



**Urbanistická štúdia (UŠ) zóny Pod záhradami v MČ Bratislava-Dúbravka**  
Návrh riešenia

Objednávateľ:  
Spracovateľ:  
Dátum:

MČ Bratislava Dúbravka  
JELA, s.r.o.  
október 2020

**Obsah**

1	Úvod.....	4
1.1	Vymedzenie riešeného územia.....	4
1.2	Ciele riešenia a implementácia zadania UŠ.....	4
2	Východiská riešenia.....	5
2.1	Širšie vzťahy.....	5
2.2	Demografické východiská a bytový fond.....	5
2.3	Občianska vybavenosť.....	5
3	Návrh riešenia.....	5
3.1	Urbanistická koncepcia zóny.....	5
3.1.1	Variety riešenia územia.....	5
3.1.2	Navrhované zmeny funkčného využitia územia.....	6
3.2	Verejné dopravné vybavenie.....	7
3.2.1	Cestná doprava.....	7
3.2.2	MHD.....	7
3.2.3	Statická doprava.....	7
3.2.4	Pešia doprava.....	7
3.2.5	Cyklistická doprava.....	7
3.3	Verejné technické vybavenie.....	7
3.3.1	Vodné hospodárstvo, odkanalizovanie.....	7
3.3.2	Energetika.....	7
3.3.3	Telekomunikácie.....	8
3.4	Zeleň a ochrana prírody.....	8
3.4.1	Súčasný stav.....	8
3.4.2	Navrhovaná zeleň.....	9
3.4.3	Bilancie navrhovanej sídelnej zelene.....	9
3.4.4	Ochrana prírody.....	9
3.5	Civilná ochrana.....	9
3.5.1	Všeobecná časť.....	9
3.5.2	Potreba zabezpečovania záujmov CO.....	9
3.5.3	Zhodnotenie súčasného stavu riešeného územia.....	10
3.5.4	Súčasný stav – prehľad ukrytia na riešenom území.....	10
3.5.5	Koncepcia zabezpečovania zariadení CO v jednotlivých oblastiach.....	10
4	Návrh regulácie zóny.....	11
5	Návrh zmien a doplnkov UPN hl.m. SR Bratislavy.....	14

**Základné identifikačné údaje:**

---

Názov dokumentácie:

**Urbanistická štúdia zóny Pod záhradami v MČ Bratislava-Dúbravka**

---

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie urbanistickej štúdie:  
Ing. arch. Mária Rajecká, Pribišová 6, 841 05 Bratislava

Vedená v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, pod registračným číslom 292.

Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľad nad procesom obstarania:  
Hlavné mesto SR Bratislava a MČ Bratislava - Dúbravka

Objednávateľ dokumentácie a vlastníak územia:  
MČ Bratislava Dúbravka  
Žatevná 2,  
844 02 Bratislava

Spracovateľ:  
JELA, s.r.o.  
Brnianska 25,  
811 04 Bratislava

**Spracovateľský kolektív:**

---

Autori:

Ing. arch. Jela Plencnerová  
Ing. arch. Laura Jakabčinová

urbanizmus, architektúra  
sídlná zeleň, miestny ÚSES, ochrana prírody, životné prostredie

Spolupráca:

Technická infraštruktúra:

Ing. Soňa Ridillová  
Ing. Andrea Martináková  
Ing. Viera Pavlačková  
Ing. Jozef Marko

doprava  
zásobovanie vodou, kanalizácia  
zásobovanie plynom, teplom  
zásobovanie el. energiou, telekomunikácie

Konzultácie :

Ing. arch. Andrej Gurtler

# 1 Úvod

## 1.1 Vymedzenie riešeného územia

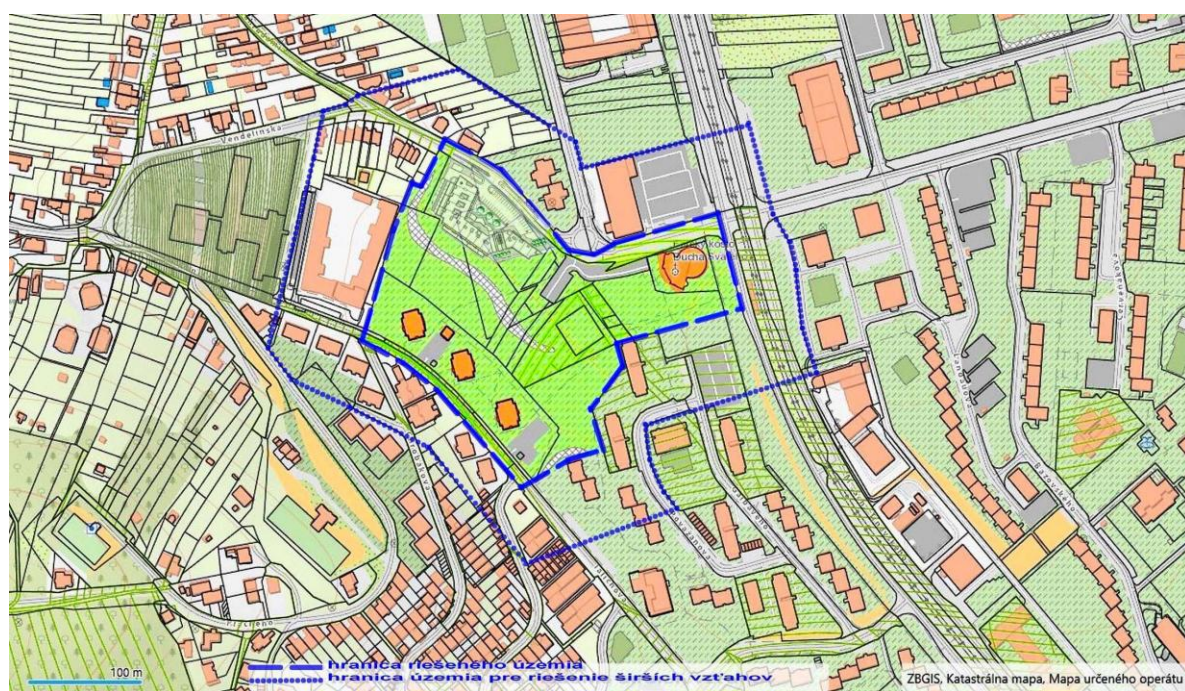
Riešené územie o rozlohe 4,8 ha sa nachádza v mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie urbanistickej štúdie je nasledovné:

- zo severu je hranicou riešeného územia ulica Pod záhradami
- z východu ulica M. Schneidera-Trnavského
- z juhu hranica zástavby existujúca viacpodlažná bytová výstavba
- z juhozápadu ulica Talichova
- zo severozápadu existujúca bytová výstavba

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je nasledovné:

- zo severu Vendelínska ulica, pokračovanie jej línie južným okrajom bývalej pošty k severnej hrane Domu kultúry Dúbravka
- z východu Trhová ulica a pokračovanie jej línie po severnú líniu areálu TODOS-Škoda
- južne pokračovanie línie severnej časti Považanovej ulice, západne pokračovanie hranice po ulicu Juraja Hronca
- z juhozápadu línia paralelne vedená z ulicou Talichová
- zo západu ulica Dolinského



Obrázok 1 Vymedzenie riešeného územia

## 1.2 Ciele riešenia a implementácia zadania UŠ

V riešení UŠ boli naplnené všetky Hlavné ciele riešenia stanovené v zadaní UŠ. Ide hlavne o:

*Hlavným cieľom riešenia UŠ Pod záhradami je overiť a zapracovať nové podnety pre umiestnenie verejného parku v MČ Bratislava-Dúbravka.*

*Po vykonaní prieskumov a rozborov dotknutého územia a zdefinovaní hlavných problémov a reálnych zámerov výstavby v zóne, sú hlavné ciele riešenia stanovené nasledovné:*

- zosúladiť komplexného rozvoja územia so zreteľom na nový mestotvorný charakter územia s vybudovaním verejného parku na základe dlhodobých koncepčných zámerov Mestskej časti Bratislava - Dúbravka s konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami,
- zosúladiť individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- zosúladiť umiestnenia verejného parku s novými aktivitami s ostatnými funkčnými systémami v území – bývanie, občianska vybavenosť, technická vybavenosť miestnej i celomestskej úrovne,
- zníženie intenzity využitia územia, detailnejšie rozčleniť územie, pri dodržaní týchto zásad:
  - zmeniť súčasné funkčné využitie časti územia – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) rozvojové územie na parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (kód 1110) rozvojové územie
  - zmeniť súčasné funkčné využitie časti územia – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501) rozvojové územie na parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (kód 1110) rozvojové územie; Ostávajúce funkčné využitie 501 s dôrazom na polohu v organizme mesta (územie vonkajšieho mesta) riešiť prevažne ako málopodlažnú zástavbu. Podiel bývania riešiť v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti situovať predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Ako súčasť územia riešiť plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.
  - zmeniť súčasné funkčné využitie časti územia, viacpodlažnú zástavbu obytného územia (kód 101), stabilizované územie, na parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (kód 1110) rozvojové územie, zároveň je potrebné preukázať bezkolíznosť umiestnenia nového funkčného využitia parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy s okolitými funkciami v území,
  - plochy charakteru parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (kód 1110) rozvojové územie, odčlenené od plôch s kódom 101, 201 a 501, v návrhu UŠ sústrediť tak, aby vznikla kompaktná plocha pre vybudovanie parku o výmere minimálne 21 000 m<sup>2</sup>,
  - zmeny funkčného využitia plôch navrhovať vo výmere nad 0,5 ha
  - do návrhu UŠ zahrnúť rozpracované projekty na ulici Pod záhradami a cirkevného centra,
  - zhodnotiť potenciál územia, určiť jeho nezastaviteľné časti, určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity výsadby s riešením interakcie, územného systému ekologickej stability na širšie územie, zdokladovať zníženie zaťaženia územia funkciou – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy,
  - zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
  - formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia, zachovaním „pamäti územia“ (zatrúbený potok Koprivnica, Býkova lúka, dúbravské čerešňové sady),
  - zabezpečiť primerané zastúpenie plôch vzrastlej zelene,
  - zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov, peších a cykloturistických prepojení,
  - hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy, vrátane rezervy pre podzemnú parkinggaráž,
  - stanoviť zásady skvalitnenia technickej infraštruktúry,
  - vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
  - stanoviť potrebné asanácie stavieb a vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.

## 2 Východiská riešenia

### 2.1 Širšie vzťahy

MČ Dúbravka nemá vo svojom zastavanom území žiadny mestský park. Sídelnú zeleň saturuje prírodné zázemie MČ, Devínska Kobyla. Napriek tomu, je pre každodennú rekreáciu a pobyt obyvateľov MČ v exteriéri potrebné doplniť kompaktné plochy zelene v maximálnej možnej miere. Z uvedeného dôvodu je veľkým prínosom navrhovaná zmena zastaviteľného územia na park v minimálnej rozlohe cca 2 ha, prínosom pre celé širšie zázemie zóny ako aj mestskú časť.

### 2.2 Demografické východiská a bytový fond

Riešené územie je obklopené existujúcou zástavbou prevažne bytových domov. V celej mestskej časti Dúbravka trvalo žije cca 33 665 obyvateľov. Pravdepodobne denne prítomných ľudí vzhľadom na okolité zamestnanecké zóny je podstatne viac, odhadom do cca 37 000 ľudí. Pri priemernom počte 2,5 obyv./byt, vychádza počet bytov cca 14 800 b.j. Plochy zelene pre trvalo a dočasne bývajúce obyvateľstvo podľa záväznej časti UPN BA by mali tvoriť vo vonkajšom meste 19,44m<sup>2</sup>/byt, z čoho vychádza, že MČ Dúbravka by mala mať cca 287 712 m<sup>2</sup> parkovej zelene, z čoho 57% = 16 ha by mala byť plocha parkov. Z uvedeného vyplýva, že akákoľvek väčšia parková plocha, ktorá v MČ pribudne, bude veľkým prínosom pre obyvateľov a návštevníkov MČ.

Vo variante 1 je navrhovaný 1 bytový dom v území, v ktorom sa počíta s cca 30 bytmi, t.j. v území pribudne cca 70 obyvateľov.

### 2.3 Občianska vybavenosť

V riešenom území sa okrem rímskokatolíckeho kostola priamo nenachádza žiadna občianska vybavenosť. V širšom riešenom území sa nachádza obchodno obslužná vybavenosť – obchody, reštaurácie, kaviarne, doplnkové služby. V území chýba športovorekreačná vybavenosť na čo sa využíva predovšetkým prírodné zázemie MČ.

Celkovým problémom všetkých sídliskových štruktúr na Slovensku je nedoriešené parkovanie pre obyvateľov a návštevníkov, čo čiastočne limituje umiestnenie občianskej vybavenosti v území.

## 3 Návrh riešenia

### 3.1 Urbanistická koncepcia zóny

Z histórie výstavby územia

Riešené územie sa nachádza v centrálnej polohe MČ Dúbravka, ktorého dominantou je kostol. Územie bolo pôvodne určené v územnom pláne mesta na zástavbu zmiešanou zástavbou bývania a občianskej vybavenosti. Občianska vybavenosť sa postupne dobudovala pozdĺž dúbavskej radiály a riešené územie zostalo nezastavané. Obyvatelia ho začali využívať (od cca 70 rokov 20. storočia) ako miestny park, aj keď územie tento oficiálny štatút nemalo.

Nakoľko pozemky sú väčšinou vo vlastníctve hl.m. Bratislavy, črtala sa príležitosť ponechať tomuto územiu už „tradičné funkčné využitie“ a zmeniť ho aj v územnom pláne mesta Bratislava.

#### 3.1.1 Varianty riešenia územia

##### Variant 1

Variant 1 je možné nazvať kompromisným, avšak nie ideálnym riešením. Väčšina územia sa mení na parkovú plochu so všetkým potrebným vybavením. V severozápadnej časti sa ponecháva časť územia na zástavbu formou málopodlažnej zástavby obytného územia – 102 D. Vzhľadom na vyčlenenú pomerne malú funkčnú plochu by sa v území na okraji parku dal postaviť 4 podlažný bytový dom s horným ustúpeným podlažím a podzemnou garážou s kapacitou cca 40 PM.

Ostatné územie parku by ostalo nezastavané budovami. Navrhujeme zmeniť lokalizáciu parkoviska, ktoré veľmi nevhodne zasahuje do centrálného územia parku a zbytočne zaberá plochy

zelene. Koncepcia sa oprela o potrebu vytvoriť čo najväčšiu plochu parku s dosadbou kvalitnej stromovej zelene, trvalkových a letničkových záhonov. Park bude vybavený zázemím – WC, sklad, prostriedky pre údržbu. Hlavné chodníky a cestičky by mali byť spevnené, vedľajšie mlatové. Park bude vybavený detskými ihriskami, vonkajšími fitness prvkami pre dospelých a seniorov a doplnkovými aktivitami. V severnej časti je navrhnutý výbeh pre psov, čo bude samostatný oplotený areál s lavičkami a vodou - picou fontánkou pre psov.

Vo variante 1 je navrhnutá miesta komunikácia FT C3, ktorá by prepájala Koprivnickú a ulicu Pod záhradami. V južnej časti novonavrhovanej komunikácie je navrhnutých 24 nových parkovacích miest. Pozdĺž južnej hrany ulice Pod záhradami je navrhnutých 37 pozdĺžnych parkovacích miest. Areál kostola je doplnený z južnej strany Farským centrom s pastoračným centrom a s parkoviskom s kapacitou 13 PM. Celý areál je doplnený novým parkoviskom s kapacitou 45 PM, ktoré bude možné využiť aj pre návštevníkov parku.

Podľa Zadania bolo potrebné rezervovať potenciálny priestor pre hromadnú parkováciu garáž v území, ktorá by aspoň čiastočne pokryla deficit parkovacích miest pre okolité bytové domy. Garáž je lokalizovaná v juhovýchodnej časti územia, s príchodom a výjazdom na Koprivnickú ulicu. Navrhovaná je 3 podlažná podzemná garáž s celkovou kapacitou 216 PM. Na streche garáže v úrovni terénu sa nachádza parkovisko s kapacitou 71 PM. Garáž je lokalizovaná na ploche existujúceho parkoviska.

Mimo riešeného územia, ale v širšom riešenom území sme umiestnili ďalšiu hromadnú parkováciu garáž, ktorá by mala 2 podzemné a 2 nadzemné podlažia s kapacitou cca 240 PM.

V riešenom území a jej najbližšom okolí by po realizácii návrhu pribudlo cca 616 PM.

Celková plocha parku vo Variante 1 je cca 21 330 m<sup>2</sup>.

##### Variant 2

Variant 2 je možné nazvať ideálnym z hľadiska kreovania nového parku. Väčšina územia sa mení na parkovú plochu so všetkým potrebným vybavením. V území nepríbudne žiadna nová zástavba okrem podzemnej garáže v južnej časti a malého objektu vybavenosti parku.

Územie parku by ostalo takmer nezastavané budovami. Navrhujeme zmeniť lokalizáciu parkoviska, ktoré veľmi nevhodne zasahuje do centrálného územia parku a zbytočne zaberá plochy zelene. Koncepcia sa oprela o potrebu vytvoriť čo najväčšiu plochu parku s dosadbou kvalitnej stromovej zelene, trvalkových a letničkových záhonov.

Vo variante 2 je navrhnutá alej v západovýchodnom smere, ktorú by sme navrhli vysadiť druhom Sakura, aby aspoň v čase kvitnutia pripomínala pôvodné čerešňové sady v Dúbravke.

Park bude vybavený zázemím – WC, sklad, prostriedky pre údržbu. Hlavné chodníky a cestičky by mali byť spevnené, vedľajšie mlatové. Park bude vybavený detskými ihriskami, vonkajšími fitness prvkami pre dospelých a seniorov a doplnkovými aktivitami. V severnej časti je navrhnutý výbeh pre psov, čo bude samostatný oplotený areál s lavičkami a vodou - picou fontánkou pre psov.

Vo variante 2 je pozdĺž južnej hrany ulice Pod záhradami navrhnutých 52 pozdĺžnych parkovacích miest. Areál kostola je doplnený z južnej strany Farským centrom s pastoračným centrom a s parkoviskom s kapacitou 13 PM. Celý areál je doplnený novým parkoviskom s kapacitou 45 PM, ktoré bude možné využiť aj pre návštevníkov parku.

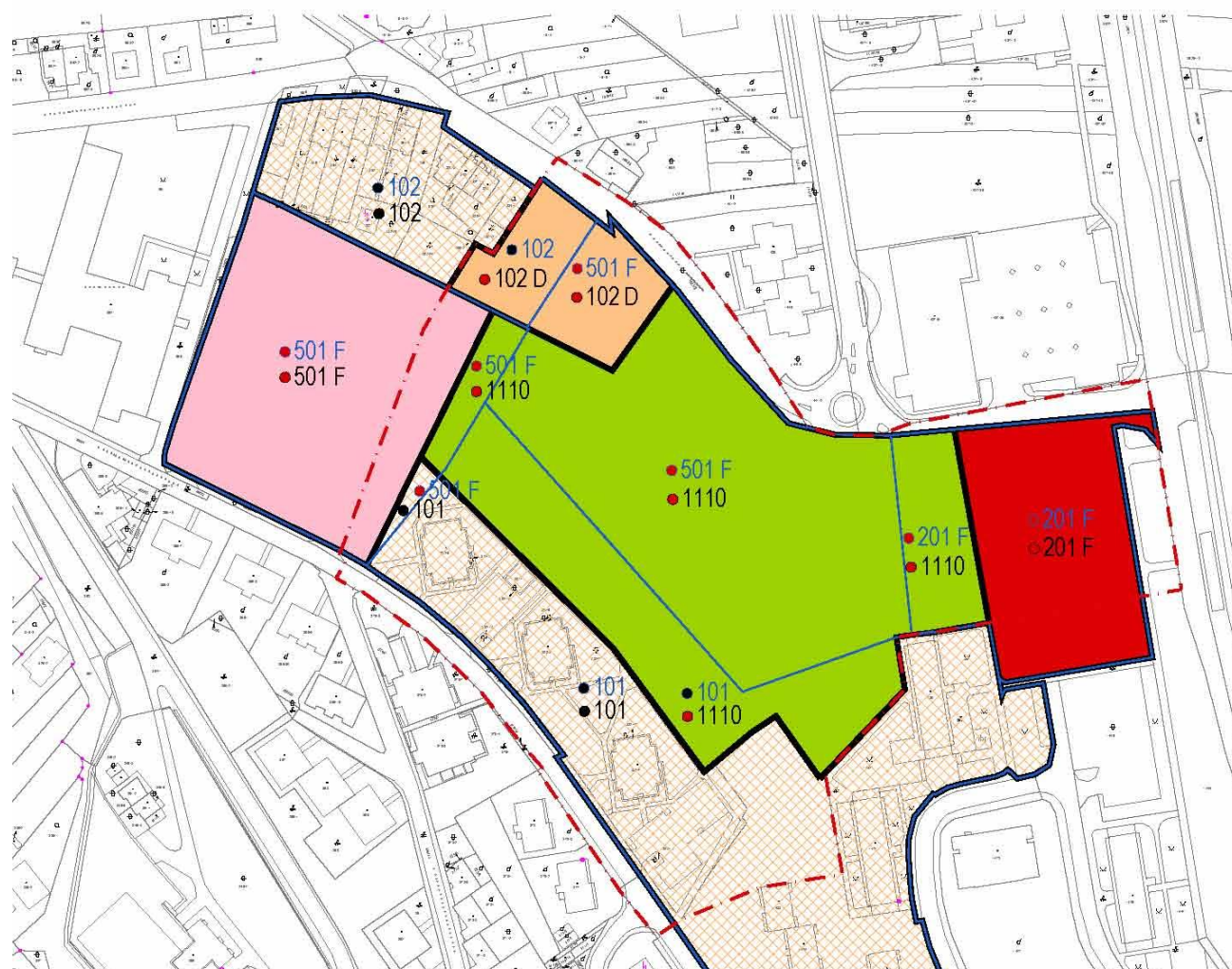
Podľa Zadania bolo potrebné rezervovať potenciálny priestor pre hromadnú parkováciu garáž v území, ktorá by aspoň čiastočne pokryla deficit parkovacích miest pre okolité bytové domy. Garáž je lokalizovaná v juhovýchodnej časti územia, s príchodom a výjazdom na Koprivnickú ulicu. Navrhovaná je 3 podlažná podzemná garáž s celkovou kapacitou 216 PM. Na streche garáže v úrovni terénu sa nachádza parkovisko s kapacitou 71 PM. Garáž je lokalizovaná na ploche existujúceho parkoviska.

Mimo riešeného územia, ale v širšom riešenom území sme umiestnili ďalšiu hromadnú parkováciu garáž, ktorá by mala 2 podzemné a 2 nadzemné podlažia s kapacitou cca 240 PM.

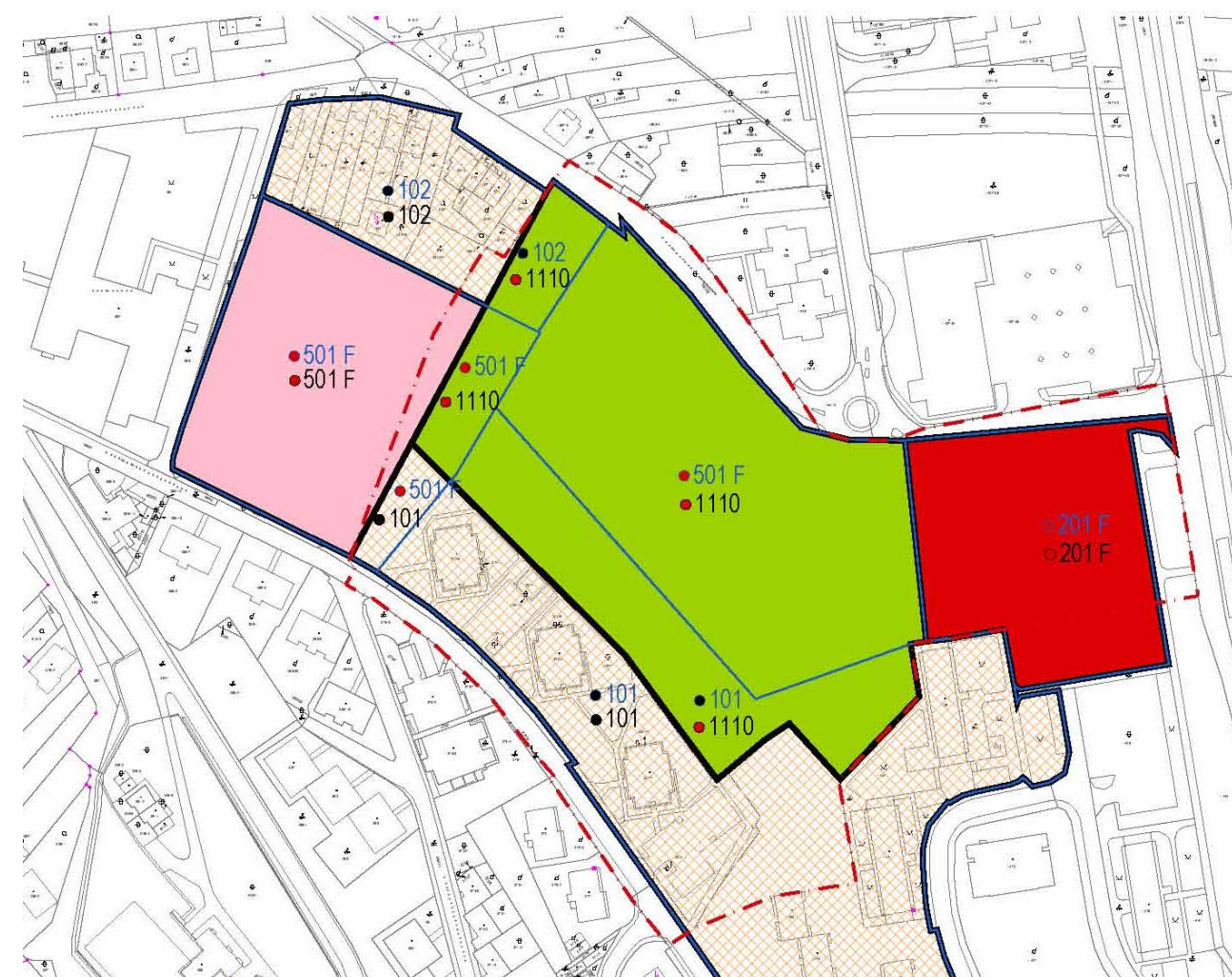
V riešenom území a jej najbližšom okolí by po realizácii návrhu pribudlo cca 567 PM.

Celková plocha parku vo Variante 2 je podstatne väčšia ako vo variante 1 a dosahuje hodnotu cca 23 870 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2 Navrhované zmeny funkčného využitia územia



Obrázok 2 Navrhované zmeny územného plánu mesta Bratislavy – Variant 1



Obrázok 3 Navrhované zmeny územného plánu mesta Bratislavy – Variant 2

#### Popis zmien funkčného využitia územia – V1

Na obrázku je znázornené ako sa navrhovaný park prejaví v zmenách Územného plánu hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov.

Vo variante 1 sa zmení časť plochy 102 stabilizované územie na 102 D rozvojové územie, s cieľom umožniť v lokalite výstavbu bytového domu 4+1 NP. Časť FP 501F sa zmení na FP 1110 a na FP 101 stabilizované územie.

Celá FP 501 F v centrálnej časti zóny sa zmení na 1110 rozvojové územie. Časť FP 201 F vo východnej časti územia sa zmení na 1110 rozvojové územie.

V južnej časti zóny sa časť územia 101 stabilizované územie zmení na 1110 rozvojové územie.

Týmito zmenami sa získa celková plocha parkovej zelene vo výmere cca 23 600 m<sup>2</sup>.

#### Popis zmien funkčného využitia územia – V2

Na obrázku je znázornené ako sa navrhovaný park prejaví v zmenách Územného plánu hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov.

Vo variante 2 sa zmení časť plochy 102 stabilizované územie na 1110 rozvojové územie. Časť FP 501F sa zmení na FP 1110 a na FP 101 stabilizované územie.

Celá FP 501 F v centrálnej časti zóny sa zmení na 1110 rozvojové územie.

V južnej časti zóny sa časť územia 101 stabilizované územie zmení na 1110 rozvojové územie.

Týmito zmenami sa získa celková plocha parkovej zelene vo výmere cca 25 070 m<sup>2</sup>.

## 3.2 Verejné dopravné vybavenie

### 3.2.1 Cestná doprava

#### Širšie územné vzťahy

Jadrom územia a dopravnej obsluhy je mestská radiála na ul. M. Schneidera-Trnavského a Saratovská. Cestná komunikácia je FT B2 – mestská zberná komunikácia s MHD formou električkovej a autobusovej dopravy. Na uvedenú radiálu sa napája sieť mestských obslužných komunikácií FT C1, C2 a C3.

#### Dopravná obsluha riešeného územia

Územie zóny je obslužené mestskými obslužnými komunikáciami – Pod záhradami, Koprivnická, Vendelínska.

Vo variante 1 sa navrhuje nové prepojenie ulice Pod záhradami a Koprivnickej ulice, ktorá by odstránila nutnosť obchádzania areálu školy na Dolinského ulici. Zároveň by na ňu bola priamo napojená aj garáž navrhovaného obytného domu. Funkčná trieda novonavrhovanej komunikácie by bola C3 – mestská obslužná komunikácia bez MHD - C3 MOU 6,5/30 modif.

Vo variante 2 sa prepojovacia komunikácia nenavrhuje. Dopravná obsluha je ponechaná v súčasnom stave.

### 3.2.2 MHD

Riešené územie sa nachádza v zastavanej centrálnej časti mestskej časti a je dobre obsluhované mestskou hromadnou dopravou.

Na ťažiskových komunikáciách FT B2 je trasovaná električková a autobusová MHD, ktorá dostatočne obsluhuje celé územie zóny. Zástavky mestskej hromadnej dopravy sú v pešej dostupnosti pre celé riešené územie, ich pešia dochádzková vzdialenosť je cca 300-500 m.

### 3.2.3 Statická doprava

Nakoľko ide o funkciu novonavrhovaneho parku nepredpokladá sa denná návštevnosť parku viac ako 10 ľudí, ktorí prídu do parku autom. Počet návštevníkov je odvodený od dnešnej situácie, nakoľko územie funguje ako park už v súčasnosti. Väčšina návštevníkov je aj bude z obyvateľov okolitých území, preto nie je potrebná dodatočná dopravná infraštruktúra pre funkciu parku.

#### Variant 1

V zóne navrhujeme potenciálne plochy pre výstavbu hromadných garáží s kapacitou 527 PM, ktoré by mali saturovať deficit parkovacích miest pre obyvateľov existujúcich obytných domov. 13 PM je určených pre nové farské centrum, 45 PM je určených pre kostol a pri využití časovej zástupnosti aj pre návštevníkov parku. Vo variante 1 je navrhnutých 24 PM na spojovacej komunikácii medzi ulicami Pod záhradami a Koprivnická a pre potrebu novonavrhovaneho bytového domu 40 PM v podzemnej garáži. Pozdĺž južnej hrany ulice Pod záhradami je navrhnutých 37 pozdĺžnych parkovacích miest. Spolu by malo vo variante 1 potenciálne pribudnúť 616 PM, keď nezapočítame cca 70 PM (45 PM pri kostole a 25 PM v južnej časti územia na mieste navrhovanej hromadnej garáže, ktoré budú len prekládkou existujúcich parkovísk).

527 PM je potenciálne kapacita dvoch hromadných garáží, pričom jedna je lokalizovaná pri Koprivnickej ulici a druhá garáž je lokalizovaná medzi ulicou Galbavého a ulicou M. Schneidera-Trnavského. Funkciou garáží by malo byť „stiahnutie“ aut z verejného priestoru do podzemia a tým aj zvýšenie potenciálu skvalitnenia verejného priestoru ulíc.

#### Variant 2

Variant 2 sa od variantu 1 líši predovšetkým tým, že sa nenavrhuje prepojovacia komunikácia a objekt bytového domu (úbytok 64 PM oproti variantu 1). Pozdĺž južnej hrany ulice Pod záhradami je vo variante navrhnutých 52 pozdĺžnych PM (prírastok 15 PM oproti variantu 1). Celkový potenciálny prírastok parkovacích miest vo variante 2 je teda 567 PM.

### 3.2.4 Pešia doprava

V oboch variantoch sú navrhované trasy pre peších cez centrálnu časť parku v severojužnom a východozápadnom smere. Na hlavné pešie trasy bude nadväzovať sieť mlatových chodníkov, ktoré sprístupnia jednotlivé časti parku.

### 3.2.5 Cyklistická doprava

V návrhu je navrhnutá cyklotrasa pozdĺž novonavrhovanej komunikácie, resp. vo variante 2 pozdĺž chodníka. Ďalej je trasa ideovo navrhnutá na prepojenie s hlavnou cyklotrasou R11 (z Územného generelu dopravy Hl. mesta SR Bratislavy) popri dúbavskej radiále. Celková dĺžka cyklochodníka v zóne je 460 m.

## 3.3 Verejné technické vybavenie

Verejné technické vybavenie je v oboch variantoch predovšetkým obmedzujúcim faktorom pre výsadbu vysokej stromovej zelene v parku. Samotné zriadenie parku si nevyžiada vysoké nároky na zásobovanie energiami, nakoľko by mal park mať hlavne prírodný charakter. Nepočíta sa s plošným závlahovým systémom. Bude potrebné doplniť verejné osvetlenie v centrálnej časti parku.

Presné nároky na energie budú definované až v následnom stupni projektovej dokumentácie parku pre územné konanie.

### 3.3.1 Vodné hospodárstvo, odkanalizovanie

V riešenom území sa priamo nachádza niekoľko vedení pitnej vody vysokých rádov, nakoľko ide o rozvod pitnej vody pre MČ z Vodojemu na Plachého ulici. Ide o vedenia 1 x DN 400 a 2 x DN 700. Koridor trasovania vodovodných vedení je potrebné zachovať bez zásahu do ich ochranných pásiem.

Ďalšie trasy vodovodu DN 400 sú lokalizované v Koprivnickej ulici a v ulici Pod záhradami. V severnej časti územia bude kvôli výstavbe farského centra potrebná prekládka vodovodnej siete. Vo variante 1 bude potrebné preložiť aj časť verejného vodovodu v kolízii s podzemnou garážou navrhovaného bytového domu. Presné riešenie bude zrejmé z ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

Odkanalizovanie okolitých objektov je realizované kanalizačnými stokami v uliciach Koprivnická a Pod Záhradami potrubiami DN 300 a DN 400.

Samotný park nebude mať podstatné nároky na dodatočné kapacity pitnej vody a odkanalizovanie, nakoľko jediný novonavrhovany objekt je WC a sklad pre park. Presné nároky budú určené v následnej DUR pre park, podľa presných kapacít zariadenia.

### 3.3.2 Energetika

#### Tepl vod

Spoločnosť Veolia Energia Slovensko, ako stabilný partner mestskej časti Dúbravka systém CZT tvoria predizolované potrubia často vedené pod zemou, v potrubí cirkuluje horúca voda, ktorá zabezpečuje prenos tepelnej energie z kotolne na miesto spotreby, potrubia sú izolované za účelom minimalizovania tepelných strát na trase medzi centrálnou kotolňou a najvzdialenejším bodom dodávky tepla. V súčasnosti je najviac používaným palivom zemný plyn, ktorý vo väčšine prípadov nahradil čierne a hnedé uhlie. Popri klasických zdrojoch energie sa stále viac používajú obnoviteľné zdroje energií ako napr. biomasa (drevná štiepka, pelety, kôra, slama, ...) a bioplyn.

V južnej a severnej časti územia sa nachádzajú vedenia horúcovodu, ktoré zásobujú bytové domy na Koprivnickej ulici a ulici Pod Záhradami teplom a TUV. V severozápadnej časti územia parku je lokalizovaná horúcovodná šachta, z ktorej vychádza horúcovod 2 x DN 125 severným aj južným smerom. Vo variante 1 bude potrebná prekládka časti horúcovodu vrátane šachty z dôvodu kolízie s podzemnou garážou navrhovaného bytového domu. Navrhovaný bytový dom je možné na horúcovod napojiť. Presné riešenie bude zrejmé z ďalších stupňov projektovej dokumentácie. Vo variante 2 by trasa horúcovodu ani šachta nemala byť realizáciou parku dotknutá.

### Zásobovanie plynom

V území sa po okraji zóny pozdĺž ulíc Pod záhradami a Koprivnická nachádzajú trasy STL plynovodov PE 225 a PE 160. Realizácia parku nijakým spôsobom neovplyvní trasovanie a prevádzku plynovodov. Nové nároky na spotrebu plynu z výstavby parku nevyplývajú.

### Zásobovanie el. energiou

V súčasnosti sa priamo v území nachádzajú trasy vedenia VN približne v trase vodovodných rádo. VN je napojené na trafostanicu v južnej časti riešeného územia, medzi bytovými domami na Koprivnickej ulici.

Pri zriadení nového VO v centrálnej časti parku bude potrebné vypočítať v následnej DUR pre park presné kapacity odberu el. energie pre VO parku v súlade s jeho riešením.

Pri potenciálnej výstavbe podzemnej garáže na Koprivnickej ulici bude pravdepodobne potrebné preložiť časť podzemného vedenia NN. Vo variante 1 bude potrebné preložiť aj časť podzemného vedenia NN v kolízii s podzemnou garážou navrhovaného bytového domu. Presné riešenie bude zrejme z ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

### 3.3.3 Telekomunikácie

Telekomunikačné siete sa nachádzajú takmer po celom obvode riešeného územia. V južnej časti popri Koprivnickej ulici môže potenciálne prísť pri lokalizácii podzemnej garáže ku kolízii so sieťou TKS.

Pri potenciálnej výstavbe podzemnej garáže na Koprivnickej ulici bude pravdepodobne potrebné časť vedenia preložiť. Presné nároky na prekládku budú určené v následnej DUR pre park, podľa presných rozmerov a osadenia garáže.

## 3.4 Zeleň a ochrana prírody

### 3.4.1 Súčasný stav

#### Zeleň v bezprostrednom okolí zóny

Krajinnú štruktúru dotknutého a záujmového územia určuje prevažne urbanizované prostredie s mestskou zástavbou. V blízkosti riešeného územia sa nachádzajú chránené územia prírody ako aj dôležité biocentrá a biokoridory v zmysle ÚSES – Devínska kobyľa.

Dôležitým aspektom riešenia parku bude prepojenie parku s okolitou prírodnou a záhradnou zeleňou, čo umožní rôznym druhom vtákov sa premiestňovať do záhrad a parkovej zelene z lesa do zelene sídliska.

Významnejšie existujúce plochy parkovej zelene v blízkosti lokality sa nenachádzajú.

V kontakte s riešeným územím sa nachádza zeleň záhrad rodinných domov.

#### Zeleň v riešenom území

Plochy zelene sú tvorené hlavne existujúcimi plochami verejnej zelene v existujúcej ploche parku so vzrastlými stromami v riešenom území a v tesnom okolí na plochách bývania a pozdĺž ulíc sa nachádza líniová zeleň uličných koridorov:

- medzibloková zeleň stabilizovaného územia bytových domov
- parčík v severozápadnom rohu lokality
- trávnatý porast s malým podielom vzrastej náletovej zelene v centrálnej časti riešeného územia
- existujúce stromové aleje pozdĺž ulíc M. Schneidra-Trnavského a Saratovskej.

#### Druhová skladba a stav drevín v zóne

Zdroj: Analýza realizovateľnosti zámeru vybudovať verejný park v lokalite Pod záhradami v MČ Bratislava Dúbravka, Zelená Bratislava – ZEBRA, O.Z. Michalská 5, BA, Ing. Zuzana Rusková; Ivana Kaliská Klapková

Prevládajúcim druhom na riešenom území je Javor horský (*Acer pseudoplatanus*). Dalej je to Borovica čierna (*Pinus nigra*), Javor jasanolistý (*Acer negundo*), rôzne druhy Topoľov (*Populus tremula*, nigra a alba), Lipa malolistá (*Tilia cordata*) o Vřba biela (*So/ix olbo*). Zaujímavosťou je pomerne bohaté zastúpenie ovocných drevín (*Molus domestica*, *Prunus Avium*, *Prunus domestica syriaco*, *Sorbus domestica*), ktoré spoločne dosahujú počet 13 kusov.

Celkovo sú dreviny v pomerne zlom stave. Dôležitým faktorom, ktorý negatívne ovplyvňuje aktuálne podmienky na rast a rozvoj drevín, je nesprávna výsadba s malými rozstupmi. Týka sa to najmä väčších zoskupení Javora horského premiešaného so staršími Javormi Jasaňolistými a väčších zoskupení Borovice čiernej.

Ďalším prvkom, ktorý prispieva k zhoršenému zdravotnému stavu stromov, je neprimeraná, či zanedbaná údržba zelene na riešenom území. Rany na báze kmeňa spôsobené kosením sú predovšetkým pri Javore horskom, takmer pravidlom. V korunách stromov sa nachádza množstvo suchých konárov a ojedinele aj preschnuté konštrukčné konáre.

Tabuľka 1 Inventarizácia stromov v existujúcom parku

Názov latinsky	Počet Ks
<i>Acer pseudoplatanus</i>	82
<i>Pinus nigra</i>	51
<i>Acer negundo</i>	22
<i>Populus tremula</i>	9
<i>Tilia cordata</i>	9
<i>Salix alba</i>	8
<i>Populus nigra</i>	7
<i>Sorbus domestica</i>	4
<i>Prunus avium</i>	4
<i>Ailanthus altissima</i>	4
<i>Tilia tomentosa</i>	4
<i>Malus domestica</i>	4
<i>Celtis occidentalis</i>	3
<i>Robinia pseudoakacia</i>	3
<i>Populus alba</i>	5
<i>Prunus domestica syriaca</i>	1
<i>Fraxinus excelsior</i>	1

#### Navrhované opatrenia

Bezodkladne odporúčame vykonať podrobnejší prieskum certifikovaným arboristom pri drevinách napadnutých hubovitými ochoreniami (*Armillaria*./, plesňami, alebo ak je inak ohrozená statika stromu (nevyvážená koruna). Tieto stromy si vyžadujú okamžitý zásah. Bezodkladné je aj odstránenie vyschnutých drevín. Takisto je potrebné odstránenie suchých konárov z koruny stromov. Ďalej odporúčame zaškoliť pracovníkov údržby zelene s cieľom znížiť poranenia na báze kmeňa spôsobené kosením, okrem vyššie spomínaných urgentných opatrení je potrebné preriediť hustú výsadbu Javora horského a Borovice čiernej.

Vzhľadom k tomu, že zdravotný stav a podmienky na rast mnohých drevín sú zhoršené a je nutné ich odstránenie teraz alebo v blízkej budúcnosti, tak je potrebné realizovať premyslenú novú výsadbu.



### 3.4.2 Navrhovaná zeleň

#### Parková zeleň

V parku je navrhovaná verejná parkovo upravená zeleň dotvárajúca a spríjemňujúca priestor medzi objektmi doplnená oddychovými plochami. Navrhovaná zeleň bude druho aj priestorovo prepojená s existujúcimi plochami zelene parku aj bytových domov pozdĺž Koprivnickej ulice.

V centrálnej časti parku sú ponechané veľké trávnaté plochy v centre doplnené trvalkovou, letničkovou a kríkovou výsadbou. Pozdĺž navrhovanej východozápadnej promenády je navrhnutá vo variante 2 nová aleja z druhu Sakura, ktorý je náznačkovou pripomienkou niekdajších dúbravských čerešňových sádov. V severovýchodnej časti územia, v blízkosti kostola, sú navrhnuté menšie plochy verejnej zelene dotvárajúce verejný priestor doplnené stromoradiami.

Ako základ budúcich parkových výsadiel navrhujeme využiť výsadbu trávnikov a vzrastlých stromov, hlavne listnatých, vhodných pre dané prostredie pri zohľadnení ekologických nárokov jednotlivých druhov. Presná druhová skladba a riešenie sadových úprav bude náplňou ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie- DUR.

V oboch variantoch je okrem športovísk s prírodným povrchom navrhnutá kludová zóna s detskými ihriskami a fitness pre dospelých a seniorov. Ihriská by mali byť upravené odolným trávnikom, vhodným pre extrémne namáhané plochy. Jeho údržba by mala byť zameraná na ekologické spôsoby pestovania, s minimalizáciou chemických postrekov a hnojív.

Skupiny kríkov na okraji skupín stromov alebo voľne roztrúsené či vytvárajúce skupiny poskytujú viacero funkcií. Z pohľadu človeka návštevníka parku vizuálne oddeľujú nepekne pohľady, hluk a prach od cesty, tvoria zákutia a pokojné miesta na posedenie. Často majú ozdobné kvety, plody či aj samotné listy v rôznych častiach roka. Ak lemujú porast stromov, zvyrazňujú protiveterný efekt a pomáhajú zachytávať 40% vetra a 60% poslať nad porast stromov. Pre informáciu, ak vytvoríme 15 m široký pás stromov s krovinným plášťom po oboch stranách v dĺžke aspoň 500 m tento prvok dosiahne charakter lesa.

Z pohľadu živočíchov poskytujú potravu počas hniezdnej doby aj počas migrácie, tiež úkryt a miesta na hniezdenie. Krovinná a vysoká bylinná etáž je typická pre mierne pásmo Európy, žijú tu napríklad penice (Sylvia), drozdy (Turdus), strakoše (Lanius), kolibiarik (Phylloscopus), oriešok (Troglodytes), slávik (Luscinia) a červienka (Erithacus).

#### Zeleň parkovísk

Osobitne bude riešená plocha parkoviska v severnej časti územia, ktoré by malo mať odolný zatravnovaný povrch na kamenno-hlinenom podklade upravený spôsobom bežným v krajinách západnej Európy. Ide o minimalizáciu spevnených plôch v parku a tým k prispeniu k prirodzenému kolobehu zrážkovej vody v prírode, vrátane mestského prostredia.

### 3.4.3 Bilancie navrhovanej sídelnej zelene

V území sa mení hlavne výmera parkovej zelene. Ostatné plochy zelene zvýšia výmeru len v prípade realizácie parkovacích garáží v podzemí, preto je predčasné uvádzať tieto bilancie.

Vo variantoch sa počíta s nasledovnými výmerami parkovej zelene:

- Variant 1 – 21 330 m<sup>2</sup>
- Variant 2 - 23 870 m<sup>2</sup>

### 3.4.4 Ochrana prírody

Podľa zákona NR SR číslo 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny je cieľom ochrany prispieť k zachovaniu rozmanitosti podmienok a foriem života na Zemi. V súčasnosti sa na rozdiel od minulosti kladie dôraz na ochranu európskych a národne významných biotopov a druhov, preto aj na území Bratislavy došlo k posunu od ochrany parkov, záhrad, stromov a ich skupín a iných plôch mestskej zelene, smerom k ochrane území vzdialenejších od centra mesta.

V riešenom území ani v jeho bezprostrednom okolí sa nenachádza žiaden chránený areál, ani chránený strom. V súlade so zákonom 543/2002 Z.z. platí v celom riešenom území prvý stupeň ochrany.

Najbližšia lokalita je Národná prírodná rezervácia Devínska Kobyla, kde platí 4. stupeň ochrany.

#### Územný systém ekologickej stability (ÚSES)

Územný systém ekologickej stability (ÚSES) je jeden z nástrojov pre riešenie priestorovej stránky ekologickej stabilizácie územia a optimalizácie využívania krajiny. Nosnými stavebnými prvkami takéhoto systému sú biocentrá (Bc) a biokoridory (Bk), v podmienkach silno urbanizovaných území sú súčasťou funkčného ÚSES aj ostatné plošné prvky (napr. kategórie vnútramestskej zelene, sady, záhrady,...). Podľa biogeografického významu týchto prvkov sa delí systém ÚSES vzostupne na: miestny – regionálny – nadregionálny – provincionálny až biosférický.

V riešenom území sa nenachádza žiadny existujúci ani navrhovaný biokoridor ani biocentrum, nakoľko sa riešené územie nachádza v pomerne husto zastavanej časti mesta. Vstupom Slovenska do Európskej únie sa mení názor na využívanie územia, posilnia sa trendy ekologickej stabilizácie celého územia (vrátane nestabilných agroekosystémov). Súčasťou systému ÚSES sú aj územia zaradené do NATURA 2000 – územia európskeho významu (ÚEV) a chránené vtáčie územia (CHVÚ), Ramsarské lokality, a pod. Je reálny predpoklad, že na úrovni európskeho spoločenstva sa postupne vytvoria nástroje na sfunkčnenie navrhovaných prvkov ÚSES, ktoré sú obsiahnuté v ÚPN hl.m.SR Bratislavy a ktoré budú dopracované v následných stupňoch územno plánovacej dokumentácie až na legislatívne požadovanú úroveň M-ÚSES.

## 3.5 Civilná ochrana

### 3.5.1 Všeobecná časť

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

### 3.5.2 Potreba zabezpečovania záujmov CO

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

- a/ ochrany obyvateľstva pri výrobe, preprave skladovaní a manipulácii s nebezpečnými látkami (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok),
- b/ stavebnotechnických požiadaviek na stavby a technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany),
- c/ hospodárenia s materiálom civilnej ochrany (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 314/1998 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany v znení neskorších predpisov),
- d/ technické a prevádzkové podmienky informačného systému (vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany).

### 3.5.3 Zhodnotenie súčasného stavu riešeného územia

Lokalita, ktorá je predmetom riešenia v súčasnosti je zahrnutá do „Plánu ochrany“ mestskej časti Bratislava – Dúbravka.

Jedná sa o lokalitu, ktorá je v súčasnosti z časti nezastavaná a z časti je územie stabilizované s existujúcou bytovou zástavbou.

Sklady materiálu CO sa v riešenej lokalite podľa dostupných informácií nenachádzajú.

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

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

### 3.5.4 Súčasný stav – prehľad ukrytia na riešenom území

Podľa evidencie ochranných stavieb civilnej ochrany vedenej na Obvodnom úrade v Bratislave sa v riešenom území v súčasnosti nenachádza žiadna ochranná stavba typu odolný úkryt.

Údaje o ochranných stavbách typu JÚBS a ich kapacitách v riešenom území vzhľadom na jeho súčasný stav neuvádzame.

Súčasný stav zabezpečenia technických prostriedkov informačného systému civilnej ochrany pre varovanie obyvateľstva je pre súčasný stav riešeného územia postačujúci. Územie je vykryté dosahom elektronickej sirény mimo riešeného územia.

### 3.5.5 Konceptia zabezpečovania zariadení CO v jednotlivých oblastiach

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

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

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

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

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

Vo variante 1 sa navrhujú 3 podzemné hromadné garáže a vo variante 2 sa navrhujú 2 objekty podzemných garáží. Vzhľadom na fakt, že v území pribudne cca 70 obyvateľov (vo variante 1), je uvedený rozsah pre potenciálne ukrytie postačujúci.

Pre všetky druhy úkrytov je spádové územie v dochádzkovej vzdialenosti 500 m.

Koeficienty oslabenia pre jednotlivé druhy dvojúčelových objektov navrhnúť v zmysle technických podmienok vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Technické podmienky budú riešené v ďalších stupňoch PD konkrétnych objektov a ich technického vybavenia.

#### c/ hospodárenia s materiálom civilnej ochrany

Túto oblasť v záujmovom území nie je potrebné riešiť. V navrhovanom území túto oblasť sú povinné zabezpečovať v tejto lokalite právnické osoby pre svojich zamestnancov a osoby prevzaté do starostlivosti podľa charakteru svojej činnosti a podmienok stanovených zákonom NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov a v zmysle platných vyhlášok.

#### d/ technické a prevádzkové podmienky informačného systému

Vybudovaná sieť sirén určených na varovanie obyvateľstva, zabezpečuje pokrytie osídlenej časti riešeného územia z dosahu okolitých zariadení.

V riešenom území zóny, pokiaľ to nie je už splnené je potrebné v rámci vykryvania územia zabezpečiť rezervu pre umiestnenie technických prostriedkov informačného systému pre varovanie obyvateľstva a vyzumenie osôb v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany. Konkrétne podmienky riešiť v ďalšom stupni PD s príslušným Obvodným úradom v Bratislave, odborom krízového riadenia a so správcom tohto systému – sekciou krízového manažmentu a civilnej ochrany Ministerstva vnútra Slovenskej republiky.

## 4 Návrh regulácie zóny

Navrhovaná regulácia zóny vyplýva z regulácie stanovenej v územnom pláne mesta. V návrhu UŠ sa mení vymedzenie jednotlivých funkčných plôch a dopĺňa sa funkčné využitie 1110 parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy.

Uvádza reguláciu vzťahujúcu sa na navrhované funkčné využitia v zmysle platného Územného plánu hl.m. SR Bratislavy:

### 101 – stabilizované územie:

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
<b>PODMENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
<p>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 požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.</p>		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
- viacpodlažné bytové domy		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu</li> <li>- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier</li> <li>- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území</li> <li>- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok služieb</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby</li> <li>- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul> </li> </ul>		

### 102 stabilizované územie a rozvojové územie :

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
<b>PODMENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
<p>Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
- rôzne formy zástavby rodinných domov		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bytové domy do 4 nadzemných podlaží</li> <li>- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané</li> <li>- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území</li> <li>- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok služieb</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov</li> <li>- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia</li> <li>- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

**201 rozvojové územie:**

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.		
<b>SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia administratívy, správy a riadenia</li> <li>- zariadenia kultúry a zábavy</li> <li>- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- zariadenia verejného stravovania</li> <li>- zariadenia obchodu a služieb</li> <li>- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia školstva, vedy a výskumu</li> </ul>		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- integrované zariadenia občianskej vybavenosti</li> <li>- areály voľného času a multifunkčné zariadenia</li> <li>- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy</li> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy</li> <li>- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času</li> <li>- vedecko – technické a technologické parky</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- rodinné domy</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby</li> <li>- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- autokempingy</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

**501 – rozvojové územie:**

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.		
<b>SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti</li> </ul>		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bytové domy</li> <li>- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia administratívy, správy a riadenia</li> <li>- zariadenia kultúry a zábavy</li> <li>- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- zariadenia verejného stravovania</li> <li>- zariadenia obchodu a služieb</li> <li>- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia školstva, vedy a výskumu</li> </ul> </li> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rodinné domy</li> <li>- zariadenia športu</li> <li>- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia</li> <li>- zariadenia veľkoobchodu</li> <li>- autokempingy</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby</li> <li>- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

**1110 rozvojové územie:**

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE		1110
1110	parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
Územia parkovej a sadovnicke upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru .		
<b>SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
- parky		
- sadovnicke plošná a líniová zeleň		
- lesoparkové úpravy		
<b>pripustné</b>		
V území je pripustné umiestňovať najmä :		
- vodné plochy		
<b>pripustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- pobytové lúky		
- ihriská a hracie plochy		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
- náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy		
<b>nepripustné</b>		
- parkinggaráže nad terénom		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

Tab.3. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
		201	OV celomestského a nadmestského významu	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60
				OV charakteru nákupných a obslužných centier	0,4	0,10
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
		201	OV celomestského a nadmestského významu	bytové domy	0,30	0,35
				OV areálového charakteru, nákupné a obslužné centrá, špecifické zariadenia OV	0,30	0,30
202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25		
		vhodné v prostredí zástavby rodinných domov	0,30	0,30		
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*					
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD - pozemky 180 - 240 m <sup>2</sup>	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25
				OV lokálnych centier	0,30	0,25
				zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
				vhodné v prostredí zástavby RD	0,30	0,30
				zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15
				bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,30
				komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35
				OV areálového charakteru	0,28	0,35
OV lokálnych centier	0,36	0,20				
areály	0,55	0,10				
301	Priemyselná výroba		0,55	0,10		
			0,37	0,20		
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *		0,28	0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb		0,36	0,15		
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba			
		201	OV celomestského a nadmestského významu		0,55	0,10
					0,28	0,35
		202	OV lokálneho významu		0,28	0,35
					0,36	0,20
		301	Priemyselná výroba		0,55	0,10
					0,37	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *		0,28	0,25
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb		0,36	0,15		
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - viaceré formy zástavby	0,28	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
				rozvoľnená zástavba OV	0,23	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,28	0,25
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy -rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
					0,22	0,25
					0,21	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,20
				rozvoľnená zástavba	0,23	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20

Podrobná regulácia na zonálnej úrovni je v grafickej časti tej UŠ.

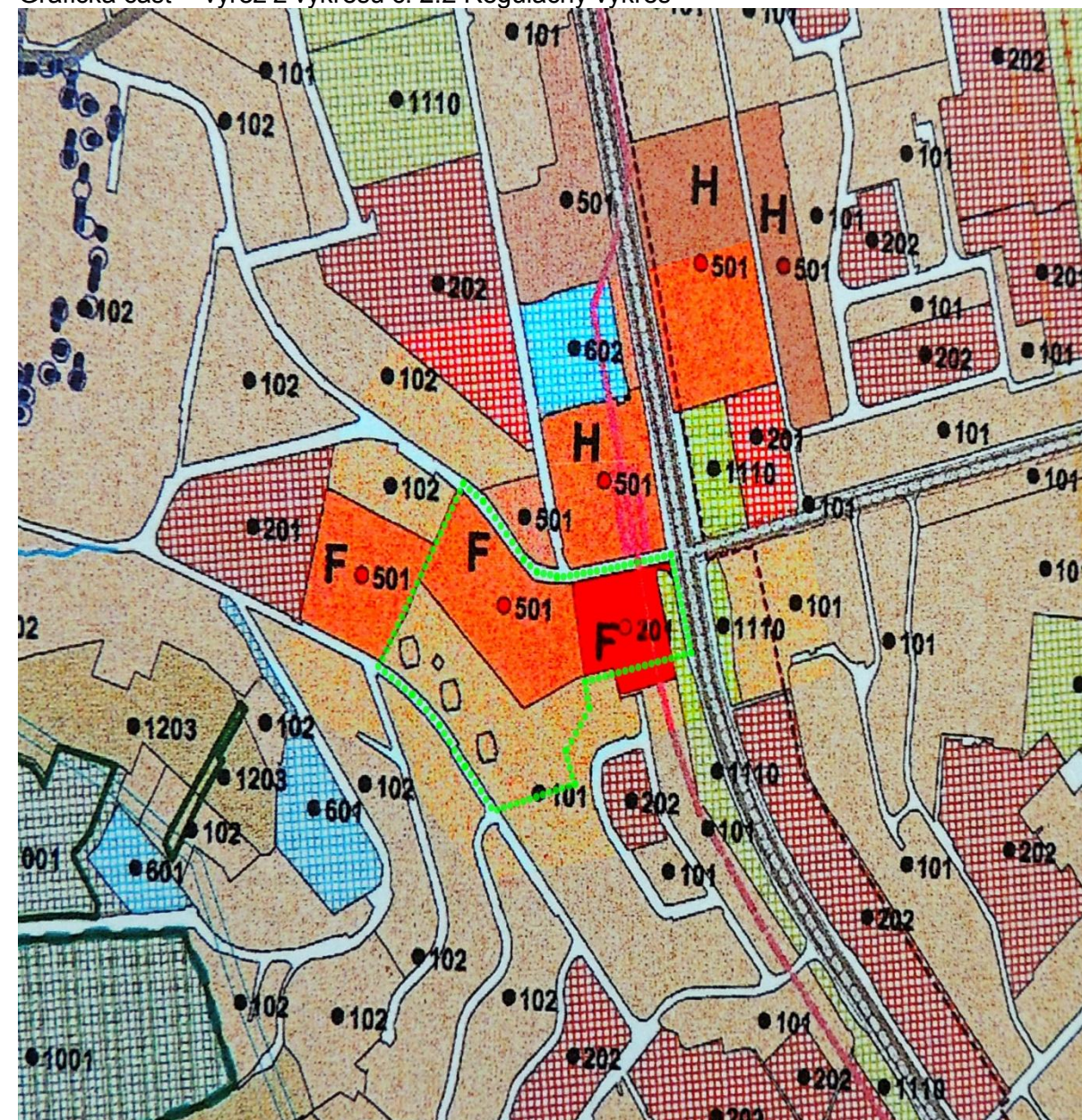
## 5 Návrh zmien a doplnkov UPN hl.m. SR Bratislavy

Návrh Zmien a doplnkov je spracovaný znázornením navrhovaných zmien do výrezov z výkresov, ktorých sa príslušná zmena týka.

Pri regulácii územia Regulačné prvky sú navrhnuté v súlade s metodikou UPN hl.m.SR Bratislavy.

### A. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov

Grafická časť – výrez z výkresu č. 2.2 Regulačný výkres

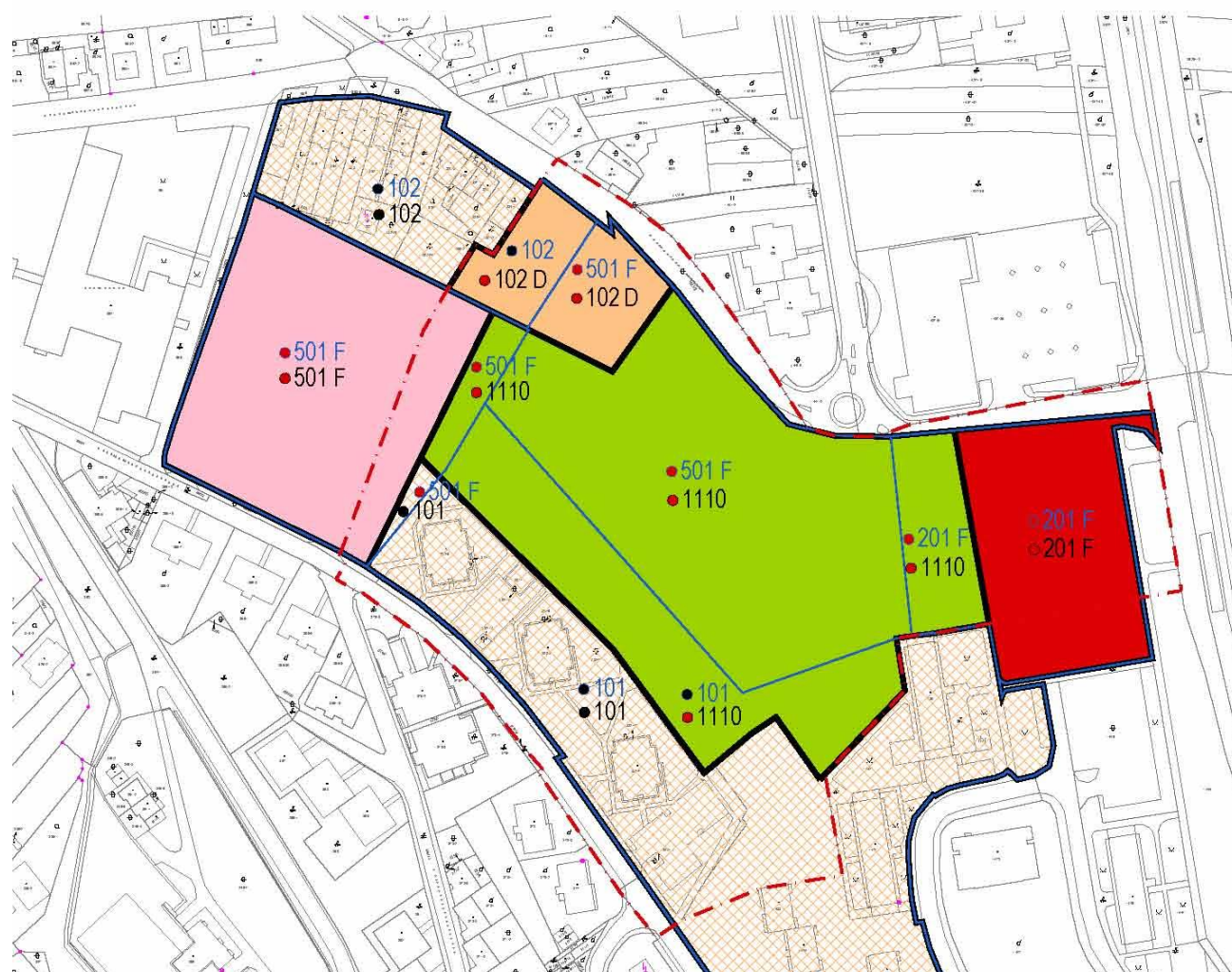


Územný plán hl. m. SR Bratislavy definuje v riešenom území nasledovné funkčné využitie:

- viacpodlažná zástavba obytného územia (101) - stabilizované územie
- málopodlažná zástavba obytného územia (102) – stabilizované územie
- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501) – rozvojové územie F
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201) – rozvojové územie F

**B. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy – Návrh zmien a doplnkov pre variant 1**

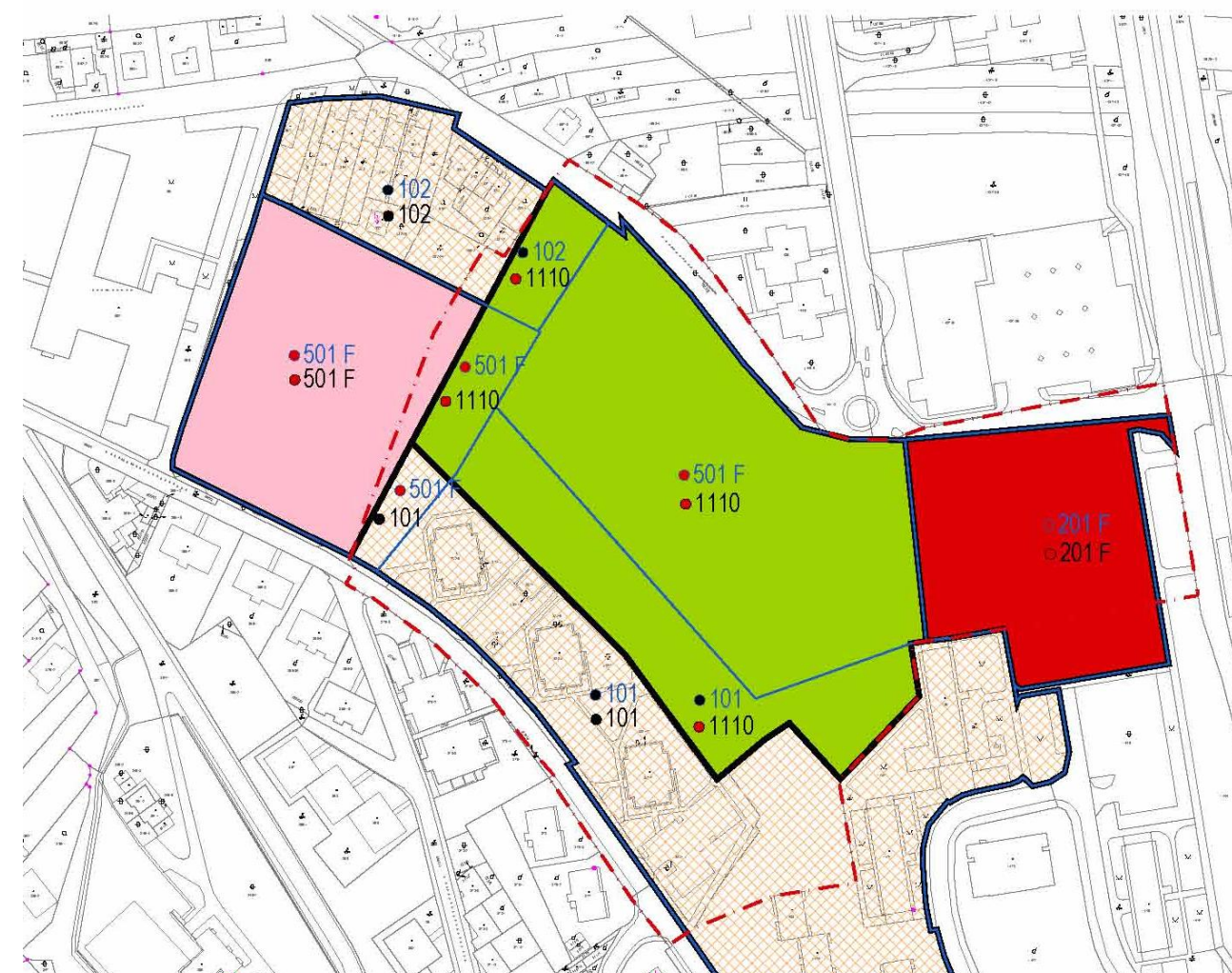
Grafická časť – výrez z výkresu č. 2.2 Regulačný výkres



- viacpodlažná zástavba obytného územia (101) - stabilizované územie
- málopodlažná zástavba obytného územia (102) – stabilizované územie
- málopodlažná zástavba obytného územia (102) – rozvojové územie D
- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501) – rozvojové územie F
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201) – rozvojové územie F
- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (1110) – rozvojové územie

**C. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy – Návrh zmien a doplnkov pre variant 2**

Grafická časť – výrez z výkresu č. 2.2 Regulačný výkres



- viacpodlažná zástavba obytného územia (101) - stabilizované územie
- málopodlažná zástavba obytného územia (102) – stabilizované územie
- zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (501) – rozvojové územie F
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (201) – rozvojové územie F
- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (1110) – rozvojové územie