zaťaženie dotknutých križovatiek, nakoľko pre toto územie tranzitná doprava bude odvedená po preložke cesty II/502 smerom do centra s napojením na Račiansku v priestore križovatky s Peknou cestou.
Obytná zóna Račany Rosso sa nachádza na pozemku v bezprostrednej blízkosti Púchovskej cesty, Podbrezovskej ulice, ulice Pri Vinohradoch a konečnej električkovej trate s otočkou. Pri Vinohradoch a čiastočne od Podbrezovskej ulice tvorí južnú hranu pozemku existujúca zástavba. Z východnej strany je hranica s Púchovskou cestou II/502. Severnú a východnú časť pozemku ohraničujú vinohrady.

Dopravné napojenie zóny bude na Púchovskú, ktorá je MZ 15 a MZ 21,5 funkčnej triedy B2, časť dopravného okruhu Vykos, je obojsmerná smerovo rozdelená a vytvára vjazd do mesta.
Ulica Pri Vinohradoch je komunikácia funkčnej triedy C1 MO 8 a časť dopravného okruhu Vykos.
Podbrezovská ulica nie je dopravná ulica a jej hlavná funkcia je dopravná obsluha objektov umiestnených na tejto ulici.

Z navrhovanej zóny je dobrá dostupnosť na komunikácie VYKOSu - na Púchovskú cestu II/502 a následne prístup na diaľnicu D1 je do 10 km.
Hlavné dopravné pripojenie je komunikáciou na Púchovskú cestu a smer je do oboch smerov. Toto dopravné pripojenie bolo predmetom posúdenia priepustnosti príslušnej časti komunikačnej siete.

Dopravné priťaženie od obytnej zóny Račany Rosso
Ranný odjazd v špičkovej hodine bude z areálu vystupovať do Púchovskej ul. cca 430 skut. osobných vozidiel v špičkovej hodine, ktoré sú viazané na všetky funkcie v zóne, jednosmerne, pričom pridelenie vozidiel na jednotlivé komunikácie Púchovská smer centrum a smer Svätý Jur, Pri Vinohradoch, Podbrezovská až po Peknú cestu bolo vykonané analýzou predpokladaných pohybov a smerov.
Ranný príjazd predstavujú osobné vozidlá, ktoré sú viazané najmä na zamestnanecké funkcie v obchode, službách a v administratíve, čo reprezentuje cca 69 kv/šph/ jednosmerne
Poobedňajší odjazd predstavuje cca 196skv/šph
Poobedňajší príjazd predstavuje cca 313skv/šph

Závery dopravno inžinierskeho posúdenia
- Dopravné pripojenie obytnej zóny Račany Rosso na Púchovskú ul. ktorá je MZ 15 a MZ 21,5 funkčnej triedy B2, časť dopravného okruhu Vykos, je vyhovujúce
- Priťaženie dotknutých komunikácií od dopravy vyvolávajúcej umiestnenie tejto stavby je primerané a je v hraniciach bezproblémovej priepustnosti dotknutých komunikácií
- Dopravný vplyv na nadradenú komunikačnú sieť bol posudzovaný od obytnej zóny Račany Rosso a priľahlého areálu ktorý tvorí časť tranzitnej dopravy cez toto územie do novonavrhovanej križovatky
- Pre posúdenie križovatky boli použité vykonané križovatkové prieskumy z ODP MG hl.m.SR Bratislavy a vlastné prieskumové materiály
- Pre zistenie predpokladanej prognózy dopravy bol pre zistenie výhľadového stavu v roku 2020 použitý rastový koeficient 1,18.
- Neriadené križovatky Podbrezovská – Račany Rosso, Pri Vinohradoch – Račany Rosso sú kapacitne vyhovujúce
- Navrhovaná obytná zóna Račany Rosso nespôsobuje svojím umiestnením a rozsahom komplikácie a priťaženia priľahlých komunikácií a križovatiek, jeho umiestnenie a dopravné pripojenie je vyhovujúce.
- Kapacitné nedostatky v trase Račianskej sú indikované už v súčasnosti, ale kapacitne je trasa vyhovujúca pri ponechaní existujúcich signálnych plánov.
- K návrhu prekládky II/502 Púchovská ul., je potrebné konštatovať, že komunikácia ako významná súčasť VYKOS-u, je už v dnešnej dobe mimoriadne využívaná a kapacitne v špičkových dobách dňa čiastočne aj preťažovaná.
- Definitívne riešenie dopravy na Púchovskej bude tvoriť prekládka II/502, ktorá odľahčí danú lokalitu od tranzitnej dopravy do centra mesta

6.2 DOPRAVNÁ OBSLUHA ÚZEMIA

Novo navrhovaná križovatka Račany Rosso – Púchovská
Napojenie územia na komunikáciu Púchovská si vyžiada vybudovať novú križovatku. Križovatka je navrhovaná a posudzovaná ako svetelne riadená. Cestná svetelná signalizácie je koordinovaná s križovatkami v trase Púchovská, Žitná a Račianska.
Križovatka si vyžiada úpravu Púchovskej cesty:
- rozšírenie je v smere do Rače pre pravý odbočovaní pruh. Šírka jazdného pruhu je 3,5m s vodiacim prúžkom a krajnicou 0,5 m. Dĺžka odbočovacieho pruhu je 50 m. V križovatke je vytvorený ostrovček pre umiestenie dopravného značenia.
- rozšírenie v smere do Svätého Jura je kvôli ľavému odbočeniu do obytnej zóny Račany Rosso. Šírka jazdného pruhu je 3.25 m a dvojitá stredová čiara 0.5 m a priame priebežné pruhy šírky 3,25 m s vodiacim prúžkom a krajnicou 0,5m. Dĺžka odbočovacieho pruhu je 80m a začína na existujúcom neriadenom priechode pre chodcov na Púchovskej ceste pri zastávke električiek.
Prechod pre chodcov na Púchovskej pri zastávke električiek bude svetelne riadený dopytovým tlačidlom v koordinácii s novou križovatkou.

Dopravné pripojenie na ulicu Pri Vinohradoch
Dopravné pripojenie obytnej zóny Račany Rosso na ulicu Pri vinohradoch je navrhované ako podružné vytvorením dvoch neriadených stykových križovatiek.

Dopravné pripojenie areálu na ulicu Podbrezová
Dopravné pripojenie zóny na ulicu Podbrezovská je navrhované novou stykovou neriadenou križovatkou. Táto križovatka je navrhovaná ako predĺženie existujúcej poľnej cesty.

Miestne komunikácie
Miestne komunikácie sú navrhované ako obslužné triedy C3 MO 8/40. V svažitom teréne s priemerným sklonom cca 10% (prevýšenie 29 m na 300 m) je trasa komunikácia vedená v serpentíne tvaru S s priemerným pozdĺžnym sklonom cca 4,5% (prevýšenie 29 m na 650 m). Vonkajšie parkoviská sú riešené ako kolmé stánia priradené k obslužnej komunikácii.

6.3 STATICKÁ DOPRAVA

Pre potreby navrhovanej obytnej zóny Račany Rosso je navrhnutých 1909 parkovacích a odstavných miest.
V navrhovanej obytnej zóne budú byty, prevádzky obchodu a služieb a administratíva, ktoré sú bližšie špecifikované v architektonickej časti dokumentácie. Pre potreby bilancie statickej dopravy sa uvádzajú nasledovné (pozri priložené tabuľky):

novonavrhované byty	853 bytov
obchodné priestory	2859 m^2
administratíva	2677 m^2
reštaurácia /stravovanie	163 stoličiek

Pre výpočet bilancie statickej dopravy boli použité nasledujúce rektifikačné koeficienty (v zmysle STN 736110 čl.6.3.10.,tab.20.), pretože sa jedná o objekty s prevažnou bytovou funkciou, ktorú možno zaradiť do miestneho významu a časť administratívy bude mať podobný význam a v dosahu sú silné trasy MHD:

k_{mp} – regulačný koeficient mestskej polohy pričom prístup do oblasti, kde je obmedzený možný počet parkovísk, musí sa zabezpečiť dostatočná ponuka MHD, ktorá sa musí preukázať návrhom (1,0 – ostatné územie, prevládajúce hodnotenie - zhodnotenie dopravnej prístupnosti.)
k_d – súčiniteľ vplyvu deľby dopravnej práce (IAD – ost. 35:65%) 0,8

Výpočet bilancie statickej dopravy je uvedený v priložených tabuľkách č. 1. – 4.
Návrh predpokladá vytvorenie:

Hromadné garáže	1768 miest
Povrchové parkoviská	141 miest
Návrh spolu	1909 miest
potreba podľa STN 736110/Z1	1721miest
zástupnosť (adm+vybavenosť-stravovanie)	0 miest
výsledná potreba	1721 miest
prebytok	188 miest

Náplň a funkčné využitie objektov s uvedením nárokov na statickú dopravu v zmysle čl.16.3.10 tabuľky č. 20 STN 73 6110 Z1 je nasledovný :
$N = 1,1 * O_o + 1,1 * P_o * k_{mp} * k_d$

Odstavné stojiská pre obytné okrsky: počet bytov (1 stojisko na 1 izbový byt,1,5 stojiska na 2 izbový byt; 2 stojiská na 3 a viac izbový byt.)
O_o = (87x1+440x1,5+282x2+44x2)x1,1 = 1399x1,1 = 1539 parkovacích miest

Odstavné stojiská pre administratívu: zamestnanci (4 zamestnanci na 1stojisko)
P_o = 156/4 = 39 parkovacích miest
Administratíva –úžitková plocha (1miesto na 25m^2 plochy)
P_o = 1124/25 = 45 parkovacích miest
Odstavné stojiská pre reštauráciu/stravovanie: (1stojisko na 4 stoličky
P_o = (163)/4 = 41parkovacích miest

Celkový počet parkovacích miest
$N = 1,1O_o + 1,1P_o^* k_{mp} * k_d$
N_o = 1,1 x 1399 +1,1 x (247) x k_{mp} x k_d = 1,1 x 1399+1,0 x 247 x 1 x 0,8 = 1 539 + 197 = <u>1736 miest</u>

Bilancia statickej dopravy **Tab. 1.**

Bývanie	počet bytov spolu	priem.počet obyv/byt	obyvatelia spolu	potreba O miest	P-krátkodobé	O-dlhodobé
1.	2	3.	4.= 2. * 3.	5	6.	7.
1-izbové byty	87	1	89			
2-izbové byty	440	1,5	744			
3-izbové byty	282	2,0	468			
4-izbové byty	44	2,0	84			
No-potreba odstavných miest	853		1399			1399

polyfunkcia v území	účelová jedn.	1miest/účel.jedn.	potreba Po miest	P=Po*K	P-krátkodobé	O-dlhodobé
administratíva celk.plocha,	2677					
administratíva celk.úžitk.plocha (70% z celk.pl.)	1874					
administratíva, 1zam/10m2, počet zam.	156	4	39	31	0	31
administratíva, 50%úž.plochy-(1P/30m2)	1124	25	45	36	36	0
obchodné zariadenia -úžitk.pl.65%,	2859	25	114	91	114	0
ubytovanie, 200 lôžok	0	2	0	0	0	0
stravovanie, stoličky	163	4	41	33	33	0
kongresová hala (50%hoteloví hostia)	0	2	8	6	0	6
zamestnanci,	30	4	0	0	0	0
spolu Po, resp.P			247	197	183	37

Potreba odstavných a parkovacích miest **Tab. 2.**

				K	0,80
	Po+No		krp	kd	O+P
1.	2.	3.	4.	5.	6.
O	1399	1,1			1539
P (max nárok)	247		1	0,8	197
P_bezZast					197
zastupiteľnosť byty -obchody50%					0
P výsled					197
N=O+P					**1736**

Bilancia návrhu a potreby parkovacích a odstavných miest **Tab. 3.**

parkoviská	
povrchové parkovisko	141
parkovisko v HG,	1768
Návrh celkom	1909
Nároky (max) celkom	1721
rozdiel	188
zastupiteľnosť byty -obchody50%	0
výsledná potreba P	1736
výsledný rozdiel -prebytok P	172
plnenie požiadavky STN v %	1,1
vyhradené P pre telesne postihnutých vodičov - 4%	76
Potreba P	

Potreba P **Tab. 4.**

funkcia	max potreba P
bývanie	1539
administratíva, 1zam/10m2, počet zam.	31
administratíva, 50%úž.plochy-(1P/30m2)	36
obchodné zariadenia -úžitk.pl.65%,	91
ubytovanie, 200 lôžok	0
stravovanie, stoličky	33
kongresová hala (50%hoteloví hostia)	6
zamestnanci,	0
N=O+P	**1736**

Vo výpočte statickej dopravy nie je zarátaná zastupiteľnosť parkovacích miest medzi administratívou a bývaním Celkový nárok na statickú dopravu v zmysle STN 73 6110 je 1736 miest. Návrh predstavuje 1909 parkovacích miest. Celkový nárok na statickú dopravu v zmysle STN 73 6110/Z1 možno považovať návrh za dostatočný, čím sú splnené požiadavky STN. Pre pohybovo postihnutých bude navrhnutých a umiestnených 4% parkovacích miest.

6.4 HROMADNÁ DOPRAVA

Juhovýchodne od riešeného územia vedie železničná trať č. 120. Prístup na železnicu je zo stanice Rača vzdialenej od riešeného územia cca 2 000 m.
Pripojenia územia na prímestský systém autobusovej hromadnej dopravy je zo zástavky SAD Bratislava – Pri vinohradoch na Púchovskej ceste vo vzdialenosti cca 200 m od riešeného územia.
Pripojenie na mestský systém hromadnej dopravy je zo zastávky električky DP Bratislava Komisárky situovanej pri vstupe do riešeného územia.
Pripojenie na ostatné druhy dopravy je prostredníctvom dopravných zariadení na území Bratislavy.

6.5 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Pri južnej hranici zóny je pred zahájením výstavby hlavná cyklotrasa vedená koridorom mestskej radiály Púchovskej cesty a pokračujúca terajšou Starou Púchovskou cestou smerom na Sv. Jur, Pezinok a Modru (Vinohradnícka magistrála). V riešenom území je bezkolíznym spôsobom trasovaná pozdĺž navrhovanej cestnej komunikácie.
Cyklotrasa je priamo napojená na sieť lesných ciest v CHKO Malé Karpaty.

6.6 PEŠIE TRASY

Trasy chodníkov sú navrhnuté pozdĺž komunikácií, z veľkej časti sú vedené verejnou zeleňou medzi obytnou zástavbou. Hlavna pešia trasa vytvára prepojenie obytného súboru s konečnou električiek. Popri nej sú situované hlavné funkčné plochy občianskej vybavenosti, najmä obchodu a služieb. Pešie chodníky sú napojené na jestvujúci systém pešej dopravy okolitých lokalít (chodníky v zastavanom území, poľné cesty v nezastavanom území).

7 KONCEPCIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

7.1 NÁVRH ZÁSOBOVANIA VODOU

Súčasný stav
Riešené územie sa nachádza na východnom okraji MČ Rača. Povrch územia je členitý s nadmorskou 150 – 171 m n.m. V súčasnosti je územie využívané ako poľnohospodárska pôda, teda bez vybudovanej technickej infraštruktúry. Juhozápadne od riešeného územia (Karpatské nám.) sa nachádza sieť verejného vodovodu II. tlakového pásma, profilu DN 150 mm napojená z DN 300. Juhovýchodne cca 900 od riešeného územia je v ulici Na pántoch rozvod verejného vodovodu I. Tlakového pásma DN 400.
Akumuláciu pre túto oblasť tvorí VDJ Kopanice s objemom 4 500 m^3 a kótami 230,0/224,5 m n.m.

Návrh riešenia
Urbanistický návrh uvažuje s funkciou bývania v málopodlažných a viacpodlažných bytových domoch s doplnkovou občianskou vybavenosťou a podzemnými garážami.
Výpočet potreby vody je prevedený podľa Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 Z.z zo 14.11.2006.

Výpočet potreby vody

Bývanie				
2500 obyvateľov	x	135 l/ob.d	=	337 500 l/d
Občianska vybavenosť (administratíva, obchod, služby, stravovanie)				
165 zamestnancov		165 x 60 l/zam.d	=	9 900 l/d
5 zamestnancov		5 x 450 l/zam.d	=	2 250 l/d

Q_p	=	349 650 l/d		=	4,05 l/s
Q_m	=	Q_p x k_d	= 4,05 x 1,6	=	6,50 l/s
Q_h	=	Q_m x k_h	= 6,50 x 1,8	=	11,70 l/s

Výstavba obytnej zóny je rozdelená do dvoch etáp. V prvej etape bude vybudovaná západná časť s cca 1/3 nárokom potreby vody a v druhej etape centrálna a východná časť obytnej zóny.
Zástavbu prvej etapy navrhujeme zásobovať vodou rozšírením existujúcej vodovodnej siete do rozvojovej lokality a nahradením potrubia DN 150 mm rozvodom DN 200 mm v cca 200 m prepojení do potrubia DN 300 mm.
Dimenzia navrhovaných vodovodov je DN 150 mm a na existujúcu sieť budú zokruhované v troch miestach.
Zástavbu druhej etapy navrhujeme zásobovať vodou vybudovaním rozvodu DN 200 mm dĺžky cca 900 m do potrubia DN 400 mm v ulici Na pántoch. Dimenzia navrhovaných vodovodov je DN 150 mm a na navrhovaný rozvod DN 200 mm budú napojené v jednom mieste.
Potrubia sú vedené vo verejných komunikáciách s napojením cez samostatné vodomerné šachty. Pri niektorých komplexoch s veľkými podzemnými priestormi (parkovanie) bude za napojením na verejný vodovod vybudovaná centrálna VŠ a areálový rozvod vody pre jednotlivé objekty.
Predpokladaná potreba požiarnej vody je 12,0 l/s.

7.2 NÁVRH ODKANALIZOVANIA ÚZEMIA

Odkanalizovanie lokality bude koncepčne riešené delenou kanalizáciou.

7.2.1 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA

Súčasný stav
Riešené územie sa nachádza na východnom okraji MČ Rača. Povrch územia je členitý s nadmorskou 150 – 165 m n.m. Na riešenom území (t.č. PPF) sa nenachádza žiadna kanalizácia. Juhozápadne od riešeného územia (Karpatské nám.) sa nachádza sieť verejnej kanalizácie DN 300 mm, ktorá je zaústená po cca 400 m do kanalizácie DN 600 mm. Územie patrí do povodia zberača E0.

Návrh riešenia
Výstavba obytnej zóny je rozdelená do dvoch etáp. V prvej etape bude vybudovaná západná časť s cca 1/3 nárokom na odkanalizovanie a v druhej etape centrálna a východná časť obytnej zóny.
Na odvodnenie splaškov z navrhovanej zástavby je navrhnutá stoková sieť splaškovej kanalizácie. Stoky sú navrhnuté do všetkých komunikácií. Stoky sú gravitačné, z rúr PVC alebo korugovaných, s dimenziou DN 300 mm. Pri južnom okraji lokaty je navrhovaná čerpacia stanica, ktorou budú splaškové vody prečerpávané cez koryto záchytnej priekopy. V prvej etape budú prečerpávané do existujúcej kanalizácie na Karpatskom nám zrekonštruovanej na DN 400 mm v dĺžke cca 400 m po zaústenie do DN 600 mm. V druhej etape je navrhnuté prepojenie potrubím DN 400 mm dĺžky cca 900 m do kanalizačného zberača DN 3400/2600 mm v ulici Na pántoch.

Množstvo splaškových vôd :

priemerný denný prietok splaškových vôd	Q_{24}	= 4,05 l/s			
najväčší prietok splaškových vôd	$Q_{h,\,max}$	= Q_{24} x $k_{h,\,max}$	= 4,05 x 3,0	=	12,2 l/s

7.2.2 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA A ZÁCHYTNÉ PRIEKOPY

Súčasný stav
Existujúca dažďová kanalizácia prechádza okrajom zástavby Karpatského nám. Je však následne zaústená do verejnej kanalizácie (prítoku zberača E0), čo neumožňuje odvádzanie dažďových vôd z riešeného územia. Juhozápadným okrajom lokality prechádza koryto potoka Na pántoch, ktorým sú odvádzané povrchové vody z vyššie položených vinohradov. Od otočky električiek pokračuje v dĺžke 275 m ako zakrytý profil DN 1200 mm pozdĺž severnej strany komunikácie smerom na východ a ďalej pod cestné teleso Púchovskej cesty a železničnú trať. Priamo v riešenom území sa nachádza kratší úsek záchytnej priekopy, ktorá odvádza vody z viníc nachádzajúcich sa v súčasnosti v lokalite Rosso.

Návrh riešenia
Pre odvádzanie dažďových vôd je v riešenom území navrhovaná dažďová kanalizácia vedená v komunikáciách súbežne s potrubiami splaškovej kanalizácie. Pre odvádzanie dažďových vôd platí zásada, že z uvedeného územia môže byť do vodných tokov zaústené iba také množstvo zrážkových vôd, aké odtekalo do tokov keď územie nebolo urbanizované. V tomto zmysle je možné z riešeného územia priamo do vodných tokov zaústiť dažďové vody v množstve Q = 18 $l.s^{-1}$, ostatné naakumulované vody bude nutné na dobu určitú zadržať v území a následne v uvedenom limitnom množstve priebežne vypúšťať. Ochrana územia má byť riešená na prívalovú zrážku s návrhovými parametrami dažďa :
p = 0,02 (50 ročná zrážka),
t = 2 hod (doba trvania zrážky) a z toho vyplývajúca výdatnosť zrážky
i = 51,3 l/s.ha.

Plošné parametre riešeného územia :

celková plocha územia:	7,0 ha
komunikácie, zastavané a spevnené plochy:	3,8 ha
zeleň:	3,2 ha

Pri návrhových parametroch prívalového dažďa
p = 0,02 (50 ročná zrážka),
t = 120 min,
i = 51,3 l/s.ha
bude nutné na zachytenie zrážkových vôd v riešenom území vytvoriť akumulačný objem cca Q = 1 200 m^3.

Na ochranu navrhovanej zástavby pred povrchovými vodami z vyššie položeného územia sú po jej obvode navrhované záchytné priekopy zaústené do koryta potoka Na pántoch resp. jeho zakrytého úseku. Úsek záchytnej priekopy, ktorá prechádza cez riešené územie navrhujeme na zrušenie.

Úprava koryta potoka Na pántoch a vybudovanie záchytných priekop sú v ÚPN Bratislava zadefinované ako verejnoprospešné stavby:
VT2 - dobudovanie systému záchytných priekop ako ochrana zástavby pred prívalovými vodami zo svahov
VT4 - úpravy a revitalizácie korýt vodných tokov, rekonštrukcie zakrytých úsekov potokov (potok Na pántoch)

7.3 VODNÉ TOKY

Na juhozápadnej hranici riešeného územia preteká potok Na pántoch. Jeho koryto je upravené reguláciou, čiastočne vedené v uzatvorenom potrubí. Revitalizácia koryta je navrhnutá ako verejnoprospešná stavba VT4. Jeho prietok nie je meraný, uvažované maximum je odvodené z údajov nameraných v roku 2006 na Račianskom potoku a ich rozdelením na jednotlivé prítoky. Pre potok Na pántoch je Q_{100} = 4,7 m3/s. Tok Na pántoch je využívaný ako recipient pre riešené územie. V dĺžke 275 m je potok vedený v krytom profile priemeru 1200 mm s kapacitou 2,4 m3/s. Dosiahnutie prietoku Q_{100} = 4,7 m3/s v uzavretom profile je obmedzené zachovaním trasy potoka, výškového usporiadania vtokového a výtokového objektu ako aj Púchovskej cesty a železničnej trate. Zvýšenie prietoku môže byť dosiahnuté vytvorením jednotného sklonu 4% na celej trase krytého profilu zväčšeného na DN 1500 mm. Napriek zväčšeniu prietoku krytého profilu potoka môže pri storočných prívalových vodách dochádzať k vyliatiu potoka z otvorených častí koryta a krátkodobému zaplaveniu časti zastavaného územia do výšky 100 – 200, lokálne až 500 mm. Najjednoduchšie, najlacnejšie a ekologicky priaznivé riešenie záplav spôsobovaných prívalovými zrážkami je vybudovanie sústavy kamenných prehrádzok – poldrov v hornej časti koryta potoka nachádzajúcej sa v CHKO Malé Karpaty v údoliach Suchej hory (Panský les) pod vrchom Piesky respektíve v pásme vinohradov. Ich realizácia dokáže sploštiť priebeh povodňovej vlny rozložením jej priebehu do dlhšieho časového obdobia. Výpočtový transformačný vplyv poldrov dosahuje koeficient 0,15 – 0,25 podľa výšky prehrádzok a teda zníženie maximálneho prietoku potoka Na pántoch zo 4,7 m3/s na 0,7 až 1,2 m3/s. Toto množstvo vody dokáže odviesť potok Na pántoch aj bez dodatočných úprav koryta a zakrytých profilov. Výstavba poldrov na ďalších tokoch pretekajúcich intravilánom Rače je zrejme najefektívnejším riešením protipovodňovej ochrany Rače s nezanedbateľným sprievodným efektom odlahčenia kanalizačnej siete územia, ktorá je na veľkej časti intravilánu vybudovaná ako jednotná pre splaškové aj dažďové vody.

Parametre 100 - ročnej povodňovej vlny:

P.č.	Hydrolog. č.	Tok	Profil	F (km2)	Q100 (m3/s)	T (hod)	Ts (hod)	Tk (hod)	Wpv (tis.m3)
1	4-21-15-010	Račiansky potok	Rača, nad kúpaliskom, cca rkm 5,5	4,78	9,70	4,60	0,80	3,80	11,60
2	4-21-15-010	občasný bezmenný potok (Stupavská cesta)	Rača, cca 300 m nad Račou	0,40	4,00	0,80	0,14	0,66	1,00
3	4-21-15-010	Banský potok	Rača, cca 300 m nad Račou	2,10	7,00	2,50	2,50	2,00	4,50
4	4-21-15-010	Pieskový potok	Rača, nad Račou	3,20	6,50	4,80	4,80	4,00	7,60
5	**4-21-15-010**	**Na Pántoch**	**Rača, nad električkovou traťou**	**1,35**	**4,70**	**1,70**	**1,70**	**1,40**	**2,00**

Ako opatrenie nahrádzajúce prehrádzky budované mimo riešeného územia je pre zachytenie zrážkových vôd v území navrhnutá retenčná nádrž s akumulačným objemom 1 200 m3. Jej zaústenie do koryta potoka bude realizované cez výustný objekt.
Na okrajoch riešeného územia sú navrhnuté záchytné priekopy zaústené cez lapače splavín do koryta potoka Na pántoch.
Navrhované riešenie bolo konzultované so správcom vodných tokov Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Odštepný závod Bratislava, Závod Povodie Dunaja, Bratislava a jeho požiadavky budú zapracované do ďalších stupňov projektovej dokumentácie a predložené na vyjadrenie.

7.4 NÁVRH ZÁSOBOVANIA ELEKTRICKOU ENERGIOU

Súčasný stav
Záujmová lokalita sa nachádza v MČ Rača severne od obratiska električiek Vinohrady a z hľadiska zásobovania elektrickou energiou ju možno orientovať na jestvujúcu TR 11/22 kV BEZ.
Vo vymedzenom území Račany Rosso sa v súčasnosti zariadenia VN-22kV siete nenachádzajú. V kontakte s územím, zo západnej časti, prechádza jestvujúce káblové vedenie č.419, ktoré zásobuje elektrickou energiou elektrické stanice TS 0346 a TS 0486.
Zariadenia prenosovej (ZVN) resp. distribučnej (VVN) siete sa v lokalite nenachádzajú a ani nie sú plánované

Návrh riešenia
Bilancie navrhovanej zástavby
Podľa podkladov urbanistickej ekonómie je v území navrhovaná výstavba 861b.j. v bytových domoch (prevažne 2i b.j.), v menšej miere občianska vybavenosť (8495m^2 p.p) členená na administratívu, obchodné priestory, služby, stravovanie a podzemné parkovanie s počtom 1384 miest.

Pre bytové jednotky v BD uvažujeme v prevažnej miere so stupňom elektrifikácie „B“, príprava TÚV a vykurovanie je iným médiom ako elektrickou energiou.
Návrh vychádza z predpokladaného merného zaťaženia 1,9 – 2,7kW pre b.j. a 0,045-0,095kW na m^2 podlažnej plochy vybavenosti.
Do celkovej bilancie sme uvažovali s 60% zaťažením vybavenosti, použitý koeficient súčasnosti jednotlivých druhov odberov je 0,7. Vyťaženosť transformátorov predpokladáme 75 % a cos fí = 0,95 a medziblokovú súčasnosť 0,9.

Výkonové nároky
P_i = 5167 kW
P_{sk} = 1432 kW
P_{trafa} = 2010 kVA

Pre zabezpečenie preukázaných výkonových nárokov navrhujeme vybudovať tri nové elektrické stanice TS1- TS3 22/0,4 kV napojené na rozšírenú VN sieť a príslušné NN rozvody.

Elektrické stanice
Novonavrhované elektrické stanice VN/NN TS1 – TS3 budú zrealizované v prevedení ako voľnostojace kioskové, každá osadená trafojednotkou 1 x630 kVA.
Alternatívnym riešením je umiestnenie elektrických staníc VN/NN do priestorov navrhovaných podzemných parkovacích garáži avšak pri zabezpečení nepretržitého vstupu pre ich prevádzkovateľa..

TS1 - navrhujeme umiestniť pri objekte D
TS2 - medzi navrhovanými objektmi B2 a B3
TS3 - medzi navrhovanými objektmi B7 a B8

VN- 22kV sieť
Nové elektrické stanice navrhujeme začleniť do jestvujúcej VN káblovej siete pripojením na L 419 novým úsekom káblového vedenia 22kV prechádzajúcim navrhovanými stanicami. Jestvujúce prepojenie medzi elektrickými stanicami TS 0246 a TS 0486 sa zruší.

Situovanie nových elektrických staníc a trasa ich 22kV káblového pripojenia sú zrejmé z grafickej prílohy v M 1:2000.

V ďalších stupňoch dokumentácie, pri definitívnom celkovom riešení navrhovanej výstavby, nevylučujeme spresnenie lokalizácie navrhovaných elektrických staníc VN/NN resp. pripojovacieho vedenia podľa podmienok, ktoré stanoví prevádzkovateľ siete VN-22 kV.

NN rozvody, VO
Rozvody NN siete z nových transformačných staníc budú zrealizované káblovým vedením 1kV, osvetlenie nových komunikácií (podľa typu) predpokladáme výbojkovým svietidlami, napojenie káblami AYKY 4 x 35 mm^2.
Riešenie NN siete a VO nie je predmetom tejto dokumentácie.
Poznámka
V zmysle navrhnutého riešenia zásobovania el. energiou je potrebné vyčleniť priestor pri projektovaní komunikačnej siete, ktorý nebude využívaný motorovou dopravou a v ktorom bude ponechaný dostatočný priestor pre položenie elektrických káblov a dodržanie ochranných pásiem v zmysle platných predpisov.

Ochranné pásma
Podľa Zákona o energetike č.656/2004, ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vo vodorovnej vzdialenosti 1m pri napätí do 110 kV vrátane riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

Ochranné pásmo transformovne VN/NN je vymedzené vzdialenosťou 10m od konštrukcie transformovne.

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

Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia:
a/ s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
b/ s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
c/ s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení .

7.5 NÁVRH NAPOJENIA NA TELEKOMUNIKAČNÚ SIEŤ

Súčasný stav
Záujmová oblasť vymedzeného územia je súčasťou MČ Rača a situovaná je v lokalite Vinohrady nad obratiskom električiek. Z hľadiska telekomunikačných sietí je začlenená do obvodu TKB Rača. Priamo v riešenom priestore telekomunikačné rozvody nie sú vybudované.
Južným smerom v kontakte s územím prechádza hlavná metalická káblová trasa a v širšom území je situovaná diaľková optická káblová trasa.
Z hľadiska kapacity je v TKB Rača rezerva na rozšírenie jestvujúcej verejnej telekomunikačnej siete pre pokrytie požiadaviek v mestskej časti.

Návrh riešenia
V riešenom území sa uvažuje s výstavbou bytových jednotiek v bytových domoch a v malej miere vybavenosť vo forme obchod, služby, administratíva. Súčasťou územia budú aj parkovacie garáže.

Posúdenie kapacít:

funkcia	podl. plocha	b.j.	metal .prístup	opt. vlákna
bývanie	74 526 m^2	861	1 300 párov	40
ostatná vybav.	8 495 m^2		50 párov	4
rezerva			50 párov	4
spolu			1 400 párov	48 vlákien

Pre uvedenú kapacitu je potrebné vybudovať telekomunikačnú prípojku o kapacite 1 400 párov vrátane rezervy.
Vzhľadom k charakteru nových objektov a preukázanej kapacite telekomunikačných nárokov navrhujeme predmetnú lokalitu pokryť prostredníctvom výstavby optickej prístupovej siete.
Z TKB Rača je v rámci riešenia navrhnuté vybudovanie novej optickej trasy s využitím jestvujúceho káblovodu - v členení na primárnu sieť o navrhovanej kapacite 48 optických vlákien vrátane rezervy a sekundárnu sieť zrealizovaná ako miestna prístupová mikrotrubičková optická káblová sieť pre samotnú lokalitu Račany Rosso.

Primárna optická trasa bude ukončená v distribučnom bode (DB) pri juhozápadnom okraji záujmovej lokality medzi objektmi B5 a C1.
Definitívne trasy a kapacita rozvodov budú predmetom riešenia v následných projektových dokumentáciách.
Požiadavky na káblovú televíziu budú v prípade záujmu riešené v ďalších stupňoch dokumentácie pri rešpektovaní pripojovacích podmienok, ktoré stanoví jej správca.
Trasa navrhovaného kábla z TKB Rača v celej dĺžke nie je predmetom tejto dokumentácie.

Poznámka
V zmysle navrhnutého riešenia telekomunikačných rozvodov je potrebné vyčleniť priestor pri projektovaní komunikačnej siete, ktorý nebude využívaný motorovou dopravou a v ktorom bude ponechaný dostatočný priestor pre položenie telekomunikačných vedení a dodržanie ochranných pásiem v zmysle platných predpisov.

7.6 NÁVRH ZÁSOBOVANIA PLYNOM

Súčasný stav
Riešené územie je situované v severovýchodnej časti hl. mesta, na území MČ Rača. Územie je nezastavané a bez plynovodných rozvodov. Južne od stavebných pozemkov je vybudovaná regulačná stanica plynu /RSP/ Komisárky. Z RSP sú trasované strednotlakové rozvody plynu zásobujúce prevažnú časť zástavby mestskej časti Rače. Rozvody sú situované u uliciach západne od RSP, zásobujú jestvujúcu zástavbu, sú kapacitne vyťažené a z hľadiska navrhovaných potrieb plynu pre novú zástavbu sú rozvody nepoužiteľné.
Južne od riešenej lokality, pozdĺž Púchovskej cesty je situovaný vysokotlaký plynovod /VTL/ o profile DN 150 a prevádzkovom tlaku PN 2,5 MPa. Na tento VTL plynovod je napojená aj predmetná RSP Komisárky o inštalovanom výkone 6 000 m^3/hod. Jej súčasné využitie je cca. 50 % z inštalovanej kapacity. Z tohto VTL plynovodu je napojená aj RSP Barónka, ktorá je tiež v správe SPP, a. s.

Potreba plynu
Urbanistická štúdia je riešená v jednej alternatíve. Dokumentácia uvažuje s funkčnou náplňou bývanie s podzemnými garážami, v menšom rozsahu s občianskou vybavenosťou. S vykurovaním ani temperovaním hromadných garáži v riešenom území neuvažujeme. V návrhu zásobovania plynom predpokladáme, že budúce objekty budú využívať plyn na vykurovanie, prípravu teplej úžitkovej vody pomocou decentralizovaných zdrojov tepla, kotolní na báze zemného plynu. Príprava jedál bude v prevažnej miere na báze elektrických spotrebičov.
Podľa Smernice SPP .s. je predpokladaná potreba plynu v riešenom území pre bytovú jednotku 0,8 m^3/hod, ročná potreba cca. 2 300 m^3/rok.
Potreba plynu pre priestory občianskej vybavenosti je odvodená od výpočtu potreby tepla, t.j. vykurovaných obostavaných objemov a stupňa zabezpečenia priestorov klimatizáciou. Pri spaľovaní zemného plynu v kotloch uvažujeme s jeho výhrevnosťou 34,7 MJ/m^3, pri 97% účinnosti spaľovania plynu v kotloch.
Celkovo sa jedná o 20 samostatne stojacích objektov s 861 bytovými jednotkami a 8 495 m^2 plochy občianskej vybavenosti.

Bilancia max. predpokladanej hodinovej potreby plynu :

potreba pre bývanie	Q byv.	=	688,8 m^3/hod
potreba pre OV	Q ov.	=	49,3 m^3/hod
potreba spolu	Q_{max}.	=	738,1 m^3/hod

Pri predpokladanej súčasnosti odberov plynu s koeficientom 0,8 bude prípojná hodnota potreby plynu
$Q_{príp}$. = 590,5 m^3/hod

Predpokladaná ročná potreba plynu
Ročná potreba plynu pre navrhované objekty je stanovená v zmysle STN 38 3350 pre priemernú teplotu vo vykurovacom období + 4,0°C pri predpokladanom počte 202 vykurovacích dní.
$Vt_{roč.}$ = 2 052 000 m^3/rok

Technické riešenie
Nakoľko inštalovaná kapacita jestvujúcej RSP Komisárky postačuje aj pre napojenie riešenej zóny, zásobovania riešeného územia plynom navrhujeme napojením navrhovanej zástavby samostatnou vetvou na RSP Komisárky stredotlakou prípojkou /STL/ o profile D 160 /DN 150/ a prevádzkovom tlaku PN 0,3 MPa s jej postupným rozvetvením na menšie profily tak, aby bolo možné napojiť všetky navrhované objekty. Rozvody plynu svojou kapacitou zabezpeči všetky nároky na potrebu plynu. Trasy sú v rámci možnosti situované pozdlž navrhovaných komunikáci v menšom rozsahu v zatrávnených verejne prístupných miestach. Samotné rozvody a prípojky navrhujeme vybudovať z plastových potrubí, tak aby bola možnosť napojiť plynom všetky objekty. V priestoroch podzemných garáži potrubie rozvodov plynu bude oceľové zvarované. Profily jednotlivých rozvodných vetiev navrhujeme od profilov D 160 v ďalších úsekoch redukované na D 110, D 90 a D 63. Samotné prípojky budú profilov D 50 resp D32.
Situovanie prípojok plynu a ich profily sú vyznačené v situácií, ich polohy budú spresnené v ďalších stupňoch dokumentácie, podľa skutočnej veľkosti vykurovaných objektov a spôsobu ich vykurovania.

Poznámka:
Výpočet potrieb plynu je orientačný a bude upresňovaný pri spracovávaní ďalších stupňov projektovej dokumentácie. Nakoľko nevylučujeme výrobu tepla z obnoviteľných zdrojov, skutočná potreba plynu bude upresňovaná pri spracovávaní projektov jednotlivých objektov,

Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov
Podľa zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. je ochranné pásmo pri VTL plynovode o profile do 350 mm po 20,0 m od osi potrubia. Pri STL plynovodoch je ochranné pásmo 4,0 m pre plynovody s menovitou svetlosťou do 200 mm vrátane a bezpečnostné pásmo je 10,0 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným vo voľnom priestranstve. Pri plynovodoch v súvislej zástavbe bezpečnostné pásma určí prevádzkovateľ distribučnej siete. Ochranné pásmo RSP je 50,0 m od konštrukcie stavby.
Navrhovaná zástavba rešpektuje zákonom určené ochranné a bezpečnostné pásma.

7.7 NÁVRH ZÁSOBOVANIA TEPLOM

Súčasný stav
V riešenej lokalite ani v dosahu lokality nie sú vybudované žiadne využiteľné zdroje tepla.

Návrh riešenia
Urbanistická štúdia uvažuje s funkčnou náplňou bývanie, v menšom rozsahu s funkčnou náplňou občianska vybavenosť. Návrh rieši zabezpečenie tepla pre vykurovanie objektov, ohrev TÚV a pre klimatizáciu pre navrhované priestory. Jednotlivé počty bytových jednotiek a veľkosť priestorov občianskej vybavenosti je uvedený v kapitole „ Zásobovanie teplom“

Maximálna potreba tepla
Nároky na požadované množstvo tepla pre zástavbu jednotlivých objektov sú vypočítané skráteným spôsobom v zmysle STN EN 12 831, s použitím údajov obdobných už vybudovaných objektov a podľa m^3 obostavaných vykurovaných priestorov. Pri bytových jednotkách uvažujeme s max. potrebou 10,0 kW/b.j. za predpokladu, že tepelnotechnické vlastnosti stavebných obvodových konštrukcií budú spĺňať požiadavky STN 73 0540.
Pri objektoch občianskej vybavenosti uvažujeme, že priemerná vnútorná teplota vykurovaných priestorov bude +20°C a vonkajšia výpočtová teplota +11°C uvažujeme s priemerným merným súčiniteľom potreby tepla k = 0,57 $Wm^{-3}K^{-1}$.

Bilancia max. predpokladanej hodinovej potreby tepla:

potreba pre bývanie	Qb.	=	8 610 kWh
potreba pre OV	Qo.v .	=	435 kWh
potreba spolu	Qt_{max}.	=	9 045 kWh

Predpokladaná ročná potreba tepla:
Ročná potreba tepla pre navrhované objekty je vypočítaná pre priemernú teplotu vo vykurovacom období + 4,0°C pri predpokladanom počte 202 vykurovacích dní. Pre objekty uvažujeme s maximálnym odberom tepla v trvaní 12 hodín denne a v ostatnom čase s tlmenou prevádzkou podľa voľby užívateľa. $Vt_{roč.}$ = 17 540 MWh/rok
Podrobný výpočet potreby tepla a spôsob jeho zabezpečenia bude postupne upresňovaný pri spracovávaní ďalších stupňov PD.

Koncepcia riešenia, nároky na stavbu:
Pre riešené územie navrhujeme zabezpečovať teplo decentralizovaným spôsobom, prostredníctvom inštalovania kotlov na spaľovanie plynu v jednotlivých bytoch, resp. objektových kotolní na báze zemného plynu, ktoré budú súčasťou jednotlivých stavieb. Nevylučujeme ani výrobu tepla z obnoviteľných zdrojov podľa voľby investorov, t.j. spaľovaním biomasy, inštalovaním tepelných čerpadiel a slnečných kolektorov.
Navrhovanú zástavbu je alternatívne možné zásobovať teplom cez teplovodné rozvody napojené na jestvujúcu kotolňu. Pri tomto variante je nevyhnutné zrekonštruovať jestvujúcu kotolňu na potrebný výkon pre jestvujúcu a novo navrhovanú zástavbu.

8 DEMOGRAFIA A SOCIÁLNA EKONÓMIA

8.1 ANALÝZA ÚZEMIA

Riešené územie administratívne leží v mestskej časti Rača, okres Bratislava III, Bratislava, Bratislavský VÚC. Územie sa nachádza na hranici urbanistického obvodu č. 181 Bratislava – Komisárky s rozlohou 31,62 ha. Riešené územie je časťou základnej štatistickej jednotky Bratislava – Rača – Kopanice. Po realizácii výstavby predpokladáme priradenie obytnej zóny Račany Rosso k urbanistickému obvodu Komisárky, do ktorého bol podobne začlenený obytný súbor Račany Bianco. Dôvodom je nielen tesné susedstvo obytných súborov Komisárky, Račany Bianco a Račany Rosso, ale aj ich rovnaký charakter viacpodlažnej a málopodlažnej obytnej zástavby mestského typu, zatiaľ čo zástavba Kopaníc je tvorená rozvoľnenou zástavbou rodinnými domami v izolovaných ohniskách medzi plochami viníc. O diametrálne odlišnom osídlení oboch okrskov svedčí údaj o hustote obyvateľov – Kopanice 1,1 ob/ha, Komisárky 156,5 ob/ha.

Geografické ukazovatele – rozloha, hustota obyvateľov k 31. 12. 2005

Názov územia	Prvá písomná zmienka z roku	Nadmorská výška stredu obce v m	Rozloha v m2		Hustota obyvateľstva na 1km2		
			2005	2004	2005	2004	2003
Okres Bratislava III	x	x	74 675 032	74 675 032	827	825	823
Bratislava - Nové Mesto	.	136	37 481 484	37 481 484	988	991	990
Bratislava – Rača	**1 296**	**154**	**23 659 304**	**23 659 304**	**860**	**857**	**855**
Bratislava – Vajnory	1 237	-	13 534 244	13 534 244	320	310	305

Zdroj: Slovenský štatistický úrad, Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej Bratislava – Rača na roky 2008 – 2013

UO Rača Komisárky - geografické ukazovatele – rozloha, počet a hustota obyvateľov

UO Komisárky	2005 (Komisárky)	2010 (+Račany Bianco)	2015 (+Račany Rosso)
Plocha ha	29,78	31,62 (+1,84)	38,59 (+6,97)
Počet obyvateľov	4 551	5 055 (+504)	7 550 (+2 495)
Hustota obyvateľov na ha	152,8	156,5	195,6

Zdroj: Slovenský štatistický úrad, Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej Bratislava – Rača na roky 2008 – 2013

Geografické ukazovatele - katastrálna plocha

Názov územia	Celková výmera územia v m2						
	spolu	v tom					
		poľnohosp. pôda	nepoľnohosp. pôda	v tom			
				lesný pozemok	vodná plocha	zast. plocha a nádvorie	ostatná plocha
Okres Bratislava III	74 675 032	18 691 097	55 983 935	31 643 664	957 832	15 687 300	7 695 139
Bratislava - Nové Mesto	37 481 484	4 366 476	33 115 008	20 857 076	192 522	8 260 536	3 804 874
Bratislava - Rača	**23 659 304**	**7 694 998**	**15 964 306**	**9 166 270**	**261 271**	**3 924 365**	**2 612 400**
Bratislava - Vajnory	13 534 244	6 629 623	6 904 621	1 620 318	504 039	3 502 399	1 277 865

Zdroj: Slovenský štatistický úrad, Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej Bratislava – Rača na roky 2008 – 2013

Vývoj obyvateľstva a súčasný stav

V Bratislave bývalo k 31. 12. 2010 432 801 obyvateľov, z toho bolo 63 866 obyvateľov okresu Bratislava III (14,75%). V mestskej časti Bratislava – Rača bývalo 20 660 obyvateľov (4,77% obyvateľov Bratislavy, 32,35% obyvateľov okresu Bratislava III). V urbanistickom okrsku č. 181 Komisárky bývalo 4 947 obyvateľov (8,05% obyvateľov okresu Bratislava III, 23,94% obyvateľov m.č. Rača).

Retrospektívny vývoj a stav počtu obyvateľov a jeho demografické charakteristiky

V retrospektívnom porovnaní je zrejmý do roku 1991 dynamický nárast obyvateľstva Bratislavy a následný pokles do roku 2005. Následne opäť zaznamenávame mierny nárast populácie. Zmeny počtu obyvateľov jednotlivých okresov má veľmi diferencovaný priebeh, kým v historickom jadre je výrazný trend odlivu obyvateľov, ostatné okresy charakterizuje nárast obyvateľov vplyvom mohutnej výstavby. Mierne zníženie počtu obyvateľov Bratislavy je ovplyvnené zvýšenou flexibilnosťou pracovného trhu a presídlenia časti populácie do satelitných obcí a nových obytných súborov vznikajúcich za hranicami mesta.

Medzi rokmi 2001 a 2010 znova mierne vzrástol počet obyvateľov Bratislavy (4 129 obyvateľov, tj 0,96%). Počet obyvateľov okresu Bratislava III má stúpajúcu tendenciu, od roku 2001 do roku 2010 narástol z 61 488 na 63 866 obyvateľov (nárast o 2 378 obyvateľov, tj o 3,87%). Nárast zaznamenalo aj obyvateľstvo mestskej časti Rača – z 20 216 na 20 660 (nárast o 444 obyvateľov, tj o 2,20%), rovnako aj populácia v urbanistickom obvode Komisárky (výrazný nárast o 396 obyvateľov, tj. 8,70%, vznikol hlavne pripojením ukončeného obytného súboru Račany Bianco).

Počet obyvateľov v okresoch mesta Bratislavy v r. 1970-2005

územie	počet obyvateľov v roku:					
	1970	1980	1991	2001	2005	2010
Bratislava I	79 727	59 547	49 018	44 798	42 241	41 086
Bratislava II	106 835	119 845	112 419	108 139	108 647	113 764
Bratislava III	75 192	72 571	64 485	61 418	61 728	63 866
Bratislava IV	26 595	75 606	84 325	93 058	93 672	97 092
Bratislava V	17 583	52 690	131 950	121 259	119 171	116 993
Bratislava spolu	305 932	380 259	442 197	428 672	425 459	432 801

Zdroj: údaje ŠÚ SR k 31.12.2010, ÚPN hl. m. SR Bratislavy

Veková štruktúra obyvateľov v r. 2001

územie	počet obyvateľov v r. 2001				podiel obyvateľov			
	spolu	0-14	15-59M/54Ž	60+M/55+Ž	spolu	0-14	15-59M/54 Ž	60+M/55+Ž
Bratislava	428 672	59 866	269 636	82 960	100,00	13,97	62,90	19,35
okres BA III	61 488	8 035	36 924	16 529	100,00	13,07	60,05	26,88
MČ Rača	20 216	2 325	12 286	5 605	100,00	11,50	60,77	27,73
UO Komisárky	4 551	438	3 456	657	100,00	9,62	75,94	14,44

Zdroj: ŠÚ SR Stav k 26.5.2001

Veková štruktúra obyvateľov v r. 2010

územie	počet obyvateľov v r. 2010				podiel obyvateľov			
	spolu	0-14	15-59M/54Ž	60+M/55+Ž	spolu	0-14	15-59M/54 Ž	60+M/55+Ž
Bratislava	432 801	50 930	276 935	100 926	100,00	11,88	64,59	23,53
okres BA III	63 866	8 051	38 162	17 653	100,00	12,61	59,75	27,64
MČ Rača	20 660	2 421	12 418	5 821	100,00	11,72	60,10	28,18
UO Komisárky	5 055	580	3795	680	100,00	11,52	74,99	13,49

Zdroj: údaje ŠÚ SR k 31.12.2010, aproximatívny prírastok obyvateľov UO Komisárky po výstavbe Račany Bianco

Priemerný vek obyvateľov MČ Rača v roku 2010 bol 42,0 roka (muži 40,0 roka, ženy 43,7 roka)
Index starnutia EU v Bratislave dosahuje v súčasnosti už hodnotu 139. Index starnutia v rámci Slovenska je 97. To znamená, že Bratislava starne podstatne intenzívnejšie ako obyvateľstvo Slovenska. Rozdiel indexov starnutia je 42 bodov. Index starnutia v MČ Rača predstavoval v roku 2010 hodnotu až 221 (muži 143, ženy 299).
Obyvateľstvo mestskej časti Rača začína čoraz intenzívnejšie a výraznejšie starnúť. Je žiadúce tento trend zmeniť hlavne podporou bytovej výstavby pre rodiny. Podľa prognózy obyvateľstva ÚPN Bratislava bude mať MČ Rača v roku 2030 celkovo 27 400 obyvateľov . V prognóze najvyšší prírastok vykazuje V. okres, nasleduje IV. okres a potom III. okres. Najnižšie prírastky dosahuje I. okres.

Priemerný vek a index starnutia v okrese Bratislava III

Rok	Priemerný vek			Index starnutia EU			Index starnutia		
	muži	ženy	spolu	muži	ženy	spolu	muži	ženy	spolu
2005	40,23	44,40	42,47	107,70	194,18	150,26	144,28	310,30	225,98
2006	40,16	44,47	42,47	105,19	195,18	149,13	143,28	316,85	228,05
2007	40,18	44,50	42,49	104,08	194,40	148,06	143,96	321,48	230,40
2008	40,19	44,41	42,45	103,34	188,71	145,22	145,43	318,49	230,34
2009	40,15	44,37	42,41	99,27	183,06	140,32	141,80	311,68	225,03
2010	40,10	44,27	42,33	94,39	176,66	134,58	138,51	303,81	219,26

Zdroj: údaje ŠÚ SR k 31.12.2010

Prognóza vývoja počtu obyvateľov

územie	1991	2001	2010	2015	2020	2025	2030
Bratislava	442 197	428 672	432 801	446 210	452 000	454 400	456 050
Bratislava III	64 485	61 418	63 866	69 400	76 000	79 600	82 300
Rača	20 784	20 172	20 660	22 100	23 800	24 700	25 600

Ekonomická aktivita obyvateľstva

Rok	Bratislava			Bratislava III		
	muži	ženy	spolu	muži	ženy	spolu
2005	116 875	112 489	229 364	15 894	14 709	30 603
2006	120 652	114 090	234 742	16 398	14 939	31 337
2007	120 063	116 805	236 868	16 308	15 294	31 602
2008	122 684	118 369	241 053	16 666	15 496	32 162
2009	125 103	122 408	247 511	16 998	16 032	33 030
2010	126 394	123 114	249 508	17 131	16 113	33 244
2011	124 028	120 271	244 299	16 834	15 721	32 555

Zdroj: údaje ŠÚ SR k 31.05.2012

V súčasnosti (rok 2010) je z 20 660 obyvateľov mestskej časti Rača 60,11 % - 12 418 obyvateľov v produktívnom veku. Z toho je ekonomicky aktívnych cca 93% - 11 550 obyvateľov, tzn 56% všetkých obyvateľov.

Ekonomicky aktívne obyvateľstvo mestskej časti Rača podľa pohlavia, dochádzky do zamestnania a podľa odvetvia hospodárstva, 2001

Odvetvie hospodárstva	Ekonomicky aktívne osoby			z toho odchádza do zamestnania
	muži	ženy	spolu	
Poľnohospodárstvo, poľovníctvo a súvisiace služby	52	20	72	21
Lesníctvo, ťažba dreva a pridružené služby	4	4	8	4
Rybolov, chov rýb	-	-	-	-
Ťažba nerastných surovín	5	1	6	5
Priemyselná výroba	755	506	1 261	842
Výroba a rozvod elektriny, plynu a vody	58	33	91	81
Stavebníctví	219	81	300	224
Veľko a maloobchod, oprava motorových vozidiel motoriek a spotrebného tovaru	702	715	1 417	967
Hotely a reštaurácie	123	150	273	201
Doprava, skladovanie a spoje	589	432	1 020	663
Peňažníctvo a poisťovníctvo	135	272	407	355
Nehnuteľnosti, prenajímanie a obchodné služby,výskum a vývoj	587	483	1 071	781
Verejná správa a obrana, povinné sociálne zabezpečenie	461	567	1 028	778
Školstvo	229	548	777	465
Zdravotníctvo a sociálna starostlivosť	84	424	508	399
Ostatné verejné, sociálne a osobné služby	199	237	436	343
Súkromné domácnosti s domácim personálom	-	-	-	-
Exteritoriálne organizácie a združenia	2	2	4	4
Ekonomicky aktívne obyvateľstvo bez udania odvetví	1 463	1 159	2 622	609
Spolu	**5 667**	**5 634**	**11 301**	**6 742**

Zdroj: Slovenský štatistický úrad . SOBD 2001.

V roku 2001 bolo v urbanistickom okrsku č. 181 Rača – Komisárky 4 551 obyvateľov, z toho 3 456 (75,94 %) obyvateľov v produktívnom veku. Ekonomicko aktívnych bolo 2 878 (63,24 %) obyvateľov a do zamestnania odchádzalo 1 779 (39,09 %) obyvateľov.
Podľa odhadu pre rok 2010 v UO Komisárky žilo 4 947 obyvateľov, z toho 3 795 (75 %) bolo v produktívnom veku. Ekonomicko aktívnych bolo 3 100 (61 %) obyvateľov a do zamestnania odchádzalo 2 000 (40 %) obyvateľov.

8.2 SÚČASNÝ STAV A PREDPOKLADANÝ VÝVOJ OBYVATEĽSTVA V UO KOMISÁRKY

Predpokladaná veková štruktúra obyvateľstva je podkladom pre posúdenie kapacitných nárokov na občiansku vybavenosť – materské a základné školy, sociálne služby pre seniorov, tvorba pracovných miest. Jej odhad vychádza z demografických trendov a charakteristík súčasného osídlenia upravený o predpokladaný nárast počtu obyvateľov po ukončení výstavby obytnej zóny Račany Rosso. Na základe odhadu demografického vývoja riešeného územia možno posúdiť a v prípade významnejších rozdielov následne revidovať výhľadové demografické ukazovateľe UPN Bratislava.

Predpokladané vekové rozdelenie obyvateľstva v obytnej zóne Račany Rosso

Počet obyvateľov zóny Račany Rosso							2 556
Rozdelenie podľa veku	predproduktívne			produktívne		poproduktívne	
Počet obyvateľov			510		1 796		250
Podiel obyvateľov v %			20		70		10
Z toho	0 - 2	3 - 5	6 - 14	Ekon. akt.	Ekon. neakt	Ekon. akt.	Ekon. neakt
Počet obyvateľov	128	128	254	1 616	180	50	200
Podiel obyvateľov v %	25	25	50	90	10	20	80

Predpokladaná veková štruktúra obyvateľstva v UO Komisárky

UO Komisárky	počet obyvateľov				podiel obyvateľov			
	spolu	0-14	15-59M/54Ž	60+M/55+Ž	spolu	0-14	15-59M/54 Ž	60+M/55+Ž
2005 (Komisárky)	4 551	438	3 456	657	100,00	9,62	75,94	14,44
2010 (+Račany Bianco)	5 055	580	3 795	680	100,00	11,52	74,99	13,49
2015 (+Račany Rosso)	7 550	1 100	5 520	930	100,00	14,57	73,11	12,32

Zdroj: údaje ŠÚ SR k 31.12.2010, aproximatívny prírastok obyvateľov UO Komisárky po výstavbe Račany Bianco
Odhadovaný nárast obyvateľov po výstavbe Račany Rosso

Ekonomicky aktívne obyvateľstvo UO Komisárky podľa pohlavia a dochádzky do zamestnania

UO Komisárky	Obyvateľov spolu	V produktívnom veku	Ekonomicky aktívnych	Odchádzajúcich do zamestnania
2005 (Komisárky)	4 551	3 456	2 878	1 779
2010 (+Račany Bianco)	5 055	3 795	3 100	2 000
2015 (+Račany Rosso) variant A	7 550	5 880	4 450	3 100
2015 (+Račany Rosso) variant B	7 605	5 900	4 470	3 120

8.3 PREDPOKLADANÝ ROZVOJ BÝVANIA

Podľa UPN Bratislavy je kvantifikovaný výhľadový nárast bytového fondu, obyvateľstva a občianskej vybavenosti.

Predpokladaný počet bytov

Územie	2001	2005	2010	Odhad 2015
Obytná zóna Račany Rosso	---	---	---	853
Urbanistický obvod Komisárky	1 300	1 300	1 696	2 557
Bratislava - Rača	8 481	8 773	9 329	10 190
Bratislava III	31 209	30 117	34 281	
Bratislava, hl.m. SR spolu	181 021	189 961	206 023	

Zdroj: údaje ŠÚ SR k 31.12.2010, aproximatívny prírastok obyvateľov UO Komisárky po výstavbe Račany Bianco
Odhadovaný nárast obyvateľov po výstavbe Račany Rosso

Kapacity navrhovanej bytovej výstavby podľa ÚPN BA

Územie	Prírastok bytov v návrhovom období		
	v málopodlažnej bytovej zástavbe	vo viacpodlažnej bytovej zástavbe	spolu
Bratislava	27 611	38 110	65 721
okres BA III	3 924	4 324	8 248
MČ Bratislava - Rača	1 089	1 898	2 987

Prírastok bytov podla ZaD 02 UPN Bratislava

Územie	Prírastok bytov	Obložnosť/počet obyv./1b.j.
Bratislava	16 475	2,5
okres BA III	976	2,6
MČ Bratislava - Rača	392	2,8

Predpokladaný nárast počtu bytov a obyvateľov v UO Komisárky 2005 - 2015

UO Komisárky	Prírastok			Spolu		
	Počet bytov	Počet ob/byt	Počet obyv.	Počet bytov	Počet ob/byt	Počet obyv.
2005 (Komisárky)	---	---	---	1 300	3,5	4 551
2010 (+Račany Bianco)	168	3,0	504	1 468	3,0	5 055
2015 (+Račany Rosso) variant 1	861	2,9	2 499	2 329	3,0	7 554
2015 (+Račany Rosso) variant 2	741	3,0	2 267	2 209	3,0	7 322

Prírastok bytov navrhovaných v obytnej zóne Račany Rosso korešponduje s odhadom prírastku bytov podľa UPN Bratislavy.

8.4 PREDPOKLADANÝ ROZVOJ PRACOVNÝCH PRÍLEŽITOSTÍ

Predpokladaný vývoj je kvantifikovaný podľa potenciálu územia, územných požiadaviek a zamýšlaných investícií.

Prognóza pracovných príležitostí podľa okresov a MČ

Územie	2001	UPN 2030	Prírastok ZaD 02	Celkom
Bratislava	304 000	403 300	82 862	486 100
okres BA III	61 000	79 300	1 400	80 700
MČ Bratislava - Rača	8 200	12 500	0	12 500

V navrhovanej obytnej zóne predpokladáme vznik pracovných miest najmä v sektore obchodu, služieb, stravovania a administratívy.

Predpokladaný počet pracovných miest v obytnej zóne Račany Rosso

obchod	služby	stravovanie	administratíva	spolu
71	80	26	31	208

Ekonomicky aktívne obyvateľstvo podľa pohlavia a dochádzky do zamestnania

Územie	Obyvateľov spolu	V produktívnom veku	Ekonomicky aktívnych	Odchádzajúcich do zamestnania
UO Komisárky	7 605	5 900	4 470	3 120
Račany Rosso	2 530	1 770	1 640	1 150

Z novovytvorených pracovných miest bude obyvateľmi obytnej zóny Račany Rosso obsadených marginálna časť. Predpokladáme, že minimálne 70 % ekonomicky aktívnych obyvateľov bude odchádzať za prácou mimo mestskú časť. Do 30 % ekonomicky aktívnych obyvateľov bude pracovať v Rači.

8.5 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Vstupné údaje pre návrh občianskej vybavenosti zóny vychádzajú z komplexného vyhodnotenia súboru kritérií územia:

- situovanie riešeného územia v sídelnom útvare, dochádzkové vzdialenosti
- funkčná náplň riešeného územia definovaného v ÚPN ako rozvojové plochy málopodlažnej a viacpodlažnej bytovej zástavby
- funkčná regulácia pre málopodlažnú a viacpodlažnú bytovú zástavbu
- urbanistické ukazovatele kvantifikujúce nároky na kapacity občianskej vybavenosti
- predpokladaný počet a veková štruktúra obyvateľov v navrhovanej obytnej zóne (2 530 obyvateľov, z toho 510 v predproduktívnom veku, 1 770 v produktívnom a 250 v poproduktívnm veku)

8.5.1 SÚČASNÝ STAV

Mestská časť Rača má komplexne vybudovanú základnú občiansku vybavenosť. Je tu lokalizovaná aj vyššia vybavenosť mestského a nadmestského významu. Pre obyvateľov obytnej zóny Račany Rosso je možné uvažovať saturovanie väčšiny funkcií jestvujúcou infraštruktúrou mestskej časti.

Občianska vybavenosť v mestskej časti Rača

Školstvo	Počet zariadení	Počet tried	Počet žiakov	Rezerva
Materské školy	7	28	633	60
Základné školy	3	59	1 239	240 - 500
Gymnáziá	2	30	747	60
Stredné odborné školy	6	86	2 027	220
Centrá voľného času a záujmových činností	2		1 574	
Základné umelecké školy	1		526	
Školské jedálne	13		2 400	
Stredoškolské internáty	3		362	
Vysoké školy	1		1 361	

Sociálne služby pre seniorov	Počet zariadení		Počet klientov		Denných centier		Počet klientov	
	5		321		1		60	
Zdravotníctvo	Počet polykliník		Všeobecných amb.		Amb. pre deti a dorast		Špecializ. amb	
	1		8		4		26	
Kultúra	Múzeá		Kultúrne domy		Knižnice		Kostoly	
	1		3		2		2	
Šport	Telocvične	Haly	Ihriská	Futbalové	Štadiony	Ostatné	Kúpaliská	Bazény
	13	1	8	2	1	2	2	1
Obchod, služby	Maloobchod plochy		Nákupné str. plochy		Stravovanie		Služby	
	148	12 615	2	3 496	30	1 620	24	776
	Prechod. ubyt. lôžok		Cintoríny plochy		CHKO	Parky		
	2	296	1	13 800	268 500	78 000		

Poloha obytnej zóny je v dochádzkovej vzdialenosti od jestvujúcich zariadení základnej a vyššej občianskej vybavenosti v území.

8.5.2 VYBAVENOSŤ ŠKOLSTVA:

- materská škola:	Tbiliská ul. Barónka Cyprichova Gelnická Pri Šajbách Plickova Hubeného	800 m	–	cca 10 min
- základná škola:	Tbiliská ul. Hubeného Čachtická Plickova	800 m	–	cca 10 min
- gymnázium:	Čachtická ul. Detvianska	1 400 m	–	cca 18 min

8.5.3 VYBAVENOSŤ ZDRAVOTNÍCTVA:

- zdravotné stredisko:	Tbiliská u.	800 m	–	cca 10 min
- lekáreň:	Tbiliská u.	800 m	–	cca 10 min

8.5.4 VYBAVENOSŤ SOCIÁLNE SLUŽBY:

- domov dôchodcov:	ul Pri vinohradoch	400 m	–	cca 5 min
- klub dôchodcov:	Žarnovická ul.	800 m	–	cca 10 min

8.5.5 VYBAVENOSŤ KULTÚRA:

- amfiteáter:	Knížkova dolina	1 800 m	–	cca 24 min
- kultúrne stredisko:	Žarnovická ul.	800 m	–	cca 10 min

8.5.6 VYBAVENOSŤ ŠPORT:

- štadión:	Plickova ul.	1 600 m	–	cca 20 min
- kúpalisko:	Knížkova dolina	1 700 m	–	cca 22 min

8.5.7 VYBAVENOSŤ OBCHOD A SLUŽBY:

- supermarket:	Púchovská cesta	900 m	–	cca 11 min
- služby:	Žarnovická ul.	800 m	–	cca 10 min
- verejne stravovanie:	Detvianska ul.	1 000 m	–	cca 12 min

8.5.8 VYBAVENOSŤ MIESTNA SPRÁVA:

- miestny úrad:	Kubačova ul.	1 500 m	–	cca 19 min

8.5.9 NAVRHOVANÉ RIEŠENIE OBYTNEJ ZÓNY

Pre posúdenie nárokov obyvateľov navrhovanej obytnej zóny na občiansku vybavenosť vychádzame z nasledovných urbanistických ukazovateľov na základnú občiansku vybavenosť pri predpokladanom náraste počtu obyvateľstva o 2 556 po ukončení zóny Račany Rosso:

- súčasný počet a veková štruktúra obyvateľov v mestskej časti Rača (20 660 obyvateľov, z toho 2 421 v predproduktívnom veku, 12 418 v produktívnom a 5 821 v poproduktívnm veku)
- predpokladaný počet a veková štruktúra obyvateľov v mestskej časti Rača (22 100 obyvateľov, z toho 2 900 v predproduktívnom veku, 14 100 v produktívnom a 6 100 v poproduktívnm veku)
- predpokladaný počet a veková štruktúra obyvateľov v navrhovanej obytnej zóne (2 556 obyvateľov, z toho 510 v predproduktívnom veku, 1 796 v produktívnom a 250 v poproduktívnm veku)
- pri požiadavke plôch občianskej vybavenosti 2 m2 / obyvateľa je potrebné vytvoriť minimálne 5 000 m2 pre polyfunkciu.
- návrh obytnej zóny počíta s vytvorením 8 500 až 10 800 m2 polyfunkčných plôch.

Predpokladané bilančné nároky na základnú občiansku vybavenosť – sociálnu infraštruktúru

8.5.10 VYBAVENOSŤ ŠKOLSTVA

materské školy

- štandard — 25-30 miest/1000 obyvateľov
- bilančné nároky — cca 70 miest – variant 1; cca 60 miest – variant 2
- rezerva v rámci mestskej časti — cca 60 miest
- v navrhovanej obytnej zóne — cca 70 miest

V obytnej zóne predpokladáme lokalizovanie predškolských zariadení (jasle, materská škola) v rámci občianskej vybavenosti situovanej v parteri obytných budov – B5, A3. Prislúchajúce vonkajšie plochy s výmerou cca 1200 m2 budú riešené ako neverejné, oddelené od verejných priestorov oplotením. UŠ zóny nemá nároky na kapacitnú rezervu v jestvujúcich predškolských zariadeniach

základné školy

- štandard — 90 -100 žiakov /1000 obyvateľov
- bilančné nároky — cca 240 miest – variant 1; cca 210 miest – variant 2

- rezerva v rámci mestskej časti — cca 500 miest vo vyradenej ZŠ Plickova
- v navrhovanej obytnej zóne — nie je

Kapacita miest v jestvujúcich základných školách v mestskej časti ako aj ich dochádzková vzdialenosť je vyhovujúca. V prípade väčšieho nárastu počtu žiakov predpokladáme rekonštrukciu a znovuotvorenie ZŠ Plickova. Pre ďalšiu urbanizáciu rozvojových plôch v území sú ÚPN Bratislava v lokalite vyčlenené plochy občianskej vybavenosti, v rámci ktorej môže byť realizovaná výstavba novej ZŠ (nahradenie zrušenej ZŠ Plickova).

8.5.11 VYBAVENOSŤ ZDRAVOTNÍCTVA

zariadenia ambulantnej zdravotníckej starostlivosti

- štandard — 2,89 lekárskych miest /1000 obyvateľov
- bilančné nároky — cca 7 miest – variant 1
  cca 7 miest – variant 2
- rezerva v rámci mestskej časti — nie je
- v navrhovanej obytnej zóne — cca 7 miest
- v jestvujúcich zariadeniach — cca 6 miest

V navrhovanej obytnej zóne navrhujeme vytvorenie siedmych požadovaných ambulancií v polyfunkčnom parteri obytných budov.V rámci jestvujúcich zdravotných zariadení predpokladáme možnosť rozšírenia počtu a skladby lekárskych pracovísk.

8.5.12 VYBAVENOSŤ ŠPORTU

- štandard — 1,20 ha /1000 obyvateľov
- bilančné nároky — cca 3,00 ha – variant 1
  cca 2,70 ha – variant 2
- rezerva v rámci mestskej časti — nie je
- v navrhovanej obytnej zóne — 4 500 m2

V obvode Bratislava III sa nachádza priemerne 2,7 ha športových a rekreačných plôch na 1000 obyvateľov, čo je viac ako dvojnásobok odporúčaného štandardu. V pešej dostupnosti sú ihriská základnej školy Tbiliská.
V dochádzkovej vzdialenosti 2 200 m sa nachádza hranica masívu Bratislavských rekreačných lesov. V Rači je v prevádzke športový štadión na Plickovej ulici a verejné letné kúpalisko v Knížkovej doline.
V riešenom území obytnej zóny Račany Rosso navrhujeme umiestnenie vonkajších ihrísk a športovísk s celkovou plochou cca 2 500 m2. V rámci plôch občianskej vybavenosti predpokladáme umiestnenie fitness cetra a telocvične s úžitkovou plochou cca 2 000 m2.

8.5.13 VYBAVENOSŤ OBCHOD A SLUŽBY

- štandard — 2 000 m2 /1000 obyvateľov
- bilančné nároky — cca 5 000 m2 – variant 1
  cca 4 500 m2 – variant 2
- rezerva v rámci mestskej časti — nie je
- v navrhovanej obytnej zóne — 6 500 m2

V obytnej zóne navrhujeme výstavbu občianskej vybavenosti charakteru obchodného centra s prenajímateľnými priestormi obchodu a služieb lokalizovaného v dotyku s konečnou električkovej trate MHD. V parteroch obytných budov navrhujeme umiestniť malé doplnkové prevádzky. Celková plocha vybavenosti je 6 500 m2.

9 URBANISTICKÁ EKONÓMIA

9.1 SÚČASNÝ STAV

Využitie pozemkov podľa katastra nehnuteľností

Č. parc.	Č. LV	Druh poz.	Plocha m2	Č. parc.	Č. LV	Druh poz.	Plocha m2
2875/75	1248	zast. plochy a nádvoria – časť parc.	4584/550	2891/52	10107	vinice	2456
2875/286	5328	zast. plochy a nádvoria – časť parc.	1740/118	2891/54	9715	vinice	393
2884	Bez LV	vodne plochy	354	2891/128	10107	vinice	1555
2891/6	Bez LV	vinice – časť parcely	39840/19673	2891/131	10107	vinice	2103
2891/12	5328	vinice	3059	2891/141	10064	vinice	205
2891/13	Bez LV	vinice	58	2891/142	10107	vinice	179
2891/14	10107	vinice	15	2891/143	10107	vinice	52
2891/20	10107	vinice	1985	2891/144	10064	vinice	96
2891/21	10107	vinice	230	2911/2	Bez LV	vinice	130
2891/22	10107	vinice	216	2917/5	5328	ostatné plochy	975
2891/23	10107	vinice	1290	2917/6	Bez LV	ostatné plochy	548
2891/24	10107	vinice	1290	2917/8	5328	ostatné plochy	149
2891/25	10248	vinice	2817	2917/9	10107	ostatné plochy	87
2891/26	10107	vinice	1379	2917/10	10107	ostatné plochy	57
2891/27	10107	vinice	1580	2917/11	10107	ostatné plochy	42
2891/28	10107	vinice	1585	2917/12	10248	ostatné plochy	96
2891/29	10012	vinice	1572	2917/13	10107	ostatné plochy	40
2891/30	10107	vinice	1720	2917/14	10107	ostatné plochy	50
2891/31	10107	vinice	842	2917/15	10107	ostatné plochy	74
2891/32	10107	vinice	216	2917/16	10012	ostatné plochy	69
2891/33	10107	vinice	360	2917/17	10107	ostatné plochy	71
2891/34	10107	vinice	309	2917/18	10107	ostatné plochy	49
2891/35	10107	vinice	377	2917/19	Bez LV	ostatné plochy	84
2891/36	10107	vinice	230	2917/20	10107	ostatné plochy	82
2891/37	10107	vinice	1632	2917/21	10107	ostatné plochy	76
2891/38	10107	vinice	673	2917/22	10107	ostatné plochy	37
2891/39	10107	vinice	971	2917/23	10107	ostatné plochy	36
2891/40	10107	vinice	2018	2917/24	10107	ostatné plochy	50
2891/41	10107	vinice	2366	2917/25	10107	ostatné plochy	43
2891/42	10107	vinice	1093	2917/26	10107	ostatné plochy	75
2891/43	10107	vinice	1087	2917/29	10107	ostatné plochy	61
2891/44	10107	vinice	1252	8251	7619	trvalé trávne porasty – časť parcely	101
2891/45	10107	vinice	1068	8252	7592	trvalé trávne porasty	49
2891/46	10107	vinice	1918	8512	7809	ostatné plochy - časť parcely	3582/2284
2891/51	10107	vinice	1896				

Bilancia využitia riešeného územia podľa katastra nehnuteľností

Druh pozemku	plocha m2
vinice	63 436
ostatné plochy	5 135
trvalé trávne porasty	150
zastavané plochy a nádvoria	668
vodne plochy	354
spolu:	**69 743**

Funkčné využitie územia podľa ÚPN Bratislava v zmysle ZaD 01, 02

Kód	Druh funkčnej plochy	plocha m2
F 101	Rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	**9 505**
E 102	Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	**14 853**
C 102	Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	**45 385**
spolu		**69 743**

Riešené územie urbanistickej štúdie zóny pozostáva z rozvojových plôch určených v ÚPN Bratislava pre viacpodlažnú a málopodlažnú bytovú zástavbu – kód regulácie F101, E102, C102.
Urbanistická štúdia zóny v dvoch variantných riešeniach zachováva charakter a reguláciu územia stanovenú v ÚPN, mení podiel plôch jednotlivých regulačných kódov.
Cez územie preteká potok Na pántoch, juhozápadná hranica je vedená jestvujúcou cestnou komunikáciou.
Súčasné využitie väčšiny územia je poľnohospodárska zeleň – vinice.

Funkčné využitie územia podľa Urbanistickehj štúdie zóny Račany Rosso, variant 1

Kód	Sektor	Druh funkčnej plochy	plocha m2
F 101	sektor A	Rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	**9 505**
E 102	sektor B	Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	**14 853**
F 101	sektor C	Rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	**8 305**
E 102	sektor D	Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	**31 165**
C 102	sektor E	Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	**5 915**
spolu			**69 743**

Funkčné využitie územia podľa Urbanistickehj štúdie zóny Račany Rosso, variant 2

Kód	Sektor	Druh funkčnej plochy	plocha m2
F 101	sektor A	Rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	**9 505**
E 102	sektor B	Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	**14 853**
G 101	sektor C	Rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	**8 305**
C 102	sektor D	Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	**37 080**
spolu			**69 743**

Bilancia využitia územia podľa Urbanistickej štúdie zóny Račany Rosso

Druh funkčnej plochy		Variant 1		Variant 2	
		výmera	podiel %	výmera	podiel %
	Stabilizované územia	0	0	0	0
	Rozvojové územia	**69 743**		**69 743**	
G 101	**Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia**	**0**	**0**	**8 305**	**100,0**
z toho:	**Plochy zastavané objektmi**	**0**	**0**	**1 000**	**12,0**
	Spevnené plochy	**0**	**0**	**2 936**	**35,4**
z toho:	Cesty	0	0	716	8,6
	Parkoviská	0	0	160	1,9
	Cyklotrasy	0	0	260	3,1
	Chodníky	0	0	1 800	21,7
	Nespevnené plochy	**0**	**0**	**4 369**	**52,6**
z toho:	Verejná zeleň	0	0	4 369	52,6
	Vodné plochy	0	0	0	0,0
F 101	**Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia**	**17 810**	**100,0**	**9 505**	**100,0**
z toho:	**Plochy zastavané objektmi**	**3 100**	**17,4**	**1 500**	**15,8**
	Spevnené plochy	**7 130**	**40,1**	**4 194**	**44,1**
z toho:	Cesty	1 790	10,0	1 074	11,3
	Parkoviská	185	1,0	25	0,3
	Cyklotrasy	666	3,7	406	4,3
	Chodníky	4 489	25,2	2 689	28,3
	Nespevnené plochy	**7 563**	**42,5**	**3 194**	**33,6**
z toho:	Verejná zeleň	6 544	36,8	2 175	22,9
	Vodné plochy	1 019	5,7	1 019	10,7
E 102	**Málopodlažná bytová zástavba obytného územia**	**46 018**	**100,0**	**14 853**	**100,0**
z toho:	**Plochy zastavané objektmi**	**11 150**	**24,3**	**3 400**	**22,9**
	Spevnené plochy	**13 963**	**30,4**	**5 195**	**35,0**
z toho:	Cesty	5 492	11,9	2 131	14,3
	Parkoviská	1 002	2,2	122	0,8
	Cyklotrasy	0	0	0	0
	Chodníky	7 469	16,2	2 942	19,8
	Nespevnené plochy	**20 862**	**45,3**	**6 258**	**42,1**
z toho:	Verejná zeleň	20 435	44,5	5 831	39,3
	Vodné plochy	427	0,9	427	2,9
C 102	**Málopodlažná bytová zástavba obytného územia**	**5 915**	**100,0**	**37 080**	**100,0**
z toho:	**Plochy zastavané objektmi**	**1 200**	**20,3**	**7 400**	**20,0**
	Spevnené plochy	**2 247**	**38,1**	**11 254**	**30,4**

z toho:	Cesty	892	15,1	4 033	10,9
	Parkoviská	0	0	834	2,3
	Cyklotrasy	0	0	0	0
	Chodníky	1 355	22,9	6 387	17,2
	Nespevnené plochy	**2 459**	**41,6**	**18 426**	**49,7**
z toho:	Verejná zeleň	2 459	41,6	18 426	49,7
	Vodné plochy	0	0	0	0

Rekapitulácia využitia územia podľa Urbanistickej štúdie zóny Račany Rosso

Druh funkčnej plochy		**Variant 1**		**Variant 2**	
		výmera	podiel %	výmera	podiel %
	Stabilizované územia	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**
	Rozvojové územia	**69 743**	**100,0**	**69 743**	**100,0**
z toho:	**Plochy zastavané objektmi**	**15 450**	**22,2**	**13 300**	**19,1**
	Spevnené plochy	**23 340**	**33,5**	**25 215**	**36,1**
z toho:	Cesty	8 174	11,7	8 174	11,7
	Parkoviská	1 187	1,7	1 187	1,7
	Cyklotrasy	666	1,0	666	1,0
	Chodníky	11 813	16,9	13 554	19,4
	Ihriská, športoviská	2 500	3,6	2 500	3,6
	Nespevnené plochy	**30 951**	**44,3**	**31 228**	**44,8**
z toho:	Verejná zeleň	29 438	42,2	29 782	42,7
	Vodné plochy	1 446	2,1	1 446	2,1

Vyhodnotenie kapacitného využitia územia podľa koeficientov regulácie platnej ÚPN, navrhovanej zmeny ÚPN a návrhu UŠ zóny – variant 1

Sektor	**Kód**	**Druh funkčnej plochy**	**Koef icient**	**Regulácia ÚPN**			**Reg. zmeny ÚPN**			**Návrh UŠ zóny**		
			/ Výmera	**IPP**	**IZP**	**KZ**	**IPP**	**IZP**	**KZ**	**IPP**	**IZP**	**KZ**
Celkom			**1,00**	**0,82**	**0,29**	**0,33**	**1,24**	**0,28**	**0,29**	**1,10**	**0,22**	**0,42**
			69743	**56844**	**20414**	**23168**	**86143**	**19271**	**20308**	**76850**	**15450**	**29438**
A	**F 101**	**Viacpodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**1,40**	**0,28**	**0,30**	**1,80**	**0,26**	**0,25**	**1,70**	**0,22**	**0,32**
zostáva	**(F 101)**	**obytného územia**	**9505**	**13315**	**2663**	**2853**	**17120**	**2473**	**2378**	**16200**	**2100**	**3066**
B	**E 102**	**Málopodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**1,10**	**0,28**	**0,30**	**1,10**	**0,28**	**0,30**	**1,00**	**0,23**	**0,42**
zostáva	**(E 102)**	**obytného územia**	**14853**	**16348**	**4161**	**4459**	**16348**	**4161**	**4459**	**14800**	**3400**	**6258**
C - E	**C 102**	**Málopodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**0,60**	**0,30**	**0,35**	**1,09**	**0,28**	**0,31**	**0,95**	**0,22**	**0,44**
		obytného územia	**45385**	**27181**	**13590**	**15855**	**49363**	**12803**	**13885**	**42850**	**9950**	**20114**
z toho												
C	**F 101**	**Viacpodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**0,60**	**0,30**	**0,35**	**1,40**	**0,28**	**0,30**	**1,09**	**0,12**	**0,42**
zmena	**(C 102)**	**obytného územia**	**8305**	**4969**	**2484**	**2899**	**11595**	**2319**	**2485**	**9000**	**1000**	**3478**
D	**E 102**	**Málopodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**0,60**	**0,30**	**0,35**	**1,10**	**0,28**	**0,30**	**0,98**	**0,25**	**0,46**
zmena	**(C 102)**	**obytného územia**	**31165**	**18668**	**9334**	**10890**	**34224**	**8712**	**9334**	**30450**	**7750**	**14177**
E	**C 102**	**Málopodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**0,60**	**0,30**	**0,35**	**0,60**	**0,30**	**0,35**	**0,58**	**0,20**	**0,42**
zostáva	**(C 102)**	**obytného územia**	**5915**	**3544**	**1772**	**2067**	**3544**	**1772**	**2067**	**3400**	**1200**	**2459**

Vyhodnotenie kapacitného využitia územia podľa koeficientov regulácie platnej ÚPN, navrhovanej zmeny ÚPN a návrhu UŠ zóny – variant 2

Sektor	**Kód**	**Druh funkčnej plochy**	**Koef icient**	**Regulácia ÚPN**			**Reg. zmeny ÚPN**			**Návrh UŠ zóny**		
			/ Výmera	**IPP**	**IZP**	**KZ**	**IPP**	**IZP**	**KZ**	**IPP**	**IZP**	**KZ**
Celkom			**1,00**	**0,82**	**0,29**	**0,33**	**1,24**	**0,28**	**0,29**	**1,10**	**0,22**	**0,42**
			69743	**56844**	**20414**	**23168**	**86143**	**19271**	**20308**	**76850**	**15450**	**29438**
A	**F 101**	**Viacpodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**1,40**	**0,28**	**0,30**	**1,80**	**0,26**	**0,25**	**1,70**	**0,22**	**0,32**
zostáva	**(F 101)**	**obytného územia**	**9505**	**13315**	**2663**	**2853**	**17120**	**2473**	**2378**	**16200**	**2100**	**3066**
B	**E 102**	**Málopodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**1,10**	**0,28**	**0,30**	**1,10**	**0,28**	**0,30**	**1,00**	**0,23**	**0,42**
zostáva	**(E 102)**	**obytného územia**	**14853**	**16348**	**4161**	**4459**	**16348**	**4161**	**4459**	**14800**	**3400**	**6258**
C - D	**C 102**	**Málopodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**0,60**	**0,30**	**0,35**	**0,82**	**0,29**	**0,33**	**0,75**	**0,19**	**0,48**
		obytného územia	**45385**	**27181**	**13590**	**15855**	**37197**	**13283**	**15054**	**34200**	**8400**	**21904**
z toho												
C	**G 101**	**Viacpodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**0,60**	**0,30**	**0,35**	**1,80**	**0,26**	**0,25**	**1,45**	**0,12**	**0,42**
zmena	**(C 102)**	**obytného územia**	**8305**	**4969**	**2484**	**2899**	**14908**	**2153**	**2071**	**12000**	**1000**	**3478**
D	**C 102**	**Málopodlažná bytová zástavba**	**1,00**	**0,60**	**0,30**	**0,35**	**0,60**	**0,30**	**0,35**	**0,60**	**0,20**	**0,50**
zostáva	**(C 102)**	**obytného územia**	**37080**	**22248**	**11124**	**12978**	**22248**	**11124**	**12978**	**22200**	**7400**	**18426**

Oba varianty urbanistickej štúdie zóny zachovávajú reguláciu sektorov A a B podľa platnej ÚPN Bratislava v znení ZaD 02.
Sektor C, ktorý je podľa ÚPN regulovaný kódom C 102 (málopodlažná bytová zástavba obytného územia) delia na tri sektory – variant 1, alebo dva sektory – variant 2.
Urbanistická štúdia zóny pre sektor C v oboch variantoch pri spriemerovaní spĺňa reguláciu územia kódu E 102. Dosiahnuté koeficienty: IPP 0,95 (požadovaný max. 1,10), IZP 0,22 (požadovaný max. 0,28), KZ 0,44 (požadovaný min. 0,30). Okrem malého prekročenia IPP spĺňajú aj reguláciu D 102 – IPP 0,95 (požadovaný max. 0,90), IZP 0,22 (požadovaný max. 0,30), KZ 0,44 (požadovaný min. 0,25). Navrhovaná zástavba spĺňa aj reguláciu pre kód C 102 okrem IPP – IPP 0,95 (požadovaný max. 0,60), IZP 0,22 (požadovaný max. 0,30),.KZ 0,44 (požadovaný min. 0,35).
Možno konštatovať, že navrhovaná zmena regulácie spočíva len v zvýšení intenzity využitia časti územia pri zachovaní jeho funkčnej náplne a je logickým dopovedaním jestvujúcej urbanistickej štruktúry overovanej lokality.

10 NÁVRH REGULÁCIE VYUŽITIA ÚZEMIA

Návrh regulácie vychádza z urbanistickej štúdie obytnej zóny spracovanej v dvoch variantoch na základe:
- požiadaviek schváleného zadania.
- ÚPN Bratislavy v znení ZaD 2
- návrh zastavovacej štúdie zóny
- dopravného posúdenia
- vyjadrení účastníkov prerokovávania návrhu urbanistickej štúdie

Požiadavky na reguláciu vyplývajúce zo schváleného zadania urbanistickej štúdie zóny Račany Rosso zadanie požaduje overenie zmeny regulácie využitia riešeného rozvojového územia v dvoch variantoch
- Variant 1:
  zmena B 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na E 102 – málopodlažná zástavba obytného územia
  zmena C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na E 102 – málopodlažná zástavba obytného územia a F 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia
  zmena F 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia na F 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
- Variant 2:
  zmena B 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na E 102 – málopodlažná zástavba obytného územia
  zmena C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na E 102 – málopodlažná zástavba obytného územia a G 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia
  zmena F 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia na G 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia

Požiadavky na reguláciu vyplývajúce zo stanoviska mestskej časti Bratislava Rača k návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Račany Rosso:
- mestská časť súhlasí s požiadavkou na overenie zmeny regulácie využitia riešeného rozvojového územia v dvoch variantoch v zmysle zadania
- požaduje dopravné napojenie lokality minimálne z dvoch miest, z toho jeden križovatkou s II/502 – Púchovskou cestou
- umožniť dopravné prepojenie s územím severovýchodne od riešenej lokality
- v rámci širších vzťahov nevrhnúť dopravné prepojenie s komunikáciou Podbrezovská – Kamilková
- do návrhu dopravy zakomponovať samostatný cyklistický chodník v dotyku s trasou otočky električky a napojením na komunikácie s parcelným číslom 2875/75 a účelovú komunikáciu a parcele číslo 3150/43
- riešiť ochranu riešeného územia pred prívalovými vodami z vinohradov nachádzajúcich sa nad urbanizovaným územím

Požiadavky na reguláciu vyplývajúce zo stanoviska Magistrátu HM SR Bratislava k návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Račany Rosso:
- Variant 1:
  zmena B 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na E 102 – málopodlažná zástavba obytného územia
  zmena C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia a F 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia
  zmena F 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia na F 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
- Variant 2:
  zmena B 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na E 102 – málopodlažná zástavba obytného územia
  zmena C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na E 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia a G 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia
  zmena F 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia na G 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia

Počas spracovávania Urbanistickej štúdie Račany Rosso boli schválené Zmeny a doplnky 02 ÚPN Bratislava.
Časť riešeného územia – sektor B - bola preklasifikovaná z pôvodnej regulácie B 102 na E 102.
Prijatím ZaD 02 prišlo k zmene definovania jednotlivých regulačných kódov ÚPN
- pri funkcii 102 - málopodlažná bytová zástavba - bola vypustená spresňujúca podlažnosť a ponechaná jednotná podlažnosť do 4 np pre všetky kódy regulácie.
- pri funkcii 101 – boli vypustené ako neprípustné nákupné strediská, supermarkety a hypermarkety, bol rozšírený rozsah prípustných funkcií aj o zariadenia obchodu a služieb, predovšetkým vstavané do objektov bývania.

Platnosťou ZaD 02 ÚPN prišlo k nasledovnému predefinovaniu overovaných zmien regulácie územia oproti schválenému zadaniu obytnej zóny Račany Rosso:

Variant 1:

Sektor A:
zmena F 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia na F 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti – pre kód 101 bol rozšírený rozsah prípustných funkcií o overované zariadenia obchodu a služieb charakteru nákupných stredísk, supermarketov a hypermarketov (vstavané do objektov bývania, nie areálového typu). Z tohto dôvodu navrhujeme pre sektor A neoverovať reguláciu F 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (s podielom bývania menej ako 70% podlažnej plochy) a **ponechať v súčasnosti platnú reguláciu F 101** – viacpodlažná bytová zástavba obytného územia (s podielom bývania viac ako 70% podlažnej plochy).

Sektor B:
zmena B 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na E 102 – málopodlažná zástavba obytného územia – táto **zmena bola realizovaná prijatím ZaD 02 ÚPN – zmena číslo RV / RA / 1**. Z tohto dôvodu už netreba overovať zmenu regulácie a teda navrhujeme pre sektor B **ponechať v súčasnosti platnú reguláciu E 102** – málopodlažná zástavba obytného územia podľa ZaD 02 ÚPN bezo zmeny.

Sektor C - E:
zmena regulácie pre sektor C - E bude overená v zmysle zadania: zmena C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, **E 102** – málopodlažná zástavba obytného územia **a F 101** – viacpodlažná zástavba obytného územia

Variant 2:

Sektor A:
zmena F 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia na G 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia. Pre sektor A navrhujeme neoverovať reguláciu G 101 a **ponechať v súčasnosti platnú reguláciu F 101** – viacpodlažná bytová zástavba obytného územia.

Sektor B:
zmena B 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na E 102 – málopodlažná zástavba obytného územia – táto **zmena bola realizovaná prijatím ZaD 02 ÚPN – zmena číslo RV / RA / 1**. Z tohto dôvodu už netreba overovať zmenu regulácie a teda navrhujeme pre sektor B **ponechať v súčasnosti platnú reguláciu E 102** – málopodlažná zástavba obytného územia podľa ZaD 02 ÚPN bezo zmeny.

Sektor C - D:
zmena regulácie pre sektor C - D bude overená v zmysle zadania: zmena C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia na C 102 – málopodlažná zástavba obytného územia a G 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia

Regulatívy tvorby a ochrany životného prostredia
Pri príprave územia a stavieb uplatňovať postupy podľa zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.

Ochrana ovzdušia
Zdroje znečisťovania ovzdušia musia spĺňať platné emisné limity stanovené nariadením vlády podľa Vyhlášky MŽP SR č. 706/2002 Z. z. v znení Vyhlášky MŽP SR č. 575/2005 Z. z. o zdrojoch znečistenia ovzdušia, ktorú dopĺňa vyhláška 410/2003 Z. z. a podmienky vyplývajúce zo Zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa Zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia.

Ochrana podzemných a povrchových vôd
Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zákona o vodách č. 364/2004 Z. z. a zo zákona č. 666/2004 Z .z. o ochrane pred povodňami.
Zabezpečiť odvádzanie splaškových vôd zo zástavby do verejnej kanalizácie v zmysle koncepcie navrhnutej v štúdii.
Zabezpečiť predčistenie dažďových vôd zo spevnených plôch a komunikácií cez odlučovače ropných látok

Ochrana pôdneho fondu
Počas prípravy územia postupovať v zmysle zákona č. 219/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 359/2007 Z. z..

Ochrana pred radónom
Preveriť potrebu radónovej ochrany objektov podľa vyhl. MZ SR č.406/2002 Z.z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších rádionuklidov.

Ochrana pred hlukom
Rešpektovať technické požiadavky uvedené v STN 73 0532, rešpektovať zákon č.355/2007 Z.z. O ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších zmien a hygienické požiadavky uvedené vo Vyhláške MZ SR 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.
Osvetlenie a oslnenie
Rešpektovať požiadavky na vyhovujúce denné osvetlenie navrhovaných objektov a na vyhovujúcu dobu insolácie priestorov na bývanie podľa kritérií STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a STN 734301 Budovy na bývanie.
Nakladanie s odpadmi
Rešpektovať zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov (zákon č. 24/2004 Z. z., vyhláška MŽP SR č. 283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení vyhlášky č. 509/2002 Z.z) a ďalšie legislatívne predpisy týkajúce sa problematiky odpadov.

Regulatívy tvorby a ochrany zelene, prírody a tvorby krajiny
Rešpektovať zákon NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
Rešpektovať ochranné pásmo potoka Na pántoch obojstranne 5 m od brehovej čiary vrátane líniovej zelene.
V maximálnej miere zachovať izolačnú zeleň koridora Púchovskej cesty.
Zohľadniť koncepciu rozvoja zelene, jej priestorového usporiadania vyjadrenú vo výkresovej časti a tvorenú verejnou uličnou zeleňou pozdĺž komunikácií a obytnou zeleňou medzi obytnou zástavbou.

Regulatívy dopravného vybavenia územia
Rešpektovať navrhovanú koncepciu cestných, cyklistických a peších komunikácií, ich napojenie na jestvujúcu komunikačnú sieť.
Zabezpečiť potrebný počet parkovacích miest.

Regulatívy technického vybavenia územia
Zásobovanie vodou
Zásobovanie vodou pripojením na vodovod DN 400 vedený v ulici Na pántoch. Západná časť rozvojového územia napojená zrekonštruovaním rozvodu vody na DN 200 v ulici Pri vinohradoch.
Odkanalizovanie územia
Napojenie na splaškovú kanalizáciu do kanalizačného zberača DN 3400/2600 v ulici Na pántoch. Západná časť rozvojového územia napojená zrekonštruovaním jestvujúcej splaškovej kanalizácie na DN 400 až po jeho zaústenie do kanalizácie DN 600.
Dažďová kanalizácia v rozvojovom území bude cez retenčné nádrže zaústená do potoka Na pántoch. Nad rozvojovým územím bude v zmysle ÚPN ako verejnoprospešná stavba VT2 vybudovaná sústava záchytných priekop na zachytávanie prívalových vôd a ochranu územia pod masívom Malých Karpát. Ako verejnoprospešná stavba VT4 je v území uvažovaná úprava a revitalizácia koryta potoka Na pántoch (hlavne rekonštrukcie zakrytých úsekov toku vedúcich pod komunikáciami a v potrubiach) tak, aby bol zabezpečený dostatočný prietok.
Zásobovanie plynom
Zásobovanie plynom pripojením na VTL plynovod - v západnej časti v jestvujúcej regulačnej stanici Komisárky, vo východnej časti z novovybudovanej regulačnej stanice.
Zásobovanie elektrickou energiou
Zásobovanie elektrickou energiou pripojením na VN 22 kV rozvod (kábel č. 419) a vybudovaním VN okruhov a TS v území. Ako verejnoprospešná stavba E25 je v území navrhované vedenie 2 x 110 kV TR Vajnory - PO Vinohrady (v koridore Púchovskej cesty).
Telekomunikácie
Telekomunikačné rozvody v rozvojovom území budú napojené na jestvujúce rozvody z pripojovacích bodov podľa požiadaviek v budúcnosti realizovanej zástavby.

10.1 REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Urbanistická štúdia je spracovaná v zmysle uznesenia MZ MČ Bratislava – Rača, UYN č. 451/13/04/10/P zo dňa 13.4.2010 v dvoch variantoch. Je spracovaná v zmysle schváleného uznesenia MZ MČ Bratislava – Rača UZN č. 119/10/09/07/P so zapracovaním zmien vyplývajúcich zo schválenia Zmien a doplnkov ÚPN 02
Riešené územie je v ÚPN v znení ZaD02 definované ako rozvojové územie s funkciou viacpodlažnej a málopodlažnej bytovej zástavby.

Charakter zástavby podľa ÚPN je v prevažnej miere málopodlažná zástavba (102), v juhozápadnej časti územia je to viacpodlažná zástavba (101).
UŠ zóny je spracovaná v dvoch variantných riešeniach overujúcich potenciál využitia územia. Oba varianty ponechávajú funkčné využitie definované v ÚPN – bytová zástavba. Navrhujú parciálnu zmenu charakteru zástavby – zmena málopodlažnej bytovaj zástavby na viacpodlažnú bytovú zástavbu.

Regulácia priestorového usporiadania zástavby
Koncepcia priestorového usporiadania zástavby vychádza z charakteru územia riešeného v urbanistickej štúdii – jestvujúcej zástavby, konfigurácie terénu, vzrastlej zelene. Je premietnutá do jednotlivých sektorov, ktoré plošne vymedzujú rozdielne regulované časti obytnej zóny. V riešenom území je overovaná regulácia pre kód 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia (bytové domy) a pre kód 102 – málopodlažná zástavba obytného územia (rodinné domy a bytové domy do 4 np).

Regulácia intenzity využitia územia
Pre jednotlivé sektory zóny sú definované indexy podlažnej plochy IPP. Je to pomer celkovej podlažnej plochy nadzemnej časti stavieb v sektore a plochy sektora. Je ním definovaná maximálna prípustná miera využitia územia. V riešenom území je pre jednotlivé sektory overovaná regulácia kódom C – IPP 0,6, kódom E – IPP 1,1, kódom F – IPP 1,4 a kódom G – IPP 1,8.
Index zastavanej plochy IZP udáva maximálnu mieru zastavania územia jednotlivých sektorov. Je to pomer plôch zastavaných objektmi a plochy sektora.
Koeficient zelene KZ stanovuje minimálny podiel ozelenených plôch a výmery sektora. Je to pomer plôch zelene a pliochy sektora.

10.2 NÁVRH REGULÁCIE

Urbanistická štúdia obytnej zóny Račany Rosso má v dvoch variantných riešeniach overiť navrhovanú zmenu regulatívov časti riešeného územia. Po odsúhlasení jednej z variánt bude spracovaný návrh na zmenu ÚPN Bratislava. Po schválení zmien ÚPN bude urbanistická štúdia zóny územnoplánovacím podkladom pre riešené územie.
Riešené územie je rozdelené na časti v zmysle v súčasnosti platnej regulácie územia podľa ÚPN v znení ZaD02. Časť územia s reguláciou C 102 je rozdelená na tri (variant 1) alebo dva (variant 2) sektory s rozdielnou reguláciou. Regulatívy sú pre jednotlivé sektory územia definované v textovej, tabuľkovej a grafickej forme.

Variant 1:
Variant overuje urbanizáciu zóny pri zachovaní regulácie západnej a severovýchodnej časti územia podľa ÚPN. Severozápadný sektor ponecháva B s kódom E 102, juhozápadný sektor A ponecháva s kódom G 101, severovýchodný sektor E ponecháva s kódom C 102.
Juhovýchodný sektor C situovaný pri Púchovskej ceste a obratisku električkovej trate je pridružený k rovnako situovanému susednému sektoru A s kódom F 101. Centrálny sektor D položený nad ním je priradený v rovnako situovanému susednému sektoru B s kódom E 102.

Rozvojové územie F 101 - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia s rozlohou 9 505 m2 tvorí
Sektor A s rozlohou 9 505 m2
F 101 - rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia – **bezo zmeny F 101**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Rozvojové územie E 102 - Málopodlažná zástavba obytného územia s rozlohou 14 853 m2 tvorí
Sektor B s rozlohou 14 853 m2
E 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia - **bezo zmeny E 102**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Rozvojové územie C 102 - Málopodlažná zástavba obytného územia s rozlohou 45 385 m2 navrhujeme rozdeliť na tri sektory a ich funkčnú náplň a reguláciu upraviť nasledovne
Sektor C s rozlohou 8 305 m2
F 101 - rozvojové územie - Viacpodlažná zástavba obytného územia – **zmena na F 101**
Funkčná náplň zostáva zachovaná, charakter zástavby a regulácia sú zmenené (málopodlažná obytná zástavba nahradená viacpodlažnou zástavbou, IPP zvýšený z 0,6 na 1,4)
Sektor D s rozlohou 31 165 m2
E 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia – **zmena na E 102**
Funkčná náplň a charakter zástavby zostávajú zachované, regulácia je zmenená (IPP zvýšený z 0,6 na 1,1)
Sektor E s rozlohou 5 915 m2
C 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia – **bezo zmeny C 102**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Variant 2:
Variant overuje urbanizáciu zóny pri zachovaní regulácie západnej časti územia podľa ÚPN – juhozápadný sektor A s kódom F 101 a severozápadný sektor B s kódom E 102. Východnú časť územia – delí na dva sektory. Juhovýchodný sektor C situovaný pri Púchovskej ceste a obratisku električkovej trate je pridružený k rovnako situovanému susednému sektoru A a navrhujeme jeho reguláciu kódom G 101. Centrálny sektor D položený nad ním na severovýchodnom okraji územia tvorí prechod medzi obytnou zástavbou a územím poľnohospodárskej zelene a navrhujeme mu ponechať súčasnú reguláciu C 102.

Rozvojové územie F 101 - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia s rozlohou 9 505 m2 tvorí
Sektor A s rozlohou 9 505 m2
F 101 - rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia – **bezo zmeny F 101**

Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Rozvojové územie E 102 - Málopodlažná zástavba obytného územia s rozlohou 14 853 m2 tvorí
Sektor B s rozlohou 14 853 m2
E 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia – **bezo zmeny E 102**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

Rozvojové územie - **C 102** Málopodlažná zástavba obytného územia s rozlohou 45 385 m2 navrhujeme rozdeliť na dva sektory a ich funkčnú náplň a reguláciu upraviť nasledovne
Sektor C s rozlohou 8 305 m2
G 101 - rozvojové územie - Viacpodlažná zástavba obytného územia – **zmena na G 101**
Funkčná náplň zostáva zachovaná, charakter zástavby a regulácia sú zmenené (málopodlažná obytná zástavba nahradená viacpodlažnou zástavbou, IPP zvýšený z 0,6 na 1,8)
Sektor D s rozlohou 37 080 m2
C 102 - rozvojové územie - Málopodlažná zástavba obytného územia – **bezo zmeny C 102**
Funkčná náplň, charakter zástavby a regulácia zostávajú zachované

V tabuľkovej forme je vyjadrená regulácia:
- Funkčné využitie plôch jednotlivých sektorov (funkcie prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné)
- Priestorové usporiadanie (rodinné domy izolované, radové átriové, bytové domy – zástavba mestského typu, rozvoľnená zástavba)
- Intenzita využitia plôch jednotlivých sektorov (index podlažnej plochy, index zastavanej plochy, koeficient zelene)

V grafickej forme je vyjadrená regulácia:
<u>Komplexná regulácia funkčného využitia zóny</u>
- Vymedzenie územia (hranica riešeného územia, hranica regulačných celkov - sektorov a podsektorov, označenie regulačných celkov s vyjadrením ním priradeným indexom a koeficientom)
- Priestorové, zastavovacie a kompozičné podmienky (funkčné využitie a charakter priestorového usporiadania zástavby, navrhovaná doplnková funkcia, plochy dopravného priestoru obslužných komunikácií, ochranné pásma)
- Limity využitia územia (ochranné pásmo vodného toku)

<u>Dopravné vybavenie zóny</u>
- Dopravné vybavenie (dopravné vstupy do územia, funkčná trieda cestných komunikácií a ich kategorizácia, zariadenia stacionárnej dopravy, cyklotrasy, pešie trasy)

<u>Technické vybavenie zóny</u>
- Zásobovanie vodou, odkanalizovanie, vodné toky (trasy a dimenzie jestvujúcich a navrhovaných rozvodov, jestvujúce a navrhované technické objekty)
- Zásobovanie plynom (trasy a dimenzie jestvujúcich a navrhovaných rozvodov, jestvujúce a navrhované technické objekty)
- Zásobovanie elektrinou (trasy a dimenzie jestvujúcich a navrhovaných rozvodov, jestvujúce a navrhované technické objekty)
- Telekomunikácie (trasy a označenie jestvujúcich a navrhovaných rozvodov, jestvujúce a navrhované technické objekty)

<u>Zeleň, ochrana prírody, tvorba krajiny</u>
- Jestvujúce a navrhované prvky zelene (plošná a liniová verejná a neverejná zeleň podľa funkčného využitia)
- Jestvujúce a navrhované prvky ochrany prírody (biokoridory, ochranné pásma)
- Jestvujúce a navrhované prvky tvoriace kompozičnú kostru krajiny v území.

Funkcie, charakter a intenzita zástavby v riešenom území
F 101 Rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia
G 101 Rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia
C 102 Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia
E 102 Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia

Variant 1

Kód regul.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IPP max.	IZP max.	KZ min.	Sektor
C	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	RD izolované, radové, átriové Bytové domy	0,60	0,22-0,50 0,30	0,40-0,20 0,35	E
E	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – zástavba mestského typu	1,10	0,28	0,30	B D
F	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – viaceré formy zástavby	1,40	0,28-0,24	0,30	A C

Variant 2

Kód regul.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IPP max.	IZP max.	KZ min.	Sektor
C	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	RD izolované, radové, átriové Bytové domy	0,60	0,22-0,50 0,30	0,40-0,20 0,35	D
E	102	Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – zástavba mestského typu	1,10	0,28	0,30	B
F	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – viaceré formy zástavby	1,40	0,28-0,24	0,30	A
G	101	Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia	Bytové domy – rozvoľnená zástavba	1,80	0,21-0,26	0,25	C

101 Rozvojové územie - Viacpodlažná bytová zástavba obytného územia

Viacpodlažná bytová zástavba	Index podlahovej plochy	Index zastavanej plochy	Koeficient zelene
F			
Bytové domy – viaceré formy zástavby	1,40	0,28	0,30
	1,40	0,24	0,30
G			
Bytové domy – rozvoľnená zástavba	1,80	0,26	0,25
	1.80	0.22	0.25
	1,80	0,21	0,25
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.		
Prevládajúce funkčné využitie	viacpodlažné bytové domy		
Prípustné funkčné využitie	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		
Funkčné využitie v obmedzenom rozsahu	V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier - zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		

Neprípustné funkčné využitie	V území nie je prípustné umiestňovať najmä: - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

102 Rozvojové územie - Málopodlažná bytová zástavba obytného územia

Málopodlažná bytová zástavba obytného územia	Index podlahovej plochy IPP	Index zastavanej plochy IZP	Koeficient zelene KZ
C			
Izolované RD, pozemok 480 - 600 m^2	0,60	0,25	0,40
Izolované RD, pozemok 600 - 1000 m^2	0,60	0,22	0,40
Radové RD, pozemok 300 - 450 m^2	0,60	0,32	0,25
Átriové RD, pozemok 450 m^2	0,60	0,50	0,20
Bytové domy	0,60	0,30	0,35
E			
Bytové domy – zástavba mestského typu	1,1	0,30	0,30

Podmienky funkčného využitia plôch	Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
Prevládajúce funkčné využitie	rôzne formy zástavby rodinných domov
Prípustné funkčné využitie	V území je prípustné umiestňovať najmä: - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
Funkčné využitie v obmedzenom rozsahu	V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností
Neprípustné funkčné využitie	V území nie je prípustné umiestňovať najmä: - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
	- stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

11 ETAPIZÁCIA ROZVOJA ÚZEMIA

Predpokladaná etapizácia rozvoja územia je rovnaká pre obe varianty urbanistickej štúdie zóny.
Vychádza z predpokladanej doby schvaľovania urbanistickej štúdie zóny a z nej vyplývajúcich zmien a doplnkov ÚPN Bratislava.

1. etapa rozvoja územia
V prvej etape obytnej zónyRačany Rosso bude realizovaná výstavba v sektore A a B navrhnutá podľa regulácie platnej ÚPN Bratislava v zmení ZaD 02.
V tejto etape budú vybudované dopravné vjazdy do riešeného územia a napojenie na inžinierske siete v potrebnom rozsahu.
Súhrnná plocha sektorov A a B je 24 358 m2, spolu tvoria 35% plochy riešeného územia zóny o celkovej výmere 69 743 m2.

2. etapa rozvoja územia
V druhej etape bude reailzovaná zástavba v sektore C - E podľa navrhovaných zmien regulácie po ich schválení a zapracovaní do ÚPN Bratislava.
V tejto etape budú dobudované dopravné komunikácie a napojenia na inžinierske siete.
Plocha sektorov C - E je 45 385 m2 a zaberá 65% plochy riešeného územia obytnej zóny Račany Rosso.

12 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV

Z urbanistickej štúdie zóny Račany Rosso vyplýva návrh zmeny regulácie platnej ÚPN v znení ZaD 02 pre časť riešeného územia. Navrhovaná zmena regulácie je spracovaná v dvoch variantných riešeniach v súlade so zadaním urbanistickej štúdie zóny.

12.1 TEXTOVÁ ČASŤ NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV

Návrh zmien a doplnkov

Variant 1

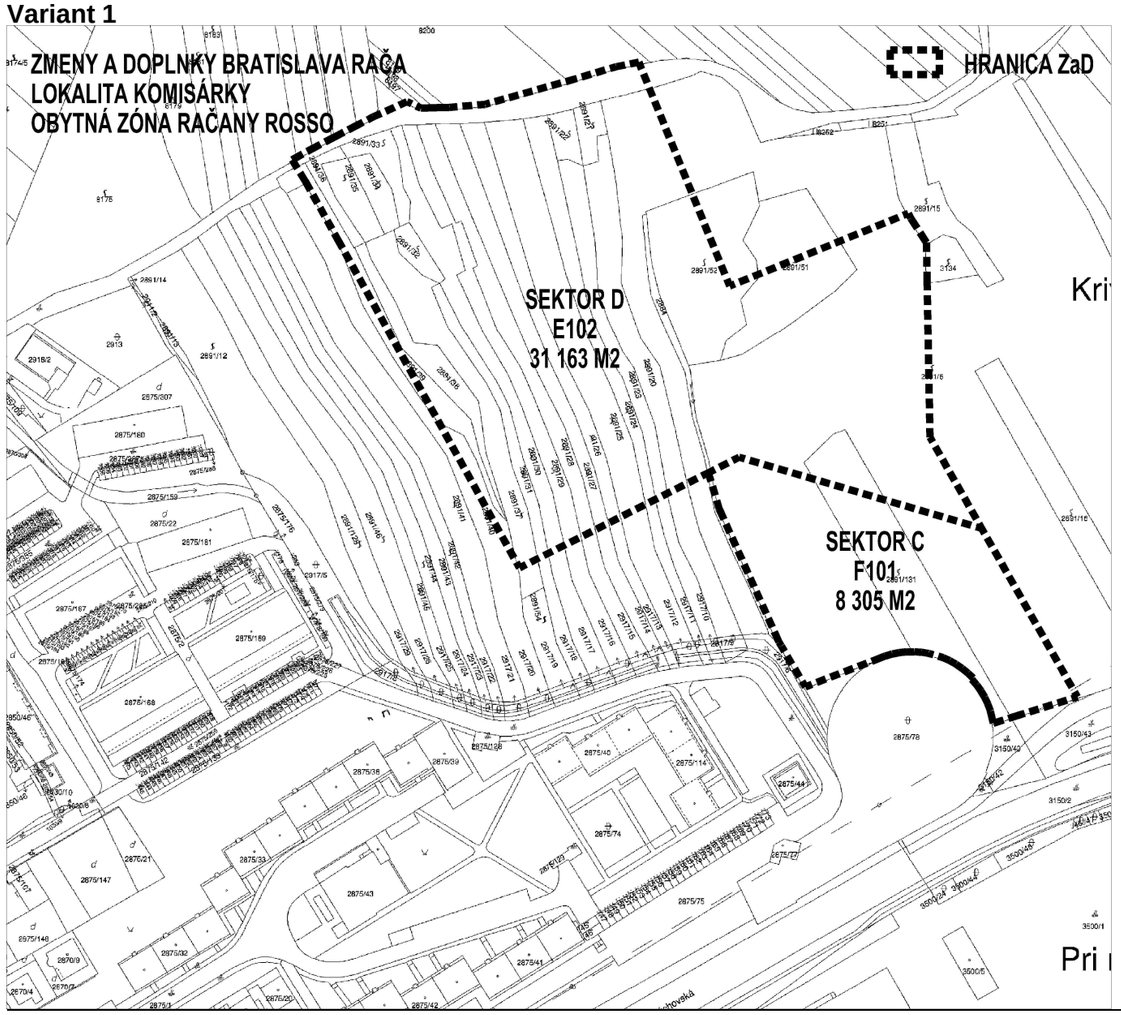
Mestská časť	Zmeny a doplnky
Bratislava Rača Lokalita Komisárky Račany Rosso	Zmena regulácie časti funkčnej plochy Rozvojové územie málopodlažnej bytovej zástavby, kód C 102 na Rozvojové územie málopodlažnej bytovej zástavby, kód E 102. Zmena regulácie časti funkčnej plochy Rozvojové územie málopodlažnej bytovej zástavby, kód C 102 na Rozvojové územie viacpodlažnej bytovej zástavby, kód F 101

Variant 2

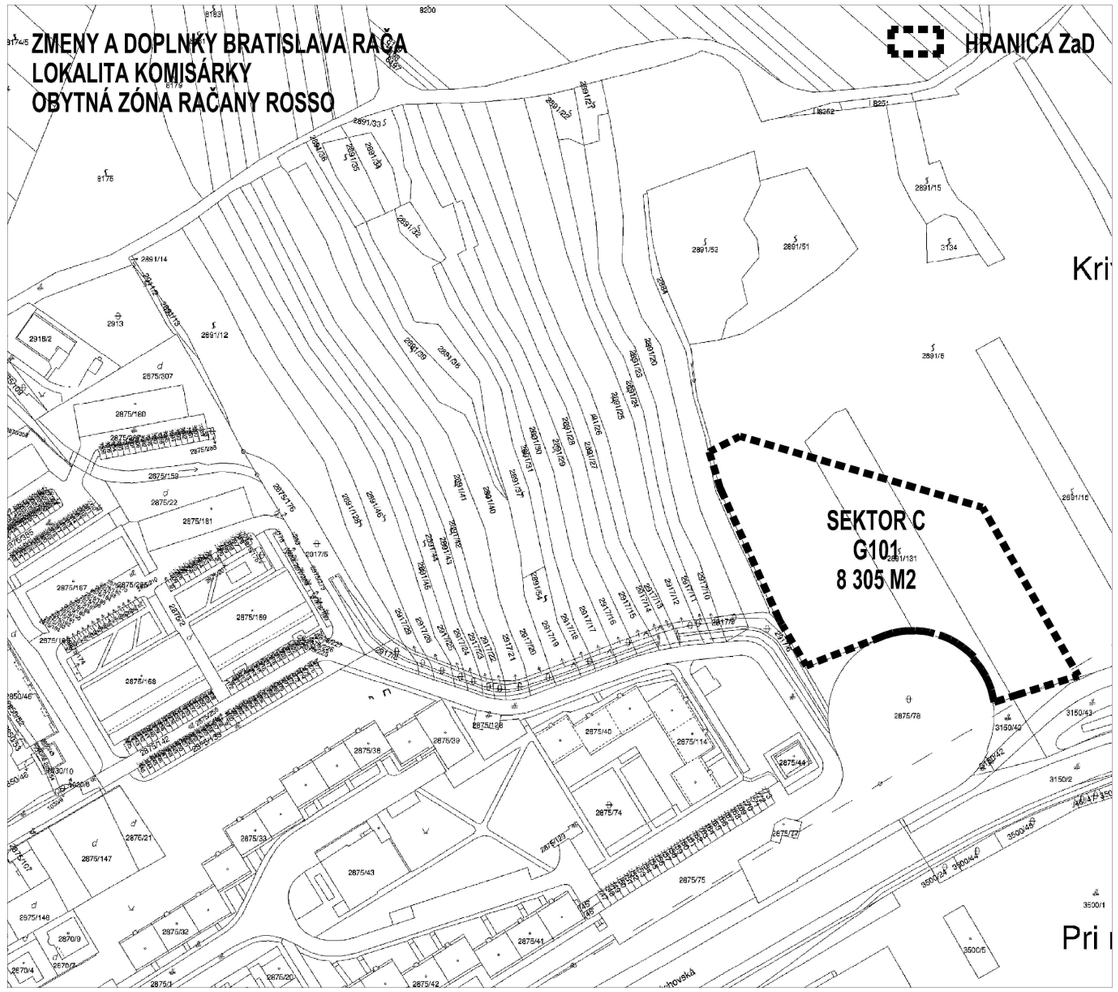
Mestská časť	Zmeny a doplnky
Bratislava Rača Lokalita Komisárky Račany Rosso	Zmena regulácie časti funkčnej plochy Rozvojové územie málopodlažnej bytovej zástavby, kód C 102 na Rozvojové územie viacpodlažnej bytovej zástavby, kód G 101

12.2 GRAFICKÁ ČASŤ NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV

Variant 1



Variant 2



V Bratislave december 2012
Ing. arch. Gabriel Drobniak
Ing. arch. Dušan Jurkovič

13	**GRAFICKÁ ČASŤ**		
1	-	Širšie vzťahy	m 1: 10 000
2A	-	Komplexný urbanistický návrh – variant 1	m 1: 2 000
2B	-	Komplexný urbanistický návrh – variant 2	m 1: 2 000
3	-	Výkres súčasného stavu územia	m 1: 2 000
4		Návrh rozvoja dopravy – širšie vzťahy	m 1: 10 000
5	-	Dopravné vybavenie zóny	m 1: 2 000
6		Technické vybavenie územia, širšie vzťahy, etapizácia	m 1: 5 000
7	-	Technické vybavenie zóny – vodovod	m 1: 2 000
8	-	Technické vybavenie zóny – kanalizácia	m 1: 2 000
9	-	Technické vybavenie zóny – plynofikácia	m 1: 2 000
10	-	Technické vybavenie zóny – elektrifikácia	m 1: 2 000
11	-	Technické vybavenie zóny – telekomunikácie	m 1: 2 000
12	-	Technické vybavenie zóny – komplexné riešenie	m 1: 2 000
13	-	Zeleň, ochrana prírody, tvorba krajiny	m 1: 2 000
14A	-	Komplexná regulácia funkčného využitia zóny – variant 1	m 1: 2 000
14B	-	Komplexná regulácia funkčného využitia zóny – variant 2	m 1: 2 000
15A	-	Návrh zmien a doplnkov územného plánu – variant 1	m 1: 2 000
15B	-	Návrh zmien a doplnkov územného plánu – variant 2	m 1: 2 000
16A	-	Zákres do ortofotomapy – variant 1	m 1: 2 000
16B	-	Zákres do ortofotomapy – variant 2	m 1: 2 000
17		Priestorové zobrazenie zástavby	
18		Priestorové zobrazenie zástavby	