



Urbanistická štúdia zóny **Kukučínova–Varšavská** v MČ Bratislava – Nové Mesto

Návrh riešenia

TEXTOVÁ ČASŤ

Obstarávateľ: **Vargem, s.r.o.**
Vajnorská 100/A
Bratislava 831 04
IČO: 46 906 436

Spracovateľ: **MrazekArchitects, s.r.o.**
Astrová 2/A
Bratislava 821 01
IČO: 55 851 347

OSO pre obstaranie UŠ: **Ing. arch. Laura Jakabčínová** osvedčenie č. 394
Hlavný riešiteľ: **Ing. arch. Ai Miklánek, ArtD.** r.č. SKA 2650 AA
Autori návrhu: **Ing. arch. Ai Miklánek, ArtD.** r.č. SKA 2650 AA
Peter Mrázek
Dátum spracovania: 10/2025

OBSAH	
1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE DOKUMENTÁCIE	6
1.1. Základné údaje	6
1.2. Zodpovední riešitelia	6
1.3. Použité skratky a názvoslovie	6
2. OBSTARANIE A CIELE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE	7
2.1. Údaje o obstaraní	7
2.1.1. Spracovateľ urbanistickej štúdie	7
2.1.2. Dôvody obstarania urbanistickej štúdie	7
2.1.3. Štúdia investičného zámeru	7
2.1.4. Účel obstarania a spracovania urbanistickej štúdie	7
2.1.5. Vymedzenie riešeného územia	7
2.2. Podklady	8
2.2.1. Územnoplánovacie podklady na celomestskej úrovni	8
2.2.2. Iné podklady	8
2.3. Zadanie	9
2.3.1. Návrh zadania	9
2.3.2. Čistopis zadania	9
2.3.3. Doplnujúce požiadavky	9
2.3.4. Požiadavky vyplývajúce zo schváleného zadania a doplnujúce požiadavky	9
2.4. Hlavné ciele návrhu	9
2.4.1. Ciele urbanistickej štúdie	9
2.4.2. Ciele urbanistickej koncepcie	9
2.4.3. Zeleň, biodiverzita a modro-zelená infraštruktúra	10
2.4.4. Dopravná a technická infraštruktúra	10
2.4.5. Východiskové zásady pre priestorové usporiadanie zástavby	10
3. ÚZEMNÝ PLÁN	10
3.1. Platné regulatívy	10
3.2. Súčasný urbanistický ukazovateľ	11
3.2.1. Regulácia funkčného využitia plôch	12
3.3. Problémové javy	14
3.4. Limity využitia územia	14
4. ŠIRŠIE VZŤAHY	14
4.1. Poloha v meste	14
4.2. Širšie vzťahy	14
4.2.1. Urbanistický charakter okolia	14
4.2.2. Ťažisko riešeného územia	15
4.2.3. Základné funkcie	15
4.3. Bývanie	15
4.3.1. Historický kontext	15
4.3.2. Novodobá výstavba	15
4.4. Občianska vybavenosť	15
4.4.1. Školstvo	15
4.4.2. Zdravotníctvo a sociálna starostlivosť	15
4.4.3. Kultúra	15
4.4.4. Komerčná vybavenosť	15
4.4.5. Šport, telovýchova a rekreácia	16
4.5. Doprava	16
4.5.1. Napojenie na vyšší komunikačný systém	16
4.5.2. Cestná doprava	16
4.5.3. Mestská hromadná doprava	16
4.5.4. Statická doprava	16
4.5.5. Železničná doprava	17
4.5.6. Letecká doprava	17
4.5.7. Cyklistická doprava	17
4.6. Technické vybavenie	17
4.6.1. Napojenie na inžinierske siete	17
4.6.2. Technické zariadenia v území	17
4.7. Ochrana prírody, krajiny a kultúrneho dedičstva	17
4.7.1. Miera prírodných prvkov v širšom území	17
4.7.2. Územný systém ekologickej stability	17
4.7.3. Ochrana kultúrneho dedičstva	18
5. PRÍRODNÉ PODMIENKY	18
5.1. Podložie	18
5.1.1. Geomorfologické pomery	18
5.1.2. Geologické pomery	18
5.1.3. Hydrologické pomery	18
5.1.4. Pôdny radón	18
5.2. Klimatické pomery	18
5.2.1. Klimatické pomery	18
5.2.2. Zrážky	18
5.2.3. Veterné pomery	18
6. DEMOGRAFIA A SOCIOEKONOMICKÁ ŠTRUKTÚRA	18
6.1. Demografia	18
6.1.1. Dlhodobý demografický vývoj MČ Nové Mesto	18
6.1.2. Vývoj demografických údajov za posledných 8 rokov	19
6.1.3. Zaradenie MČ Nové Mesto v celomestskej štruktúre demografických údajov	19
6.1.4. Vývoj demografickej štruktúry podľa ekonomických vekových skupín	20
6.1.5. Prognóza vývoja obyvateľov	20
6.1.6. Významnejšie zdroje pracovných príležitostí	21
6.1.7. Charakter pracovných príležitostí	22
6.1.8. Prínos výstavby bytov z hľadiska socioekonomickej štruktúry	22
7. SÚČASNÝ STAV RIEŠENÉHO ÚZEMIA	22
7.1. Vlastnícke vzťahy	22
7.1.1. Záujmové územie – pozemky	22
7.1.2. Záujmové územie – Stavby v rámci pozemkov	22
7.1.3. Záujmové územie – Stavby samostatné	22
7.1.4. Stavebný blok – pozemky	23
7.1.5. Stavebný blok – Stavby v rámci pozemkov	23

7.1.6.	Stavebný blok – Stavby samostatné.....	23
7.1.7.	Okolité komunikácie.....	24
8.	URBANISTICKÁ KONCEPCIA	24
8.1.	Riešené a záujmové územia.....	24
8.2.	Priestorové vzťahy a historický kontext riešeného územia	24
8.2.1.	Poloha riešeného územia v širších vzťahoch	24
8.2.2.	Riešené územie z hľadiska historického kontextu	24
8.3.	Princípy návrhu.....	24
8.3.1.	Forma zástavby.....	24
8.3.2.	Výška zástavby.....	24
8.3.3.	Tvorba akcentov a dominánt.....	25
8.3.4.	Uličný priestor	25
8.3.5.	Verejné priestory	25
8.3.6.	Hierarchizácia priestorov.....	25
8.3.7.	Vnútrobloky	26
8.3.8.	Doprava	26
8.3.9.	Technická infraštruktúra	27
8.3.10.	Zeleno-modrá infraštruktúra, adaptácia na zmenu klímy.....	27
8.3.12.	Preferencia pešieho pohybu	27
8.3.13.	Zmena stavebnej a uličnej čiary na Kukučínovej	27
8.3.14.	Priestorové zisky na Kukučínovej	28
8.3.15.	Plošné straty investora	28
8.3.16.	Výhľadové riešenie Kukučínovej ulice	28
8.4.	Návrh riešenia hlavných stavebných objektov.....	28
8.4.1.	Členenie zástavby	28
8.4.2.	Polyfunkčné a bytové objekty.....	28
8.4.3.	Nebytové objekty.....	28
8.4.4.	Podlažnosť a ustúpené podlažia.....	29
8.5.	Návrh riešenia ostatných stavebných objektov	29
8.5.1.	Nadzemné parkovanie	29
8.5.2.	Podzemné garáže a prístup do podzemia	29
8.5.3.	Technické objekty.....	29
8.6.	Urbanistická ekonómia	30
8.6.1.	Indexy navrhovanej zástavby	31
9.	FUNKČNÉ RIEŠENIE	33
9.1.	Súčasný stav riešeného územia.....	33
9.1.1.	Spôsob využívania územia	33
9.2.	Bývanie	33
9.2.1.	Koncepcia bývania	33
9.2.2.	Bilancie bytového fondu.....	33
9.2.3.	Vyhodnotenie bilancií.....	33
9.2.4.	Veková štruktúra obyvateľov	34
9.2.5.	Pracovné príležitosti a denne prítomné obyvateľstvo.....	34
9.3.	Občianska vybavenosť.....	34
9.3.1.	Súčasný stav.....	34
9.3.2.	Navrhovaná občianska vybavenosť.....	34
9.3.3.	Minimálne potreby základnej občianskej vybavenosti	35
9.3.4.	Školstvo a výchova	36
9.3.5.	Zdravotníctvo.....	36
9.3.6.	Sociálna starostlivosť.....	36
9.3.7.	Kultúrna a spoločenská vybavenosť	36
9.3.8.	Základná a vyššia občianska vybavenosť	36
9.4.	Šport, telovýchova a rekreácia.....	37
9.4.1.	Jestvujúci stav	37
9.4.2.	Navrhovaná vybavenosť športu, telovýchovy a rekreácie	37
10.	DOPRAVA.....	37
10.1.	Súčasný stav.....	37
10.1.1.	Dopravné napojenie	37
10.1.2.	Statická doprava	37
10.2.	Dopravné napojenie zóny.....	37
10.2.1.	Železničná doprava	37
10.2.2.	Napojenie na MHD	37
10.2.3.	Automobilová doprava	38
10.2.4.	Zvýšenie priepustnosti cestnej siete v okolí.....	38
10.2.5.	Cyklotrasy	38
10.2.6.	Napojenie na pešie komunikácie	39
10.3.	Organizácia dopravnej obsluhy.....	39
10.3.1.	Janoškova ulica.....	39
10.3.2.	Podzemie.....	39
10.4.	Kategórie a funkčné triedy komunikácií.....	39
10.5.	Statická doprava.....	40
10.5.1.	Výpočet základnej potreby odstavných a parkovacích miest podľa STN 73 6110:2024.....	40
10.5.2.	Výpočet celkovej potreby stojísk podľa STN 73 6110:2024	42
10.6.	Dopravno-kapacitné posúdenie	42
10.6.1.	Dopravno-kapacitné posúdenie pre V1.....	42
10.6.2.	Dopravno-kapacitné posúdenie pre V2.....	42
10.6.3.	Podmieňujúce investície z hľadiska dopravy.....	42
11.	TECHNICKÉ VYBAVENIE	43
11.1.	Voda.....	43
11.1.1.	Výpočet potreby vody podľa vyhlášky MŽP č. 684/2006.....	43
11.2.	Splašková kanalizácia	43
11.2.1.	Výpočet množstva splaškových vôd podľa STN 75 6101	43
11.2.2.	Ochranné pásmo.....	44
11.3.	Dažďová kanalizácia.....	44
11.3.1.	Výpočet množstva dažďových vôd	44
11.4.	Vykurovanie	44
11.5.	Plyn.....	45
11.5.1.	Ochranné a bezpečnostné pásma.....	45
11.6.	Elektrina (silnoprúd)	45
11.6.1.	Bilancie nárokov.....	45

11.6.2.	Napojenie na distribučný rozvod 22 kV	46
11.6.3.	Záložný zdroj	46
11.6.4.	Bleskozvod	46
11.7.	Telekomunikácie.....	46
11.8.	Civilná ochrana	46
11.8.1.	Stavebnotechnické požiadavky na vybavenie CO krytu	46
11.9.	Požiarne bezpečnosť obytného súboru	46
12.	SÍDELNÁ ZELEŇ	47
12.1.	Súčasný stav a východiská	47
12.2.	Koncepcia návrhu	47
12.3.	Typy zelene	47
12.3.1.	Parková zeleň a námestie	47
12.3.2.	Vnútrobloková zeleň	48
12.3.3.	Líniová zeleň a aleje.....	48
12.3.4.	Strešná zeleň.....	48
12.3.5.	Izolačná zeleň.....	48
12.4.	Vodné hospodárstvo	48
12.5.	Bilancia a ukazovatele	49
12.6.	Záver	49
13.	ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	49
13.1.1.	Životné prostredie, ochrana prírody a krajiny	49
13.1.2.	Environmentálna záťaž	49
13.1.3.	Ovzdušie	49
13.1.4.	Povrchové vody	50
13.1.5.	Hluk	50
13.1.6.	Radónové riziko	51
13.1.7.	Svetlotechnika	51
13.1.8.	Odpadové hospodárstvo	51
14.	ETAPIZÁCIA.....	52
15.	ZMENY V ÚPN.....	52
15.2.	Návrh regulácie.....	52
15.3.	Regulatívy	53
15.3.1.	Výkresy územného plánu.....	53
15.3.2.	Regulačné listy funkčných plôch.....	53
15.3.3.	Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre MČ Nové Mesto	55
15.3.4.	Regulatívy priestorového využitia územia	55
15.4.	Súlady návrhu navrhovanou zmenou	56
15.5.	Prehľad zmien a doplnkov pre ÚPN BA.....	56
15.5.1.	Variant V1.....	56
15.5.2.	Variant V2.....	56
15.5.3.	Bez zmien	56
16.	ZÁVER.....	57

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE DOKUMENTÁCIE

1.1. Základné údaje

Názov dokumentácie:	Urbanistická štúdia zóny Kukučínova - Varšavská v MČ Bratislava - Nové Mesto návrh riešenia	
Miesto stavby:	Bratislava – Nové Mesto zóna ohraničená ul. Kukučínova, Varšavská, Pluhová, Pri Dynamitke	
Obstarávateľ:	Vargem, s.r.o. Vajnorská 100/A Bratislava 831 04 IČO: 46 906 436	Ing. Juraj Minarovjech, konateľ
Spracovateľ:	MrazekArchitects, s.r.o. Astrová 2/A Bratislava 821 01 IČO: 55 851 347	Ai Miklánek, konateľ
OSO pre obstaranie UŠ	Ing. arch. Laura Jakabčínová	Osved. o odb. spôsobilosti č. 394
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Ai Miklánek, ArtD.	r.č. SKA 2650 AA
Autori návrhu:	Ing. arch. Ai Miklánek, ArtD. Peter Mrázek	r.č. SKA 2650 AA
Dátum spracovania:	10/2025	

1.2. Zodpovední riešitelia

Urbanizmus a architektúra	Ing. arch. Ai Miklánek, ArtD.	MrazekArchitects, s.r.o.
Bývanie a obč. vybavenosť	Ing. arch. Ai Miklánek, ArtD.	MrazekArchitects, s.r.o.
Demografia a bytový fond:	Ing. arch. Ai Miklánek, ArtD.	MrazekArchitects, s.r.o.
Verejné dopravné vybavenie:	Dipl. Ing. Ľubomír Budinský	EUROATELIER s.r.o.
Dopravno-kapacitné nároky:	Ing. Igor Ripka, PhD.	Traffic-visions s.r.o.
Sídelná zeleň:	Ing. arch. Ai Miklánek, ArtD.	MrazekArchitects, s.r.o.
Vodné hospodárstvo:	Ing. Štefan Hromada	HYDRO
Zásobovanie plynom	Ing. Štefan Hromada	HYDRO
Zásobovanie teplom:	Ing. Rastislav Konkol	
Silnoprúd a slaboprúd:	Ing. Rudolf Škrabák	Doškrtá, s.r.o.
Životné prostredie:	Ing. arch. Ai Miklánek, ArtD.	MrazekArchitects, s.r.o.
Geológia:	RNDr. Rudolf Holzer	DRILL, s.r.o.
Geodetické zameranie:	Ing. Viktor Mikluš	GPG, s.r.o.

1.3. Použité skratky a názvoslovia

BD	Bytový dom
ČPP, CPP	Čistá podlahová plocha

ČÚP, CUP	Čistá úžitková plocha
DK	Dažďová kanalizácia
SK	Splašková kanalizácia
DN	Dimenzia nominálna, vnútorný priemer potrubia
EZ	Environmentálna záťaž
HPO	Hygienické pásmo ochrany
HPP	Hrubá podlahová plocha
IAD	Individuálna automobilová doprava
IPP	Index podlahovej plochy, index podlažných (podlahových) plôch
IS	Inžinierske siete
IZP	Index zastavanej plochy
KAO	Katódová ochrana plynu
KZ	Koeficient zelene
MBC	Miestne biocentrum
MBK	Miestny biokoridor
NN	Nízke napätie
VN	Vysoké napätie
VVN	Veľmi vysoké napätie
NP, N.P.	Nadzemné podlažie
PP, P.P.	Podzemné podlažie
NRBC	Nadregionálne biocentrum
NRBK	Nadregionálny biokoridor
NTL	Nízkotlakový plyn
STL	Stredotlakový plyn
VTL	Vysokotlakový plyn
OP	Ochranné pásmo
OV	Občianska vybavenosť
VOV	Vyššia občianska vybavenosť
ZOV	Základná občianska vybavenosť
PM, p.m.	Parkovacie miesto
PF	Polyfunkcia, Polyfunkčný dom
PP	Prírodná pamiatka
PPF	Poľnohospodársky pôdny fond
PR	Prírodná rezervácia
PZ	Plocha zelene
RBC	Regionálne biocentrum
RBK	Regionálny biokoridor
TS	Trafostanica
ÚPN BA	Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v platnom znení
ÚPN-Z	Územný plán zóny
ÚPP	Územnoplánovací podklad
UŠ	Urbanistická štúdia
ÚSES	Územný systém ekologickej stability
VK, VKP	Voda + kanál, voda + kanál + plyn
VPS	Verejnoprospešná stavba
ZP	Zastavaná plocha

2. OBSTARANIE A CIELE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

2.1. Údaje o obstaraní

2.1.1. Spracovateľ urbanistickej štúdie

Spracovateľ urbanistickej štúdie je architektonický ateliér MrazekArchitects, s.r.o., Astrová 2/A, Bratislava. UŠ Kukučínova-Varšavská (skrátene UŠKV) sa úradne považuje za územnoplánovaciu štúdiu (ďalej ÚPŠ), ktorá je územnou štúdiou v zmysle § 40 ods. 8 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní. UŠKV je spracovaná ako územnoplánovací podklad ako overenie funkčného a priestorového využitia predmetného územia pre zmenu ÚPN BA v zmysle čístopisu Zadania (MARSET, 03/2021) odsúhlaseného orgánmi územného plánovania a v zmysle doplnených požiadaviek Hl. mesta SR Bratislavy, najmä MAGS OOUPD 56114/ 2025-438611 (arch. Tomašáková, 06/2025).

Štúdia administratívne nadväzuje na Zadanie (MARSET, 03/2021) a UŠ Obytného súboru Kukučínova-Varšavská (MARSET, 04/2023), ale autorsky a ideovo ide o samostatný návrh vzhľadom na skonanie pôvodného hlavného riešiteľa Ing. arch. Pavla Mrázka, následnú stratu autorizácie spol. MARSET, a doplňujúce požiadavky nezlučiteľné s pôvodnou koncepciou UŠ OSKV.

2.1.2. Dôvody obstarania urbanistickej štúdie

Vlastník nehnuteľností v záujmovom území je právnická osoba Vargem, s.r.o, Vajnorská 100/A, Bratislava, 831 04. Podnikateľské aktivity a fyzicky i morálne schátraná stavebná štruktúra predstavujú pozostatky pôvodne periférnej časti mesta, dnes začlenené do jeho vnútorného prostredia. Zámer vlastníka je zhodnotiť územie v súlade s polohovým potenciálom danej lokality pre funkčné zložky bývania a občianskej vybavenosti vo väzbe na obytné mestské prostredie v jeho okolí. Tento zámer zodpovedá celomestskej urbanistickej snahe reštrukturalizovať dožívajúce skladové a výrobné-obslužné plochy, brownfieldy, a transformovať ich na polyfunkčné zóny s mestotvornou funkciou a priemyselno-obslužnú funkciu vytlačiť na perifériu mesta.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov aktuálne definuje dané územie ako stabilizované pre funkciu 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a 502 – Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných. Súčasné využitie územia – skladový areál s prevádzkami služieb a ľahkej priemyselnej výroby – zodpovedá platnému ÚPN, ale nie je vhodné pre mestotvornosť lokality.

Zámer vlastníka je v zmysle čístopisu Zadania požiadať o zmenu územného plánu zo súčasného stabilizovaného územia na rozvojové s funkciami 101 – Viacpodlažná bytová zástavba, 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu, č. 501 zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. Umiestnenie funkcií, ich podiel a intenzitu využitia územia (regulačné kódy) overuje dvojvariantný Návrh. Pro prerokovaní bude jeden z variantov vybraný a dopracovaný ako Čístopis.

2.1.3. Štúdia investičného zámeru

Pre overenie investičného zámeru bolo investorom zabezpečené spracovanie „Štúdia investičného zámeru Bratislava Kukučínova–Varšavská“. K predloženému investičnému zámeru bolo vydané stanovisko č. MAGS OUIK 60435/16-418650 zo dňa 09.02.2017, v ktorom sa uvádza, že o.i. uplatnený podnet na zmenu funkčného využitia územia je potrebné overiť v zmysle § 4 stavebného zákona urbanistickou štúdiou, ktorá sa spracúva o.i. pri zmene a doplnkoch územného plánu. Ďalej sa vo vyjadrení uvádza, že obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas hlavné mesto, ako príslušný orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne, resp. komunálne záujmy a že za dostatočný podklad pre overenie zmien a doplnkov je možné považovať len kladne prerokovanú urbanistickú

štúdiu, spracovanú v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Po prerokovaní investičného zámeru a na základe stanoviska magistrátu bolo prístupné k spracovaniu Zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie.

2.1.4. Účel obstarania a spracovania urbanistickej štúdie

Účel následnej urbanistickej štúdie bol spodrobiť investičný zámer v zmysle odsúhlaseného Zadania a podrobnejším komplexným riešením na zonálnej úrovni overiť možnosť využitia riešeného územia pre mestotvorné prostredie bývania a občianskej vybavenosti. Po prerokovaní variantov urbanistickej štúdie a dopracovaní výsledného variantu do Čístopisu bude UŠ podkladom pre návrh zmien a doplnkov platnej ÚPD, resp. pre spracovanie nového ÚPN mesta.

Po súlade s ÚPN BA bude urbanistická štúdia slúžiť ako územnoplánovací podklad pre posudzovanie investícií do infraštruktúry a k posudzovaniu primeranosti investičných zámerov investorov a vlastníkov nehnuteľností v riešenom území.

2.1.5. Vymedzenie riešeného územia

V tejto UŠ sú používané tieto pojmy na vymedzenie územia. *Záujmové* a *vymedzené* územie označujú nehnuteľnosti vo funkčnej ploche 201 a 502 vo vlastníctve investora. *Riešené územie* a *stavebný blok* označujú záujmové územie + okolité funkčné plochy 101 a 102, teda areál investora + susedné bytové a rodinné domy. Pojem *riešené územie* je používaný v zmysle Zadania, ale urbanistické ukazovatele sú bilancované len na *vymedzené územie*. Nízka intenzita susednej zástavby a vysoký podiel zelene by mali priaznivý vplyv na indexy, preto je uvažovaná nepriaznivejšia hodnota a ukazovatele sú bilancované len na *záujmové územie*. Investor vlastní aj vnútroblok susedných bytových domov, parcelu 12837/1 o výmere 3708 m², ale táto sa nachádza vo funkčnej ploche 101 a preto nespadá pod *záujmové územie* a nie je uvažovaná pri výpočte indexov. Riešené územie sa nachádza v území MČ Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto a je súčasťou urbanistického obvodu č. 035(74), Brezovská ulica. Riešené územie je v tvare nepravidelného štvorca, ktorý ohraničujú komunikácie vedené po jeho obvode a to:

- na severozápadnej strane ulica Kukučínova
- na juhozápadnej strane ulica Varšavská
- na juhovýchodnej strane ulica Pri Dynamitke
- na severovýchodnej strane ulica Pluhová

Riešené územie (územie stavebného bloku) sa skladá z troch častí:

– vymedzené (záujmové) územie – časť riešeného územia vo vlastníctve investora	4,931 ha
– územie bytových domov (funkcia 101) – vo východnej časti, ponechané bez zmeny	0,635 ha
– <u>územie rodinných domov (funkcia 102) – v južnej časti, ponechané bez zmeny</u>	<u>0,291 ha</u>
riešené územie spolu	5,857 ha

Plocha riešeného územia je bez príľahlých obvodových komunikácií, keďže tieto nespádajú do bilancií pre výpočty urbanistických ukazovateľov. Výmera riešeného územia vrátane obvodových komunikácií je 6,514 ha, ale s touto výmerou nie je nikde uvažované.



Obrázok č.1 Záujmové územie (A) a riešené územie (A+B+C)

2.2. Podklady

Na dané územie bola vypracovaná urbanistická štúdia Kukučínova-Varšavská v MČ Bratislava – Nové Mesto, spracovateľ MARSET, s.r.o., obstarávateľ Bencont Development, a.s., odborne spôsobilá osoba pre obstaranie UŠ Ing. arch. Marta Šimová. Táto štúdia mala dvojvariantne overiť transformáciu územia zo súčasných funkcií č. 201 a 502 na rozvojové územie s funkciami č. 101 viacpodlažná bytová zástavba, č. 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, a č. 501 zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. Zadanie UŠ bolo schválené, kódy regulácie (intenzity využitia územia) v zadaní neboli určené. Samotná UŠ ako podklad pre zmenu územného plánu dodnes nebola schválená. Skonanie hlavného riešiteľa arch. Mrázka a nezlučiteľnosť doplňujúcich požiadaviek magistrátu s Návrhom UŠ, hlavne určenie kódov regulácie s 2/3 intenzitami oproti overovaným, si vyžiadali tento nový Návrh UŠ Kukučínova-Varšavská od ateliéru MrazekArchitects. Podklad pre nový Návrh sú podklady pôvodnej štúdie, Čistopis zadania, výstupy z pracovných stretnutí a všetky pôvodné i doplňujúce požiadavky, na základe ktorých nebola pôvodná UŠ odsúhlasená.

2.2.1. Územnoplánovacie podklady na celomestskej úrovni:

- Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (FORM PROJEKT, r. 2009)
- Územný generel cestovného ruchu hlavného mesta SR Bratislavy (JELA, s. r. o, február 2009)
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (Magistrát hl.m. SR Bratislavy, Oddelenie územných generelov a GIS, oddelenie tvorby územného plánu a dopravy, 2014)
- Územný generel sociálnej starostlivosti SR Bratislavy (Magistrát hl.m. SR Bratislavy, Oddelenie územných generelov a GIS, 2014)
- Územný generel školstva hl. mesta SR Bratislavy (Oddelenie územných generelov a GIS, 2014)
- Územný generel dopravy hl. m. Bratislavy 2016, ďalej len ÚGD 2016

- Aktualizácia generálneho dopravného plánu hl. m. SR Bratislavy (OTOG MG v r.1995),
- Územný generel automobilovej dopravy a komunikačnej siete hl. m. SR Bratislavy (DIC, 1997,1998),
- Územný generel MHD v hl. m. SR Bratislavy (Dopravoprojekt, 1999)
- Konceptcia rozvoja MHD Bratislave na roky 2013 – 2025, Magistrát. hl. m. SR BA, 2016
- Konceptcia rozvoja hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky, čistopis (Tebodin Slovakia, s.r.o., 2007)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom mesta Bratislavy (AUREX, 2001)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou mesta Bratislavy (AUREX, 2001)
- Územný generel zásobovania teplom mesta Bratislavy (DANKO i.p.k, 1997)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy, 2009
- Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch mesta Bratislavy, 1997
- Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy, 2009
- Aktualizácia územného generelu kolektorizácie mesta Bratislavy (DANKO i.p.k, 1997)
- Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy (PROTEL, 1999)
- Územný generel zelene hlavného mesta SR Bratislavy, 1999
- RÚSES hl. m. SR Bratislavy (SAŽP Bratislava, 1994)
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014)
- Konceptcia rozvoja mestskej bytovej politiky 2020-2030 (MIB Bratislava 2021)
- Aktualizácia územného generelu vodných tokov a protipovodňovej ochrany mesta Bratislavy, 2022
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. m. SR Bratislavy (Plán rozvoja na roky 2022-2030, schválený uznesenia MZ hl. m. SR Bratislavy z 23.06.2022)
- UŠ Brownfields, 2019, vzatá na vedomie uznesením MZ hl. m. SR Bratislavy z 25.03.2021
- UŠ výškového zónovania hl.m.SR Bratislavy, 2022 vzatá na vedomie uznesením MZ hl. m. SR Bratislavy z 28.04.2022
- Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania, vzatá na vedomie uznesením MZ hl.m. SR Bratislavy č.917/2021 zo dňa 24.06.2021
- Akčný plán ochrany pred hlukom bratislavskej aglomerácie (HLMBA)
- Manuál verejných priestorov – Princípy a štandardy (MIB)

2.2.2. Iné podklady

- Prieskumy a rozbor pre UPN-Z Zátiešie Hatalova – AŽ Projekt 2019
- Zadanie pre UPN-Z Zátiešie-Hatalova – AŽ Projekt 2020
- Projekt TEN-T prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou traťou Bratislava (Dopravoprojekt, a.s., 2009),
- Dopravný uzol Bratislava – Štúdia realizovateľnosti (zhotoviteľ/objednávateľ Železnice SR Bratislava, zhotoviteľ Združenie Uzol Bratislava – REMING CONSULT, a.s. SUDOP Praha, a.s., PRODEX spol. s.r.o., DOPRAVOROJEKT, a.s.), podklad je v štúdiu prerokovania a dopracovania
- Konceptcia mestského rozvoja SR do roku 2030
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava – Nové Mesto pre obdobie rokov 2022 – 2030
- Rozvoj cyklistickej dopravy v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, 01/2020

2.3. Zadanie

2.3.1. Návrh zadania

Návrh zadania bol prerokovaný s orgánmi územného plánovania. K Návrhu zadania sa hl. mesto vyjadriilo v liste zo dňa 18.02.2019 pod číslom 58568/2018-495200 a 35808/2019 s pripomienkami a MČ Bratislava – Nové Mesto v liste zo dňa 11.01.2019 pod značkou 835/1629/2019/ZP/MRAZ. Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky sa k návrhu zadania v lehote 30 dní nevyjadril.

Po prerokovaní návrhu zadania s dotknutými orgánmi územného plánovania na základe vyhodnotenia pripomienok bol návrh dopracovaný podľa výsledkov prerokovania do Čistopisu zadania (06/2019) a bol zaslaný jednotlivým orgánom územného plánovania.

Dňa 13.12.2019 sa uskutočnilo pracovné stretnutie za účasti magistrátu, mestskej časti, obstarávateľa a spracovateľa urbanistickej štúdie k Čistopisu zadania a vyhodnotenia prerokovania. V zmysle záverov stretnutia bol upravený Čistopis zadania vrátane vyhodnotenie prerokovania, a predložené orgánom územného plánovania na odsúhlasenie.

2.3.2. Čistopis zadania

K upravenému čistopisu zadania (02/2020) vydalo hl. mesto stanovisko zo dňa 27.06.2020 pod č. MAGS OOUPD 47000/2020-104694, ktoré bolo zahrnuté do vyhodnotenia prerokovania následne doručenému hl. mestu. Po vydaní súhlasného stanoviska MČ dňa 09.11.2020 pod značkou 13427/1986/2020/ZP/PAJZ vydalo hl. mesto súhlasné stanovisko dňa 25.02.2021 pod číslom MAGS OOUPD 43032/2021-503197 a odsúhlasený Čistopis zadania (02/2021) a bol zaslaný orgánom územného plánovania spolu s vyhodnotením prerokovania (02/2021).

2.3.3. Doplnujúce požiadavky

Na základe Čistopisu zadania bol vypracovaný Návrh riešenia UŠ zóny Kukučínova-Varšavská. K návrhu riešenia (04/2023) magistrát vypracoval stanovisko zo dňa 25.09.2023 pod značkou MAGS/OOUPD 51249/2023-498297, z ktorého vyplynuli doplnujúce požiadavky, najmä špecifikácia maximálnej intenzity využitia územia na kód regulácie G a preferencia blokovej mestotvornej zástavby. Po prepracovaní Návrhu a pracovných stretnutiach magistrát aktualizoval požiadavky na vypracovanie Návrhu pod značkou MAGS/OOUPD 56114/2025-438611 zo dňa 11.06.2025

2.3.4. Požiadavky vyplývajúce zo schváleného zadania a doplnujúce požiadavky

UŠ je považovaná za územnoplánovaciú štúdiu (UPŠ), ktorá je územnou štúdiou v zmysle § 40 ods. 8 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a Návrh UPŠ je potrebné prerokovať s MČ Bratislava – Nové Mesto, so ŽSR a s Ministerstvom dopravy SR. V Návrhu je potrebné zohľadniť štúdiu realizovateľnosti Bratislava-Predmestie – Bratislava-Filiálka a pri spracovaní postupovať v zmysle aktuálnych znení zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, zákona č. 17/2002 Z.z. o životnom prostredí, zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a v zmysle požiadaviek príslušných zákonov, noriem a ďalších predpisov (najmä v oblastiach dopravy, vodného hospodárstva, hygienických, požiarnych a bezpečnostných predpisov). Kompletný zoznam a presné znenie požiadaviek je v Čistopise zadania a v príslušných stanoviskách. Najdôležitejšie požiadavky sú:

- dvojvariantné riešenie – 1. variant 501 H, 2. variant 101 G + 202 F
- vytvoriť kompaktnú blokovoú zástavbu s jednoznačným vymedzením blokov a ich hrán
- hierarchizovať verejné priestory (námestie, parky, vnútrobloky)
- aktívny parter a polyfunkčnosť s pracovnými príležitosťami

- doplniť chýbajúcu občiansku vybavenosť
- výškový akcent do 12.N.P.
- rešpektovať územnú rezervu trate k ŽST Filiálka
- obmedziť parkovanie na povrchu, väčšinu kapacity riešiť v podzemných garážach
- napojiť územie na hlavné cyklotrasy, vrátane mestského okruhu po Pluhovej
- preferovať pešiu a cyklistickú dopravu, IAD minimalizovať vo vnútorných častiach
- preveriť križovatky (Kukučínova – Račianska, Riazanská – Vajnorská)
- vytvoriť nový park lokálneho významu (0,3 – 0,5 ha)
- biodiverzitné riešenia – kvitnúce lúky, dažďové záhrady, retenčné jazierka, trojetážovú výsadbu
- navrhnuť plochy zelene s rôznymi funkciami (pobytová, biodiverzitná, retenčná)
- zohľadniť možnú kontamináciu podložia z pôvodných prevádzok
- spracovať hlukovú štúdiu

2.4. Hlavné ciele návrhu

2.4.1. Ciele urbanistickej štúdie

- dvojvariantne overiť transformáciu územia na polyfunkčnú mestskú zónu s prevažujúcou funkciou bývanie a doplnkovou funkciou lokálna občianska vybavenosť v zmysle trendov postupnej konverzie brownfieldov na mestské prostredie a kvalitné verejné priestory
- overiť optimálnu mieru intenzifikácie, hierarchizácie a výškového usporiadania zástavby vo väzbe na okolité štruktúry a posilnenie prirodzených väzieb na okolie
- uplatniť princípy 15-minútového mesta – lokalizácia základných služieb a rekreačných plôch v pešej a cyklistickej dostupnosti
- urbanisticko-architektonicky citlivo začleniť návrh do existujúcej štruktúry územia a humanizovať existujúce prostredie
- overiť primeranosť zaťaženia územia zástavbou a dopravnou obsluhou pri zohľadnení špecifických urbanistických a územno-technických daností

2.4.2. Ciele urbanistickej koncepcie

- zohľadniť vlastnícku štruktúru v území
- posilniť urbanistické väzby na okolité územia a lokality
- stanoviť zásady pre rozvojové zámery a podmienky pre celkový rozvoj zóny
- vytvoriť kompaktnú blokovoú zástavbu mestského charakteru s aktívnym parterom rozloženú do jasne definovaných blokov
- navrhnuť vnútrobloky ako kombináciu polosúkromných a poloverejných dvorov, pripravenosť návrhu na umiestnenie predzáhrad a komunitných záhrad
- výškovo gradovať zástavbu s plynulým nárastom výšky od okolitej zástavby do centrálnej polohy, lokálne umiestniť akcenty do 12.N.P.
- hierarchizovať verejné priestranstvá – námestie ako primárne ťažisko urbanistickej kompozície, verejne prístupný park ako sekundárne ťažisko, okolité vnútrobloky ako subcentrá kompozície
- akcentovať verejný priestor v priestoroch vyššej urbanity okolo námestia a parku
- oproti súčasnému stavu znížiť zastavanosť územia, zvýšiť mieru prírodných prvkov v území, podiel zelene a verejno-prospešných plôch

2.4.3. Zeleň, biodiverzita a modro-zelená infraštruktúra

- preveriť optimálny pomer verejných parkových plôch, verejných vnútroblokov, polosúkromných komunitných záhrad a súkromných predzáhrad
- implementovať prvky modro-zelenej infraštruktúry, retenčné nádrže, akumulčné prvky, dažďové záhrady, zelené strechy
- zriaďovať plochy pre podporu biodiverzity, hmyzie záhrady, medonosné lúky, vegetačné clony
- zlepšiť ekologickú stabilitu územia, mikroklimatickú kvalitu prostredia a zvýšiť adaptabilitu územia na klimatické zmeny.

2.4.4. Dopravná a technická infraštruktúra

- preferovať nemotorovú mobilitu – peší pohyb, bicykle, kolobežky, obytné ulice so zníženou rýchlosťou a prioritou chodcov a cyklistov
- sústrediť statickú dopravu do podzemia, minimalizovať povrchové parkovanie len pre návštevy a krátkodobé parkovanie, príprava na elektromobilitu
- doplniť cyklistickú infraštruktúru, prepojiť cyklotrasy na celomestskú sieť, dostatočne dimenzovať odstavné plochy pre bicykle, bezpečne integrovať nabíjanie elektrobicyklov a kolobežiek
- integrovať riešenia technickej infraštruktúry pre efektívne hospodárenie s energiou a vodou
- Sociálna diverzita a inkluzívnosť
- kombinovať byty rôznych veľkostí a štandardov
- uvažovať s možnosťou nájomného bývania spravovaného mestom
- verejné priestory prístupné a bezbariérové pre všetky vekové a sociálne skupiny
- podpora sociálnej inklúzie - komunitné záhrady, spoločné dvory a priestory pre stretávanie

2.4.5. Východiskové zásady pre priestorové usporiadanie zástavby

- rozložiť a difencovať zástavbu tak, aby celkové riešenie nenarúšalo existujúce stabilizované územie
- hierarchizovať systém verejných a poloverejných priestorov
- riešiť verejné priestory ako multifunkčné (oddychové, aktívne, komunikačné, organizačné, pobytové) prvky mestskej štruktúry v kontexte daností a parametrov lokality
- zohľadniť potenciálne vplyvy uvažovanej koľajovej dopravy na Kukučínovej ulici
- rešpektovať požiadavky na oslnenie, osvetlenie a zatienenie voči okolitej zástavbe

3. ÚZEMNÝ PLÁN

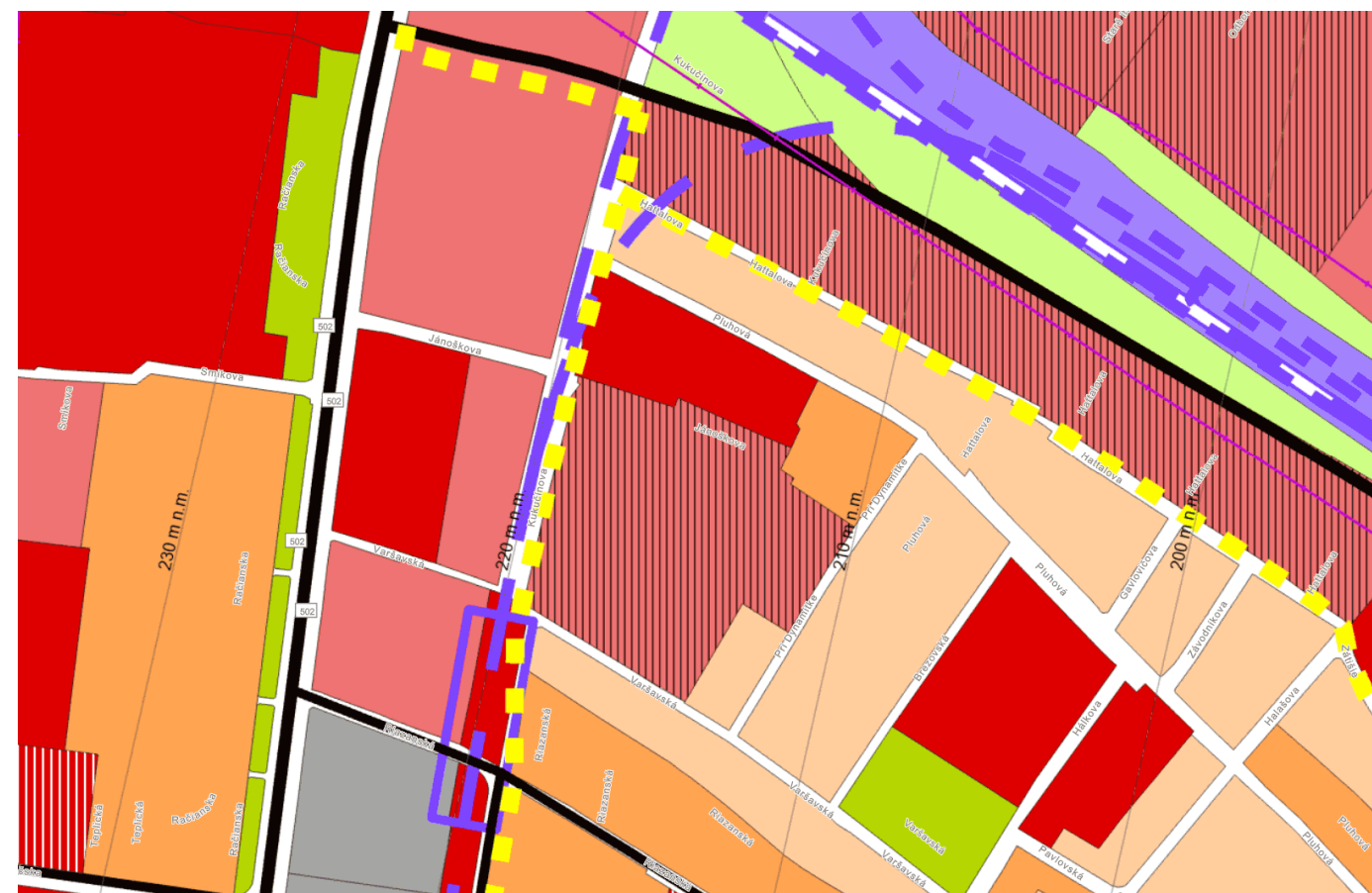
3.1. Platné regulatívy

Základnou nadradenou dokumentáciou je Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v aktuálnom znení, tzn. v znení ZaD 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 a 12. Z hľadiska funkčného využitia územia v zmysle záväznej regulácie ÚPN (výkres č. 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – Komplexné riešenie a výkres č. 2.2. Regulačný výkres) je stavebný blok regulovaný nasledovne:

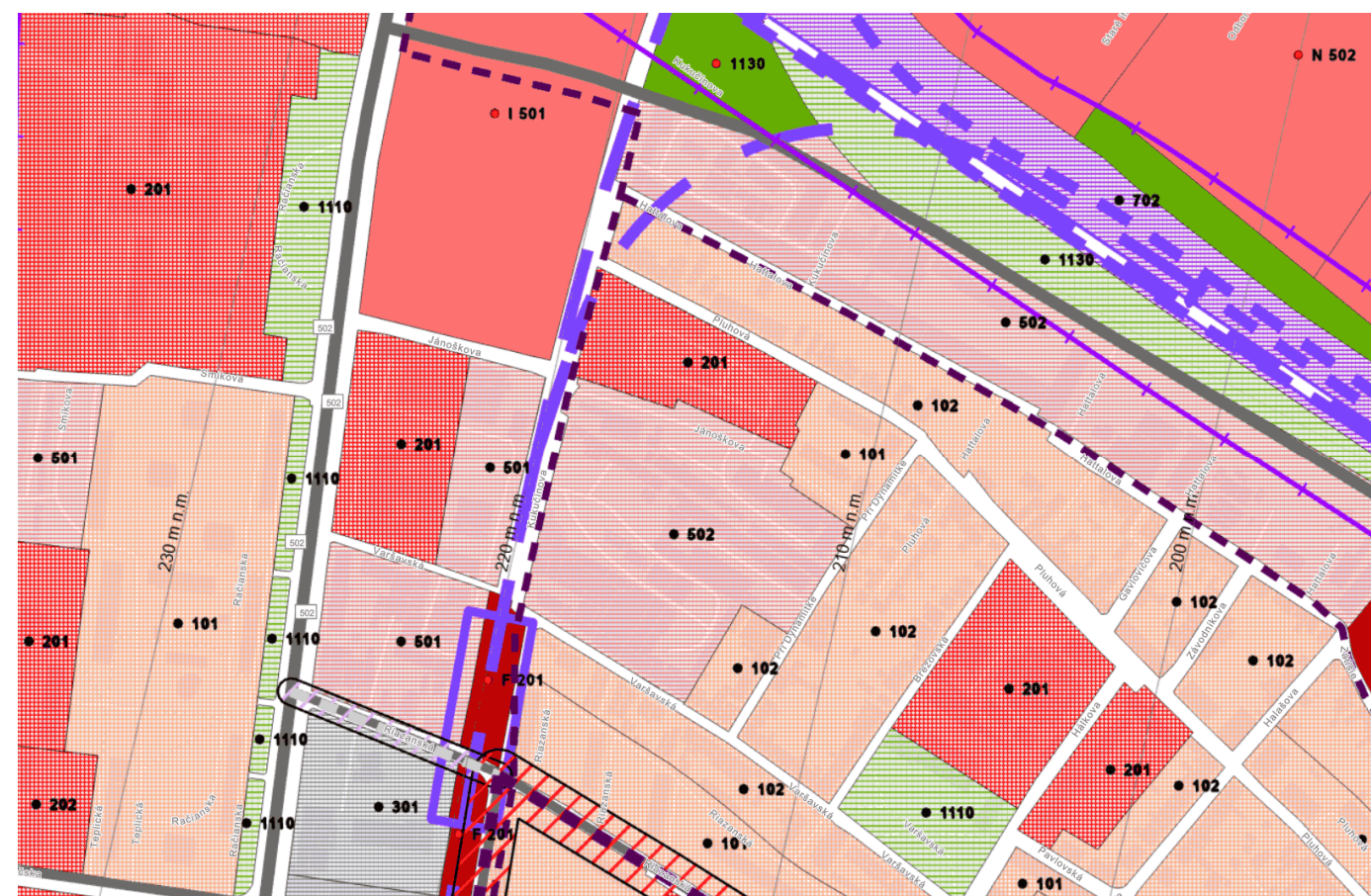
- kód 201 obč. vybavenosť celomestského a nadmestského významu stabilizované územie
- kód 502 zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb stabilizované územie

Zvyšné časti stavebného bloku sú regulované nasledovne:

- kód 101 viacpodlažná zástavba obytného územia stabilizované územie
- kód 102 málopodlažná zástavba obytného územia stabilizované územie



Obrázok č.2 Výrez z ÚPN BA – výkres 2.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie



Obrázok č.3 Výrez z ÚPN BA – výkres 2.2 Regulačný výkres



Obrázok č.4 Výrez z ÚPN BA - výchres 3 Verejné dopravné vybavenie



Obrázok č.6 Výrez z ÚPN BA – výchres Verejno-prospešné stavby



Obrázok č.5 Výrez z ÚPN BA – výchres 4.5 Zásob. teplom, produktovody, ropovody a kolektory

Z výkresov ÚPN vyplýva funkčné využitie územia, napojenie na vyšší dopravný systém, orientačné trasovanie predĺženia Tomášikovej, napojenie územia teplovodom a v širšom okolí umiestnenie troch VPS verejného dopravného vybavenia, kategória 4. Stavby dráhy:

- D62 železničná zastávka Bratislava Slovany
- D81 výstavba prepojenia železničných koridorov č. IV a V na území Bratislavy priamym prepojením v trase Bratislava Predmestie - Bratislava Petržalka a zapojenie Letiska M. R. Štefánika Bratislava na železničnú trať Bratislava ÚNS - Bratislava Nové mesto
- D83 výstavba prepojenia staníc Bratislava Filiálka - Bratislava Nové mesto

V návrhu riešenia podrobnejšej funkčnej štruktúry riešeného územia a funkčných väzieb na okolie je potrebné rešpektovať záväznú tabuľkovú časť C2 Regulácia funkčného využitia plôch a pri posúdení súladu s ÚPN z nej vychádzať. Riešené územie je súčasť vnútorného mesta a je súčasť zóny „C“, ktorú tvorí ostatné územie kompaktného mesta

3.2. Súčasný urbanistický ukazovateľ

Pri hodnotení miery intenzity využitia je výmera riešeného územia uvažovaná ako súčet plôch jednotlivých parciel vedených v katastri nehnuteľností vo vlastníctve investora, tzn. spolu 49 310 m². Plocha geodetického zamerania územia je trochu menej a to 49 308 m². Rozdiel je zanedbateľný a preto je z právnych dôvodov uvažovaná katastrálna výmera 49 310 m², alebo 4,931 ha.

Funkčné členenie regulačných sektorov v zmysle ÚPN BA rešpektuje hranice parciel vedených v katastri nehnuteľností a nedochádza k členeniu akejkoľvek parcely na regulačné sektory. Pri výpočte urbanistických ukazovateľov regulačných sektorov je teda uvažované so súčtom katastrálnych výmer.

	výmera	ZP	IZP	HPP	IPP	zeleň	KZ
Záujmové územie	49 310 m²	21 639 m²	0,44	32 296 m²	0,68	2 121 m²	0,04
Stavebný blok – funkcia 101	6 352 m ²	1 688 m ²	0,27	4 030 m ²	0,63	3 470 m ²	0,55
Stavebný blok – funkcia 102	2 915 m ²	1 794 m ²	0,39	2 823 m ²	0,69	951 m ²	0,33
Riešené územie – celkom	58 577 m²	25 121 m²	0,43	39 149 m²	0,67	6 542 m²	0,11

Z uvedeného vyplýva že IZP má nadpriemernú hodnotu. IPP je porovnateľný s okolitou zástavbou, zato nižší než priemerná intenzita podlahových plôch v rodinnej zástavbe. Aj keď v dopĺňujúcich častiach stavebného bloku je KZ dostatočný, pre stavebný blok vplyvom predmetného územia určeného na transformáciu je priemer veľmi nízky (KZ 0,11) a zeleň v záujmovom území (KZ 0,04) takmer absentuje.

3.2.1. Regulácia funkčného využitia plôch

Pozemky vo vlastníctve investora sú vo funkčnej ploche 201 a 502. Susedné pozemky v rámci stavebného bloku (riešeného územia) sú vo funkčnej ploche 101 a 102.

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		502
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
Podmienky funkčného využitia plôch		
Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.		
Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.		
Spôsoby využitia funkčných plôch		
Prevládajúce využitie územia sú najmä:		
– zariadenia obchodu		
– zariadenia výrobných a nevýrobných služieb		
V území je prípustné umiestňovať najmä:		
– zariadenia veľkoobchodu		
– výstavné a predvážacie priestory		
– skladové areály, distribučné centrá a logistické parky		
– zeleň líniovú a plošnú		
– vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene		
– zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:		
– byty v objektoch určených pre inú funkciu		
– zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu		
– zariadenia na zber odpadov		
V území je nepripustné umiestňovať najmä:		
– rodinné domy a bytové domy		
– areálové zariadenia občianskej vybavenosti		
– areály priemyselných podnikov, zariadenia priem. a poľnohosp. výroby, stavebné dvory a zariadenia		
– stavby pre individuálnu rekreáciu		
– zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov		
– tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
– stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
Podmienky funkčného využitia plôch		
Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.		
Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.		
Spôsoby využitia funkčných plôch		
Prevládajúce využitie územia sú najmä:		
– zariadenia administratívy, správy a riadenia		
– zariadenia kultúry a zábavy		
– zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov		
– ubytovacie zariadenia cestovného ruchu		
– zariadenia verejného stravovania		
– zariadenia obchodu a služieb		
– zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti		
– zariadenia školstva, vedy a výskumu		
V území je prípustné umiestňovať najmä:		
– integrované zariadenia občianskej vybavenosti		
– areály voľného času a multifunkčné zariadenia		
– účelové zariadenia verejnej a štátnej správy		
– zeleň líniovú a plošnú		
– zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti na obsluhu územia		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:		
– bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy		
– zariadenia športu, telovýchovy a voľného času		
– vedecko-technické a technologické parky		
– vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene		
– zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb		
– zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
V území je nepripustné umiestňovať najmä:		
– zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí		
– rodinné domy		
– areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby		
– skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory		
– autokempingy		
– stavby na individuálnu rekreáciu		
– zariadenia odpad. hospodárstva okrem tých, ktoré sú prípustné v obmedzenom rozsahu		
– tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
– stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
Podmienky funkčného využitia plôch		
<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 požiarnu 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>		
Spôsoby využitia funkčných plôch		
<p>Prevládajúce využitie územia sú najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – viacpodlažné bytové domy 		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania <ul style="list-style-type: none"> – 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 		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>V území je neprípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí – stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia – stavby na individuálnu rekreáciu – areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby – skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory – ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu – tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu – zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu – stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

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

3.3. Problémové javy

Problémové je samotné funkčné využitie. V riešenom území je potrebné predpokladať kontamináciu podložia vzhľadom na výrobné a opravárenské prevádzky, ktoré neboli udržiavané vzhľadom na zmenu vlastníckych vzťahov. Priestorovo je problém v obraze mesta betónové oplotenie areálu, najmä zo strany Kukučínovej ulice, čo dáva prostrediu nemestotvorný periférny charakter. Vizualne je problém v obraze mesta vek zástavby, ktorej fasády boli minimálne udržiavané, alebo živelne upravované, a na mnohých miestach vykazujú opotrebovanosť, neudržiavanosť, morálnu a fyzickú zastaralosť.

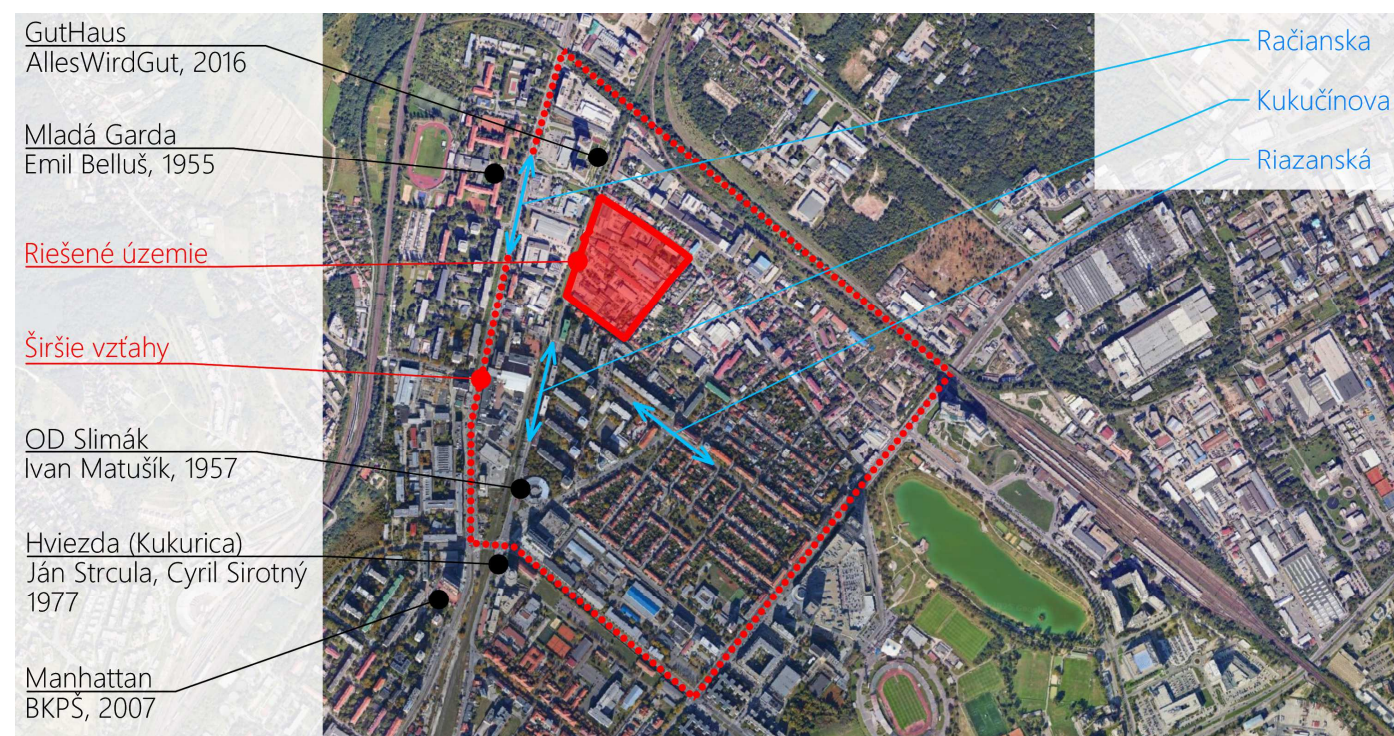
3.4. Limity využitia územia

Viacere zóny v blízkosti riešeného územia sú klasifikované ako rozvojové územia s kódmi využitia územia H až J. Stabilizovaný charakter riešeného územia a okolitej nízkopodlažnej obytnej zástavby, tzn. rešpektovanie nízkopodlažnej zástavby na uliciach Varšavská, Pri Dynamitke, Pluhová, limitujú výšku zástavby na týchto uliciach.

Koridor železničného telesa č. 127 E Predmestie – Filiálka ako dopravný koridor evidovaný v zmysle Štúdie realizovateľnosti železničného uzla Bratislavy (2019) obmedzuje dopravné napojenie zóny. Oba varianty (4.1 aj 4.2) uvažujú so zrušením železničného priestia Janoškova. Variant 4.1 (zatunelovanie) je priaznivejší, lebo parametre tunelového zárezu umožňujú jeho premostenie a dopravné napojenie zóny cez mimoúrovňové križovanie Janoškova. Cyklotrasu okruhu O5 takisto možno premostením zárezu plynulo napojiť na existujúcu dopravnú infraštruktúru. Variant 4.2 (estakáda) je nepriaznivejší, lebo stúpanie na estakádu a protihlukové steny vylúčia všetky úrovňové väzby smerom na Račiansku ulicu.

- Je potrebné rešpektovať mierku a obytný charakter okolitej zástavby.
- Je potrebné rešpektovať stavebný blok so svojimi stavebnými čiarami.
- Je potrebné rešpektovať letiskový kužel.

4. ŠIRŠIE VZŤAHY



Obrázok č.7 Riešené územie a širšie vzťahy

4.1. Poloha v meste

Územie širších vzťahov a riešená zóna sa nachádzajú v severovýchodnej časti Bratislavy. Z hľadiska stupňa urbanity v zmysle ÚPN-BA sa jedná o vnútorné mesto. Je súčasťou severovýchodnej podkarpatskej urbanistickej rozvojovej osi Bratislavy (Račianska os), ktorá je hlavnou nosnou komunikačno-priestorovou osou prepájajúcou jadrové mesto s Podkarpatským sídelným pásom (Krasňany, Rača, Svätý Jur, Pezinok, Modra ...).

4.2. Širšie vzťahy

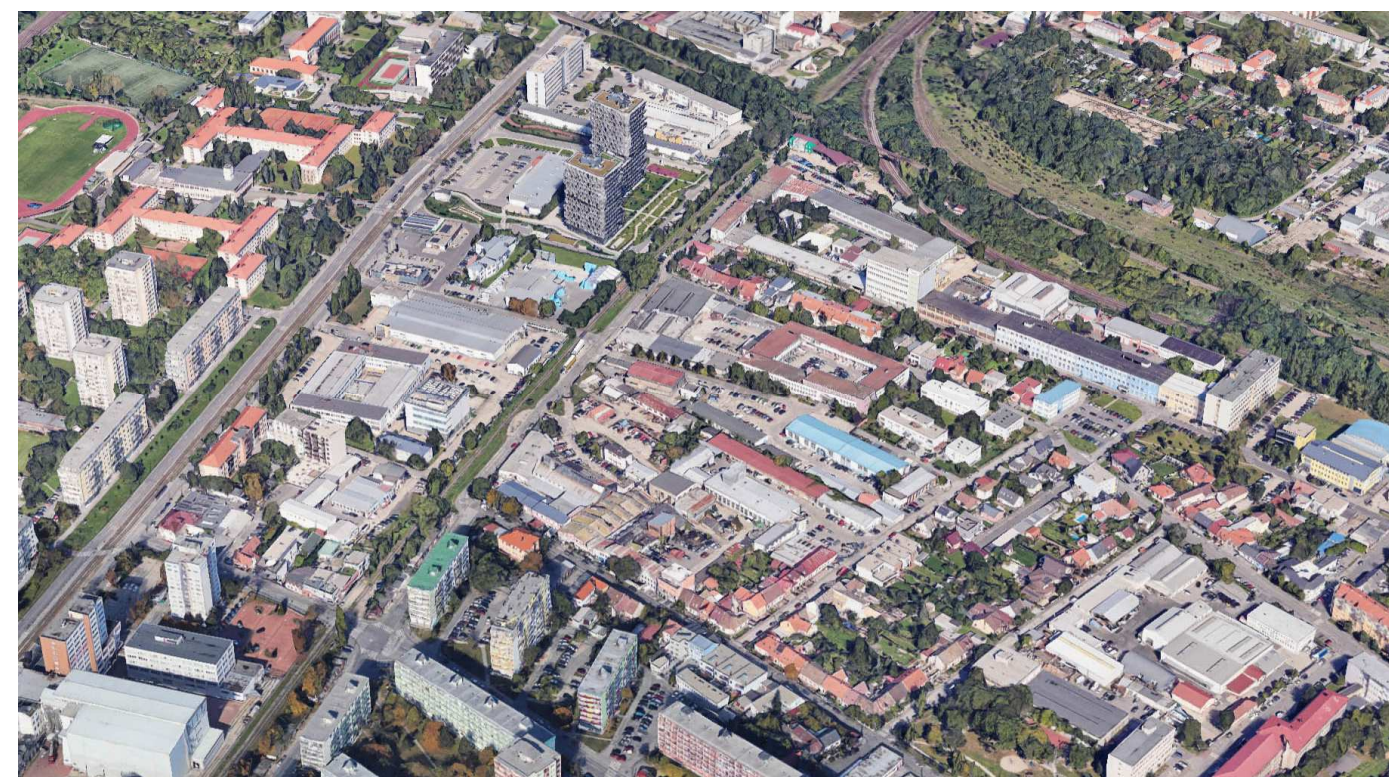
Územie širších vzťahov definujú tieto hranice:

- Račianska ulica na severozápade
- Jarošova ulica na juhozápade
- Vajnorská ulica na juhovýchode
- železničná trať Bratislava Nové Mesto – Bratislava hlavná stanica na severovýchode

Územie širších vzťahov je relevantné pre zdokladovanie začlenenia riešeného územia do širších funkčných a prevádzkových väzieb a väzieb na nadradené systémy dopravnej infraštruktúry. Toto územie vyjadruje koncepciu funkčného využitia územia podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v aktuálnom znení a návrh spôsobu urbanistického začlenenia riešeného územia v navrhovanej funkčnej skladbe do okolia. Celková výmera územia širších vzťahov má rozlohu 108 ha.

4.2.1. Urbanistický charakter okolia

Charakter okolitej zástavby je rôznorodý. Na začiatku 20. storočia išlo o okrajovú časť mesta, kde prevládali funkcie priemyslu, výroby, skladov a individuálneho bývania. Pozostatky tohoto obdobia sú enklávy priemyselných podnikov v páse medzi Račianskou a Kukučínovou a pozostatky bývania najmä v rodinných domoch nižšieho štandardu.



Obrázok č.8 Charakter a zástavba okolia, vtáčia perspektíva z juhu Zdroj: Google Maps

4.2.2. Ťažisko riešeného územia

Z hmotovo-priestorového hľadiska sa ťažisko územia nachádza v dotyku s križovatkou Račianska–Jarošova–Kukučínova. Toto ťažisko je akcentované Obchodným domom „Slimák“ a výškovými budovami – vojenská ubytovňa Hviezda a bytový dom Manhattan. V súčasnosti je budovaný protipól a nové ťažisko územia sa presúva smerom na severovýchod – obytný súbor GutHaus, a investičné zámery na polyfunkčné súbory R66 a Palma, ktorej bola v 09/2025 schválená zmena ÚPN. Ostatnú bytovú zástavbu tvorí hlavne staršie sídlisko na ulici Československých parašutistov a novostavby na Háľkovej ulici. Územie bytových domov sa postupne intenzifikuje nadstavbami ako aj výstavbou nových solitérnych bytových domov s výškou 12 podlaží a s vybavenosťou na prízemí. Vo vnútorných polohách územia na uliciach Varšavská, Pri Dynamitke a Pluhová sú zbytky menších enkláv pôvodných robotníckych rodinných domov.

Celkový vzhľad územia je pomerne rôznorodý. Zástavba výškovo narastá v smere k Račianskej ulici a naopak klesá do vnútorných polôh územia, kde sa objavujú enklávy nízkopodlažnej zástavby.

4.2.3. Základné funkcie

Územie širších vzťahov sa vyznačuje zmiešanými funkciami s prevahou funkciou bývania. Jedná sa o bývanie v pôvodne robotníckych rodinných domoch, nízkopodlažných aj viacpodlažných bytových domoch. Severná a západná časť územia obsahuje zvyšky pôvodne priemyselnej časti mesta budovanej v 19. a 20. storočí. Okolie obsahuje okrem dominantného bývania aj plochy výrobných a nevýrobných služieb, aj plochy vyššej občianskej vybavenosti. Po nástupe trhového hospodárstva sa územie pozvoľne na priemyselných plochách privatizuje. Nevyhovujúca výroba sa vymiestňuje a urbanizácia postupne pokračuje zväčša malými z vyššieho hľadiska nekonceptnými zásahmi.

4.3. Bývanie

4.3.1. Historický kontext

Pôvodný periférny charakter územia s nízkopodlažnou zástavbou bývania zo začiatku 20. storočia prechádzal postupnou reštrukturalizáciou v prospech bývania vo vyššom štandarde. Počas 2. svetovej vojny začala zmena plánovite riadenou výstavbou Ľudovej štvrte v rokoch 1941-43 a objavil sa (na tú dobu) vyšší a modernejší štandard bývania v rodinných domoch. Zmena pokračovala po 2. svetovej vojne výstavbou moderných štvorpodlažných tehlových bytových domov na Riazanskej ulici.

4.3.2. Novodobá výstavba

V 60-tych rokoch do územia vstúpila štátom financovaná hromadná bytová výstavba, najmä v podobe panelových domov. Jednalo o 7-11 podlažné zväčša solitérne objekty. Málopodlažná urbanistická mierka pôvodnej štruktúry sa prevážila na stranu viacpodlažnej zástavby. Jednalo sa hlavne o Hostinského sídlisko a o plochy bývania na Riazanskej ulici. Po roku 1989 sa v území neobjavujú väčšie stavebné zábery bývania. Jedná sa len o pozvoľnú prirodzenú intenzifikáciu v podobe lokálnych dostavieb na voľných plochách v podobe polyfunkčných domov a nadstavieb nad jestvujúcimi obytnými domami.

4.4. Občianska vybavenosť

4.4.1. Školstvo

V okolí sa nachádza 1 zariadenie predškolskej dochádzky – materská škola Letná 7, ktorá je súčasťou ZŠ Riazanská 75, a 2 zariadenia základného školstva – ZŠ s materskou školou Riazanská 75 a ZŠ s materskou školou Za kasárňou. Z hľadiska dochádzkových vzdialeností najbližšie k riešenému územiu sú situované zariadenia MŠ Letná a ZŠ+MŠ Riazanská. Tieto saturujú nároky obyvateľov na miesta v zariadeniach nielen z územia širších vzťahov, ale aj zo širšieho územia MČ Nové Mesto, resp. z iných častí mesta.

Kapacitu materských a základných škôl v MČ Nové Mesto využívajú aj obyvatelia iných častí mesta. Podľa informácie mestskej časti v školskom roku 2024/2025 z 360 detí prijatých do MŠ bolo 32 z iných mestských častí a obcí (8,88 %) a z 449 prijatých detí do 1. ročníka ZŠ bolo 88 z iných mestských častí a obcí (19,6 %). Štatistiky detí už navštevujúcich tieto zariadenia na základe príslušnosti k MČ nie sú zverejňované v záverečných správach.

V rámci územia širších vzťahov sa nachádzajú tri zariadenia školstva vyššieho a celomestského významu – Základná umelecká škola na Háľkovej ulici, Špeciálna základná škola pre žiakov s autizmom a ŠZŠ pre deti s mentálnym postihnutím.

Zariadenia stredného školstva a gymnáziá sú v území mestskej štvrte Nové Mesto situované prevažne v lokalitách v zázemí Račianskej ulice. V širšom okolí riešeného územia sa nachádza Hotelová akadémia súkromná na Riazanskej ulici, gymnázium súkromné na Českej ulici a športové gymnázium. Pre väčšinu zariadení stredných škôl nie je určujúce kritérium geografickej dostupnosti s výnimkou gymnázia, pre ktoré sa odporúčajú podmienky dostupnosti neviazanej na systém verejnej dopravy.

4.4.2. Zdravotníctvo a sociálna starostlivosť

Riešené územie, ani územie širších vzťahov, nedisponujú zariadeniami pre poskytovanie primárnej zdravotníckej starostlivosti, ani sociálnej starostlivosti a služieb. V širšom okolí zdravotnícku starostlivosť v koncentrovanej ponuke poskytujú nemocnica Sanom, s.r.o. Nobelova 18, poliklinika Tehelná 26, poliklinika Next, s.r.o. Vajnorská 40, poliklinika Pro Care v rámci komplexu Centrál na Metodovej ulici a rehabilitačné centrum Revital PRO-Care Račianska 77.

Samostatné ambulancie sa nenachádzajú v území ani v blízkom okolí, sú rozptýlené len v širšom okolí – zubné ambulancie (Račianska 44, 66, Riazanská 66B, Stomatologické centrum RODINKA Račianska 77, Rideta Dental Clinic Nobelova 34,), praktická ambulancia Račianska 26F (Urban House), všeobecný lekár Osadná 8, interná ambulancia Nobelova 34, gynekologická ambulancia Nobelova 34 a iné.

4.4.3. Kultúra

Kultúrna vybavenosť mestskej časti Nové Mesto reprezentujú hlavne Stredisko kultúry Vajnorská, kino v nákupnom stredisku VIVO, v sezónnom režime areál Kuchajda a v rámci základnej vybavenosti kluby dôchodcov (Vajnorská, Račianska, Športová).

4.4.4. Komerčná vybavenosť

Komerčná vybavenosť je rôznorodo rozmiestnená, v širšom území je vybudovaná široká sieť zariadení komerčnej vybavenosti – prevádzky maloobchodu a zariadenia pre služby – finančné, rôzne služby pre domácnosť, opravárenské služby, verejné stravovanie. Celková predajná plocha maloobchodu je v rámci mesta Bratislava nadštandardná, v MČ Nové Mesto je v ÚPN uvádzaný deficit v maloobchode, hlavne na Kramároch a Kolibe. V okolí riešenej zóny sú v dobrej dostupnosti hlavne prevádzky Dom obchodu a služieb „Slimák“, predajňa potravín BILLA na Kukučínovej a Račianskej, Predajňa LIDL na Račianskej a Terno na Varšavskej. Pre obsluhu riešenej zóny v dobrej dochádzkovej vzdialenosti v polohe nástupu do Riazanskej ulice je veľkokapacitné nákupné centrum VIVO, ďalej sústava špecializovaných obchodov a služieb na Račianskej ulici, autoservis, čerpacia stanica, poisťovňa ALLIANZ, finančné inštitúcie Tatrabanka, VÚB, Slovenská sporiteľňa, poštové služby, Pošta na Jarošovej, rôzne zariadenia verejného stravovania a rôzne balíkoboxy.

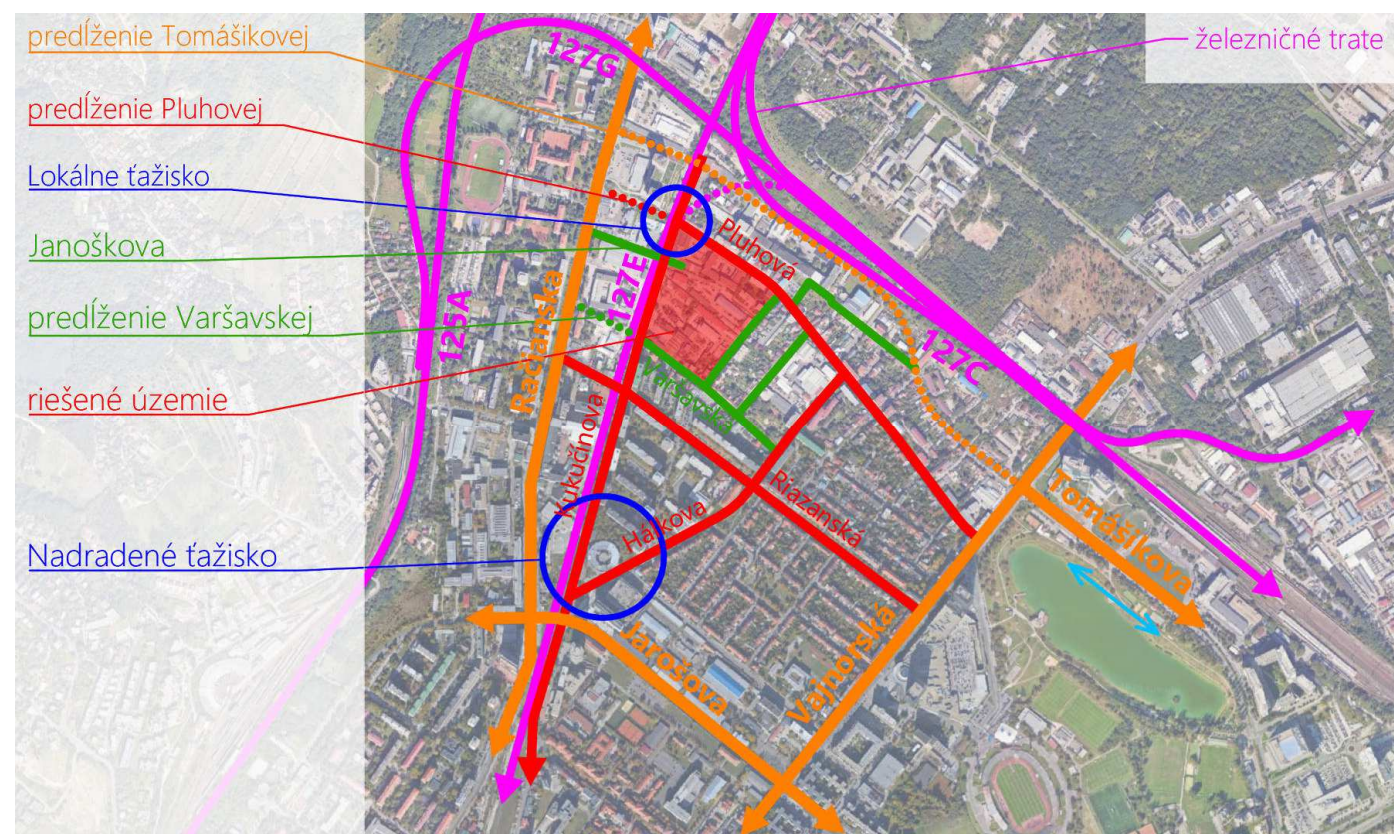
4.4.5. Šport, telovýchova a rekreácia

Pre organizovaný šport, telovýchovu a voľnočasové aktivity je v širšom okolí riešenej zóny koncentrovaná ponuka zariadení vyššieho mestského a nadmestského významu v rámci športových areálov a komplexov – Pasienky, Tehelné pole, areál Kuchajda, aj zariadenia školskej telovýchovy v rámci školských areálov využívaných aj pre voľnočasové aktivity obyvateľov v mimoškolskom režime. V rámci širších vzťahov sa nachádza krytá dráha so špeciálnym skateboardovým bazénom Novomestský skatepark na Hálkovej ulici a multifunkčné ihrisko Za kasárňou. V tesnej blízkosti zóny sa nachádza park Emyháza, detské ihrisko Hálkova, cvičisko pre psov a workoutové ihrisko na ul. Československých parašutistov.

4.5. Doprava

4.5.1. Napojenie na vyšší komunikačný systém

Územie je napojené na Račiansku os, ktorá je hlavnou severovýchodnou mestskou radiálou, a cez Pluhovú a Riazanskú ulicu na Vajnorskú, ktorá je hlavnou východnou mestskou radiálou s napojením na D1. Obe sú vybavené štvorpruhovým smerovo deleným cestným telesom a MHD (električky a autobusy). Súčasťou podkarpatskej osi je aj samostatné železničné teleso trate Bratislava – Trnava a zachovaná, ale nepoužívaná, dvojkoľajná trať Predmestie – Filiálka. Tieto železničné trate, najmä po zrealizovaní koncovej železničnej stanice Filiálka, majú potenciál prebrať na seba výrazný podiel každodennej migrácie podkarpatského regiónu z miest Svätý Jur, Pezinok, atď.



Obrázok č.9 Dopravné napojenie územia

4.5.2. Cestná doprava

Z hľadiska dynamickej dopravy je územie dobre dopravne vybavené. Prítomnosť mestských radiál Račianska a Vajnorská, a stredného dopravného okruhu Jarošova - Bajkalská územie výrazne zhodnocuje. Napojenie na vyšší diaľničný systém je do 10 km. Pre napojenie sú rozhodujúce tieto komunikačné osi:

- Račianska radiála je určujúcou komunikačnou tepnou severovýchodného rozvojového pásu Bratislavy. Obsahuje štvorpruhovú, smerovo delenú vozidlovú komunikáciu s osobitným električkovým koľajovým telesom. Z hľadiska hromadnej dopravy obsahuje električku, mestský autobus, regionálny autobus a železničnú trať Rača – Predmestie – Filiálka, ktorá je v súčasnosti vyradená z prevádzky.
- Vajnorská radiála je sekundárnou radiálnou rozvojovou osou s ktorou je riešené územie v dotyku. Napojená je cez Riazanskú a Jarošovu.
- dopravný spád prevažuje v smere Račianska. Obe radiály sú vybavené štvorpruhovou smerovo delenou automobilovou komunikáciou. Kategória cesty je B2 – Zberná mestská komunikácia.
- stredný dopravný okruh v dotyku s riešeným územím tvorí Jarošova ulica, ktorá je pokračovaním Bajkalskej ulice. V priestore pred OD „Slimák“ sa stredný dopravný okruh spája s Račianskou radiálou. Bod spojenia radiály s okruhom je komunikačným uzlom, ktorý sa výrazne uplatňuje v obraze mesta. Jeho urbanistické a hlavne dopravné riešenie si výhľadovo zasluhuje osobitnú pozornosť. V rozvojových dokumentoch sa tento bod z hľadiska dopravy navrhuje na viacúrovňovú dopravnú prestavbu. Nosné prístupové komunikácie z tejto nadradenej dopravnej siete do územia sú cez Kukučínovu a Riazanskú a čiastočne cez Hálkovu ulicu.
- miestne obslužné komunikácie sú Kukučínova, Varšavská, Pluhová a Pri Dynamitke, ktoré zároveň vymedzujú riešené územie. Tieto komunikácie zabezpečujú vnútornú obsluhu stavebného bloku a zabezpečujú väzbu na vyšší dopravný systém. Jedná sa o dvojpruhové komunikácie kategórie C2 a C3, niektoré sú dnes jednosmerné. V súbehu s cestným telesom sú vedené pešie chodníky. Parkovanie sa realizuje na komunikáciách, avšak je značne obmedzené.
- Územný plán necháva v severovýchodnej časti územia rezervu pre predĺženie Tomášikovej ulice od areálu Kuchajda, novú komunikáciu Tomášikova – Račianska
- otázne je dopravné napojenie cez Jaroškovu ulicu, ktorá pravým odbočením z Račianskej cez železničné priestorisko priamo napája územie. Prvý variant štúdie realizovateľnosti železničného uzla Bratislava Filiálka ráta s tunelom a možno uvažovať s premostením zárezu a zachovaním tohto napojenia. Druhý variant uvažuje s estakádou a protihlukovými stenami, čo preruší všetky prepojenia a väzby od železničnej trate 127G až po Riazanskú ulicu.

4.5.3. Mestská hromadná doprava

Územie je dobre obslužené MHD a to najmä na Račianskej radiále, kde sa nachádzajú trasy električiek a autobusov. Električka je vedená na osobitnom dopravnom telese, čo zvyšuje jej kapacitu a plynulosť. Na Kukučínovej je terminál autobusu a zastávky autobusu sa nachádzajú na Riazanskej, Pluhovej, Jarošovej a Kukučínovej. Prímestská autobusová doprava prechádza územím a má zastávky na Račianskej radiále. Zastávky MHD sa nachádzajú v dochádzkovej vzdialenosti do 500 metrov, čo znižuje súčiniteľ vplyvu delby prepravnej práce k_d na hodnotu 0,8 pri výpočte parkovacích stojísk.

4.5.4. Statická doprava

Z hľadiska statickej dopravy je územie poddimenzované. Deficit je hlavne v polohách starších bytových domov, kde parkovanie v čase ich stavebnej realizácie nebolo dimenzované na výhľadový stav. Novšia bytová výstavba už zabezpečuje parkovanie na vlastných pozemkoch, avšak vo všeobecnosti okolie riešeného územia nemá dostatočný počet parkovísk. Kapacitnejšie objekty pre statickú dopravu sa v území nenachádzajú. Lepší stav je v areáloch vyššej občianskej vybavenosti, kde sa dobudoval určitý počet parkovacích miest na vlastných pozemkoch. Z hľadiska dopravy platí pre Bratislavu ako celok Územný generel dopravy hl. mesta Bratislavy 2016 (ÚGD BA) schválený 31.03.2016.

4.5.5. Železničná doprava

Severovýchodným okrajom riešeného územia prechádza trať č. 127 C (Bratislava východ – Rusovce štátna hranica) a trať č. 127 G (Bratislava-Nové Mesto – Bratislava hlavná stanica). Severozápadným okrajom riešeného územia v súbehu s Kukučínovou ulicou prechádza v súčasnosti nepoužívaná trať č. 127 E Odbočka Močiar (– Bratislava Predmestie) – Bratislava Filiálka. Trať je pozostatok pôvodnej trate Bratislava – Trnava, ktorá bola postavená v roku 1848 ako prvá železničná trať na území Slovenska (konská železnica). Trať ukončila prevádzku v roku 1985.

Návrh územného plánu mesta počíta v severozápadnej časti územia, v priestore trate Bratislava Predmestie – Bratislava Filiálka s podzemným dopravným železničným koridorom č. IV a V projektu TEN-T 17 a napojenie letiska na železničnú sieť v Bratislave (riešenie v tuneloch). ÚPN uvažuje s územnou rezervou pre prepojenie tratí 127 G a 127 E, oblúk z Filiálky na stanicu Nové Mesto, ktorá čiastočne zasahuje riešené územie.

Štúdia realizovateľnosti železničného uzla Bratislavy (2019) v alternatíve 4.1 uvažuje s oživením stanice Bratislava Filiálka. Jedná sa o dlhodobý horizont. Realizácia predpokladá mimoúrovňové riešenie v úseku Bratislava Predmestie – Filiálka, najmä vo vzťahu k Jarošovej a Riazanskej ulici, kde úrovňové riešenie nie je možné. Štúdia realizovateľnosti uvádza dva varianty – podzemné zatunelovanie, pričom zárez začína pri železničnom moste trate 127 G a trať klesá k tunelovému portálu približne na križovaní ulíc Kukučínova a Varšavská. Pri tomto variante možno premostením zárezu zachovať dopravné väzby vo východo-západnom smere, najmä napojenie na Janoškovu ulicu a cyklotrasu pri GutHause. Druhý variant je estakáda, pričom stúpanie začína pri súčasnom železničnom priecestí Janoškova a trať stúpa násypom takmer po Riazanskú ulicu. Tento variant preruší všetky východo-západné väzby, lebo obsahuje protihlukové steny od železničného mosta až po estakádu. Jediná možnosť zachovania väzieb je podzemné mimoúrovňové križovanie, čo môže byť ekonomicky únosné v prípade cyklotrasy, ale dopravné napojenie na Janoškovu nemá ekonomický význam.

4.5.6. Letecká doprava

Vplyv prevádzkovania leteckej dopravy letiska M. R. Štefánika na životné prostredie riešeného územia je daný smerovaním vzletových a pristávacích dráh. Riešené územie sa nachádza mimo rozhodujúceho vzletového a pristávacieho priestoru, ale ochranné pásmo letiska limituje maximálnu výškovú úroveň na 210 m.n.m. (východná časť zóny) až 220 m.n.m. (západná časť), tzn. 65-75 m (pre porovnanie GutHaus 52 a 61 m).

4.5.7. Cyklistická doprava

Pri riešení cyklotrás pre dané územie je potrebné vychádzať z koncepcie Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy v Bratislave 2014, ktorá je podrobnejšie rozpracovaná v dokumente Koncepcia rozvoja cyklistickej dopravy v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto. Z hľadiska výhľadových zámerov v dotyku s riešeným územím ide o cyklotrasu R13 – Račianska radiála, ktorá nadväzuje na okružnú radiálu O5, vedenú cez Pluhovú ulicu a Radiálu R34 na Kukučínovu ulicu. Tým príde k prepojeniu Vajnorskej a Račianskej v polohe ulice Zátišie.

Vzhľadom na zastaranosť dokumentácie a podkladov uvažujeme s cyklotrasou O5 z Pluhovej ulice priamym pokračovaním vedľa GutHausu na Račiansku ulicu, a nie cez Janoškovu ulicu cez železničné priecestie. Nakoľko je toto skrátenie vybudované, aj napriek ukončeniu pri železničnej trati do Filiálky dopravnou značkou B13 Zákaz vstupu chodcov a 233-58 Zákaz vjazdu pre bicykle je táto trasa logická a je namieste s ňou uvažovať. V prípade estakádneho riešenia trate do Filiálky je nutné uvažovať s jej zatunelovaním, v prípade tunelového riešenia možno uvažovať s premostením zárezu.

4.6. Technické vybavenie

4.6.1. Napojenie na inžinierske siete

Územie je napojené na všetky inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, silnoprúd, slaboprúd a teplovod. Všetky siete sú vedené v okolitých komunikáciách, z ktorých sú vedené osobitné prípojky do areálu, kde je sústava areálových rozvodov. Všetky prípojky a areálové rozvody sú vo vlastníctve investora. Všetky objekty vrátane vnútorných rozvodov IS budú asanované. IS v rámci areálu budú zhodnotené a asanované podľa potreby – využiteľné rozvody budú využité, nevyužiteľné rozvody budú asanované.

4.6.2. Technické zariadenia v území

V území sa nachádza teplovodná prípojka 2x DN150 do výmenníkovej stanice, ktorá je vo vlastníctve investora. V návrhu sa uvažuje aj s možnosťou napojenia na CZT. V rámci areálu sú dve napojenia na VN cez trafostanice, ktoré budú asanované a nahradené novými.

4.7. Ochrana prírody, krajiny a kultúrneho dedičstva

4.7.1. Miera prírodných prvkov v širšom území

Z hľadiska miery prírodných prvkov sa dá okolité prostredie hodnotiť ako priemerne hodnotné. V záujmovom území sú dva väčšie parky, ktoré sú evidované v ÚPN BA a to na Háľkovej ulici vo väzbe na Ľudovú štvrť a na rozhraní ulíc Varšavská, Brezovská, Háľkova.

Pri bytových domoch sa nachádzajú trávnaté plochy rôzneho rozsahu a usporiadania, na ktorých sa vyskytujú ako nízke aj vysoké porasty. Ich nedostatok je miera údržby, pre ktorú v niektorých polohách zeleň začína byť prestarlá a zaburinená. V priestoroch nízkopodlažnej zástavby je rôznorodá, individuálne udržiavaná zeleň.

V širšom území sa nachádzajú tieto druhy zelene:

- Zeleň obytných súborov
- Zeleň pri rodinných domoch
- Zeleň areálov občianskej vybavenosti
- Parková zeleň verejných priestorov
- Zeleň vo výrobných areáloch
- Zeleň dopravnej infraštruktúry

Z hľadiska funkčného využitia sa jedná o tieto funkcie:

- Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy
- Ostatná ochranná a izolačná zeleň

4.7.2. Územný systém ekologickej stability

Do riešeného územia ani do vymedzeného širšieho územia nezasahujú žiadne prvky ÚSES vyčlenené v rámci ÚPN BA, biokoridory ani žiadne biocentrá. V širšom území sa nachádza biocentrum miestneho významu Kuchajda – biocentrum vodných spoločenstiev.

Ochrana prírody a krajiny

Riešené územie sa nachádza v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. V riešenom území i v nadväznom širšom území sa nevyskytujú prírodno-ochranné prvky a nie sú navrhované žiadne územia na ochranu v zmysle zákona. Na riešené územie sa nevzťahujú žiadne ochranné pásma ekologicky chránených území, nie sú tu známe osobitné biotopy ani iné prírodné pozoruhodnosti, ktoré by bolo potrebné chrániť.

4.7.3. Ochrana kultúrneho dedičstva

Z hľadiska pamiatkového fondu sa v území nenachádzajú objekty pamiatkovo hodnotné, ani chránené. Pri stavebných prácach je potrebné rešpektovať zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov vo vzťahu k možným archeologickým záujmom v území.

5. PRÍRODNÉ PODMIENKY**5.1. Podložie****5.1.1. Geomorfologické pomery**

Podľa regionálne-geologického členenia Západných Karpát (Vass a kol., 1988) ide o súčasť Podunajskej panvy, Gabčíkovej panvy. Podľa inžinierskogeologickej rajonizácie (Hrašna, 1988) je skúmané územie súčasťou regiónu neotektonických tektonických vkleslín, oblasť vnútrokarpatských nížin, rajón štrkovitých sedimentov údolných riečnych náplavov.

5.1.2. Geologické pomery

Na riešené územie bol spracovaný odborný geologický posudok DRILL, s.r.o. Geologický posudok bol vypracovaný na základe štúdia geologických pomerov Bratislavy a zhodnotenia archívnych výsledkov starších geologických prieskumov realizovaných v záujmovej lokalite.

Podľa Mapy inžiniersko-geologickej rajonizácie M 1 : 10 000 (Vojtaško, Žembery, Nováková, Husár, 1993) je skúmané územie tvorené fluvialnými súdržnými a nesúdržnými sedimentami, patrí do rajónu náplavových aluviálnych rovín. Podľa prevzatých sond J-1 až J-4 (Blažo, 1989) je povrch územia do hĺbky 0,15 m tvorený navážkou Y - betónovou plochou. V podloží sú opisované do hĺbky 0,70 až 0,80 m súdržné humózne íly s nízkou plasticitou F6 CL, pevnej až tvrdej konzistencie, s ojedinelými obliakmi štrku. Do hĺbky 3,48 až 4,20 m tvoria podložie íly piesčité F4 CS, pevnej až tvrdej konzistencie a íly so strednou plasticitou F6 CI, pevnej konzistencie, s obliakmi štrku. Do konečnej hĺbky vrtov 6,0 m sú opisované štrky dobre zrnené G1 GW, stredne uľahnuté.

5.1.3. Hydrologické pomery

Riešené územie a jeho širšie okolie leží v hydrogeologickom rajóne - MG055 Kryštalínikum a mezozoikum Juhovýchodnej časti Pezinských Karpát (In: Atlas krajiny SR, 2002). Na základe geologického posudku bola hladina podzemnej vody bola narazená v hĺbke 3,80 až 4,20 m p.t., ustálená v hĺbke 2,20 až 3,00 m p.t. V riešenom území sa nenachádzajú vodné toky.

5.1.4. Pôdny radón

Podľa mapy Prognóza radónového rizika (Čížek, P., a kol., In: Atlas krajiny SR, 2002) sa riešené územie nachádza v oblasti s nízkym radónovým rizikom. V mape prírodnej rádioaktivity Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra je územie v oblasti nízkeho radónového rizika, ale jedna sonda v blízkosti územia vykazuje stredné radónové riziko. Postup stanovenia presnej objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a priepustnosti základových pôd riešeného územia bude potrebné vykonať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle príslušných legislatívnych požiadaviek na zabezpečenie protiradónovej ochrany.

5.2. Klimatické pomery**5.2.1. Klimatické pomery**

Podľa klimatickej rajonizácie Slovenska patrí skúmané územie do teplej klimatickej oblasti, okrskov teplej, suchý, s miernou zimou, T2. Priemerné teploty dosahujú 9 °C. Najchladnejší mesiac je január s priemernou mesačnou teplotou -3 °C, najteplejší mesiac je júl s priemernou mesačnou teplotou 19 °C.

5.2.2. Zrážky

V dlhodobom priemere sa v Bratislave vyskytujú zrážky 133 dní roku, z toho priemerný počet dní s úhrnom zrážok vyšším ako 10 mm predstavuje 18 až 19 dní.

V máji až auguste sa v každom mesiaci vyskytnú priemerne 2 dni s úhrnom zrážok viac ako 10 mm, v zime 1 deň. V Bratislave je za rok priemerne 30 dní, v ktorých sa vyskytujú búrkové javy. Ich prevažný počet pripadá na mesiace máj až august. Snehové zrážky sú na území Bratislavy veľmi premenlivé a málo stabilné. Stabilita snehovej pokrývky v dlhodobom priemere je asi 40 %, to znamená, že 60 dní celkového zimného obdobia býva bez snehovej pokrývky. Maximálna výška snehovej pokrývky môže dosahovať až 55 cm.

5.2.3. Veterné pomery

Bratislava patrí k najveternejším mestám strednej Európy, čo spôsobuje prítomnosť Devínskej a Lamačskej brány (zúžený priestor medzi Malými Karpatmi a Hainburgskými vrchmi v Rakúsku). V ročnom priemere fúka najsilnejší vietor vo februári a v marci, ale aj v novembri. Naopak september je v priemere najmenej veterný mesiac (SHMÚ). Riešené územie sa nachádza v Podunajskej rovine, avšak pod svahmi Malých Karpát, ktoré ovplyvňujú veterné pomery v území.

6. DEMOGRAFIA A SOCIOEKONOMICKÁ ŠTRUKTÚRA**6.1. Demografia****6.1.1. Dlhodobý demografický vývoj MČ Nové Mesto**

Rok	Počet obyvateľov	Hustota obyvateľov/km ²
1995	40 317	1 075
2010	41 369	1 103
2015	44 143	1 177
2024	45 591	1 216

Zdroj: ÚPN BA, Magistrát BA, štatistická ročenka hl. mesta SR Bratislavy, Štatistický úrad SR

Tabuľka č.1 Dlhodobý vývoj počtu obyvateľov MČ Nové mesto

Z uvedeného vyplýva, že počet obyvateľov aj hustota osídlenia (prepočítaná na plochu 37,5 km²) v MČ Nové Mesto pozvoľna stúpa. Hustota osídlenia v porovnaní s priemernou hustotou Bratislavy je podpriemerná. Štatistické ročenky a sčítania ľudu vykazujú odlišné hodnoty a veľké výkyvy, preto uvedené hodnoty treba brať s rezervou. V roku 2018 bola priemerná hustota Bratislavy 1178 obyvateľov/km² a hustota osídlenia v MČ bola len 1033 obyvateľov/km². Priemerná hustota MČ Staré Mesto napríklad v roku 1991 bola dokonca 5 095 obyv./km².

Prognózovaný nárast počtu obyvateľov v MČ Nové Mesto v ÚPN BA ZoD 2009 sa do roku 2015 nenaplnil, naopak úbytok obyvateľov pokračoval. Avšak v zmysle vyšších strategických dokumentov sa nárast počtu obyvateľov predpokladal, čo sa aj po sčítaní ľudu v roku 2021 potvrdilo. Podľa programu rozvoja MČ Nové Mesto 2015, ako aj podľa aktuálneho znenia ÚPN BA je prognózovaný vývoj MČ do roku 2030 až 50 000 obyvateľov. Ako jedným z podkladov zdôvodňujúci tieto prognózy je permanentný nárast pribúdania bytov v MČ za posledných 8 rokov, čo predstavuje priemerne 326 bytov za rok.

6.1.2. Vývoj demografických údajov za posledných 8 rokov

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bratislava	428 584	432 864	437 726	440 948	475 602	476 922	478 040	479 389
MČ Nové Mesto	38 242	38 710	39 278	39 932	44 638	44 990	45 342	45 591

Tabuľka č.2 Vývoj počtu obyvateľov

	km ²	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bratislava	367,42	1 166	1 178	1 191	1 200	1 294	1298	1301	1304
MČ NM	37,48	1 020	1 033	1 048	1 065	1 191	1200	1209	1216

Tabuľka č.3 Vývoj hustoty osídlenia, obyvateľov na km²

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bratislava	220 676	223 394	226 186	228 946	250 083	251 997	255 360	257 427
MČ Nové Mesto	25 258	26 072	26 737	26 957	27 576	27 772	27 877	28 143

Tabuľka č.4 Vývoj počtu bytov

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
BA	601	608	616	623	681	686	695	701
MČ Nové Mesto	674	696	713	719	736	741	744	751

Tabuľka č.5 Vývoj počtu bytov na 1 km²

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bratislava	1,94	1,94	1,94	1,93	1,90	1,89	1,87	1,86
MČ Nové Mesto	1,51	1,48	1,47	1,48	1,62	1,62	1,63	1,62

Tabuľka č.6 Vývoj priemernej obložnosti

Z uvedeného vyplýva všeobecný trend zvyšovania počtu obyvateľov v Bratislave a tento trend za posledných 8 rokov potvrdilo sčítanie obyvateľov v roku 2021. Tento trend sa pozitívne prejavil aj na zvýšení hustoty osídlenia, aj počtu bytov na km². Štatistiky na úrovni MČ s týmto vývojom korelujú.

Z porovnania s celomestskými ukazovateľmi je zrejmé, že z hľadiska hustoty osídlenia je MČ Nové Mesto pod celomestským priemerom. Počet bytov je nad celomestským priemerom, avšak v miere obložnosti má MČ Nové Mesto najnižšie hodnoty v Bratislave.

6.1.3. Zaradenie MČ Nové Mesto v celomestskej štruktúre demografických údajov

		Počet obyv.	Rozloha	Obyv./km ²	Počet bytov	Bytov/km ²	Obložnosť
1	Staré Mesto	47 635	9,57	4 978	28 433	2 971	1,68
2	Ružinov	83 401	39,70	2 101	51 670	1 302	1,61
3	Vrakuňa	20 157	10,29	1 959	9 727	945	2,07
4	Pod. Biskupice	23 091	42,49	543	11 598	273	1,99
5	Nové Mesto	45 591	37,48	1 216	27 877	744	1,64
6	Rača	26 493	23,65	1 120	12 026	508	2,20
7	Vajnory	6 041	13,53	446	2 918	216	2,07
8	Karlova Ves	34 810	10,95	3 179	18 155	1 658	1,92
9	Dúbravka	35 518	8,64	4 111	17 784	2 058	2,00
10	Lamač	7 878	6,54	1 205	4 268	653	1,85
11	Devín	2 124	13,98	152	8 267	591	0,26
12	Devínska N. Ves	17 077	24,21	705	18 608	769	0,92
13	Záh. Bystrica	7 730	32,30	239	3 570	111	2,17
14	Petržalka	112 380	28,68	3 918	53 772	1 875	2,09
15	Jarovce	3 147	21,34	147	1 279	60	2,46
16	Rusovce	4 505	25,55	176	1 727	68	2,61
17	Čunovo	1 811	18,52	98	681	37	2,66
	Bratislava	479 389	367,42	1 305	272 360	741	1,76

Zdroj: Wikipédia, Štatistická ročenka hl. mesta SR Bratislavy 2024, STATdat a OpenData Bratislava, Dat štat. údajov ŠÚ SR

Tabuľka č.7 Celkové údaje o počtoch obyvateľov, bytov a obložnosti

MČ Podľa hustoty osídlenia		MČ Podľa hustoty bytov		MČ podľa miery obložnosti				
	Ob./km ²		Byt/km ²	Názov	Oblož.			
1	Staré mesto	4 978	1	Staré mesto	2 971	1	Jarovce	2,46
2	Dúbravka	4 111	2	Dúbravka	2 058	2	Rusovce	2,61
3	Petržalka	3 918	3	Petržalka	1 875	3	Čunovo	2,66
4	Karlova Ves	3 179	4	Karlova Ves	1 658	4	Rača	2,20
5	Ružinov	2 101	5	Ružinov	1 302	5	Dev. N. Ves	0,92
6	Vrakuňa	1 959	6	Vrakuňa	945	6	Petržalka	2,09
7	Nové mesto	1 216	7	Nové mesto	744	7	Vrakuňa	2,07
8	Lamač	1 205	8	Lamač	653	8	Vajnory	2,07
9	Rača	1 120	9	Rača	508	9	Pod. Biskupice	1,99
10	Dev. N. Ves	705	10	Dev. N. Ves	769	10	Karlova Ves	1,92
11	Pod. Biskupice	543	11	Pod. Biskupice	273	11	Záh. Bystrica	2,17
12	Vajnory	446	12	Vajnory	216	12	Lamač	1,85
13	Záh. Bystrica	239	13	Záh. Bystrica	111	13	Dúbravka	2,00
14	Rusovce	176	14	Devín	591	14	Devín	0,26
15	Devín	152	15	Rusovce	68	15	Staré Mesto	1,68
16	Jarovce	147	16	Jarovce	60	16	Nové Mesto	1,64
17	Čunovo	98	17	Čunovo	37	17	Ružinov	1,61
	Bratislava	1 305		Bratislava	741		Bratislava	1,76

Zdroj štatistická ročenka BA, STATdat a OpenData Bratislava, 2024

Tabuľka č.8 MČ Nové Mesto v celomestskom porovnaní

V kategórii výšky hustoty osídlenia a počtu bytov na km² je MČ Nové Mesto na siedmom mieste. V porovnaní s ostatnými mestskými časťami, ktoré predstavujú vnútorné mesto, je MČ Nové Mesto na poslednom mieste. Tento stav je do značnej miery ovplyvnený tým, že z výmery mestskej časti tvorí významný podiel prírodných nezastavaných plôch podkolibský masív. Na nižších priečkach sú už len mestské časti, ktoré tvoria vonkajšie mesto. V kategórii obložnosti sa MČ nachádza na predposlednom mieste.

6.1.4. Vývoj demografickej štruktúry podľa ekonomických vekových skupín

Bratislava	1996	2000	2005	2010	2015	2018	2021	2024
Predproduktívny vek	17,73	15,53	13,13	13,2	16,06	17,73	15,71	15,37
Produktívny vek	69,38	71	74,03	73,33	67,91	65,29	64,94	64,29
Poproduktívny vek	12,89	13,47	12,84	13,47	16,03	16,98	19,35	20,34

Tabuľka č.9 Podiel osôb podľa ekonomických vekových skupín v %

MČ Nové Mesto	1996	2000	2005	2010	2015	2018	2021	2024
Predproduktívny vek	14,06	13,51	11,95	12,91	15,72	17,43	16,6	16,06
Produktívny vek	64,93	65,24	67,96	69,16	65,69	64,43	64,86	65,48
Poproduktívny vek	21,01	21,25	20,09	17,93	18,59	18,14	18,54	18,46

Zdroj: STATdat a OpenData Bratislava, Štatistický úrad SR

Tabuľka č.10 Podiel osôb podľa ekonomických vekových skupín v %

6.1.5. Prognóza vývoja obyvateľov

je prevzatá zo Štúdie demografického potenciálu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy do roku 2050 (Branislav Bleha, Branislav Šprocha, Boris Vaňo).

2025						
Vek	Muži		Ženy		Spolu	
0-4	1 688	2,41%	1 613	2,31%	3 301	4,72%
5-9	2 066	2,96%	1 980	2,83%	4 046	5,79%
10-14	2 257	3,23%	2 174	3,11%	4 431	6,34%
15-19	1 758	2,51%	1 611	2,30%	3 369	4,82%
20-24	1 187	1,70%	1 177	1,68%	2 364	3,38%
25-29	1 260	1,80%	1 216	1,74%	2 476	3,54%
30-34	2 063	2,95%	1 977	2,83%	4 040	5,78%
35-39	2 807	4,02%	3 083	4,41%	5 890	8,42%
40-44	3 385	4,84%	3 664	5,24%	7 049	10,08%
45-49	3 421	4,89%	3 675	5,26%	7 096	10,15%
50-54	2 607	3,73%	2 717	3,89%	5 324	7,62%
55-59	1 884	2,69%	1 997	2,86%	3 881	5,55%
60-64	1 736	2,48%	1 903	2,72%	3 639	5,21%
65-69	1 545	2,21%	1 990	2,85%	3 535	5,06%
70-74	1 571	2,25%	2 130	3,05%	3 701	5,29%
75-79	1 011	1,45%	1 684	2,41%	2 695	3,85%
80-84	524	0,75%	1 091	1,56%	1 615	2,31%
85-89	211	0,30%	625	0,89%	836	1,20%
90+	172	0,25%	623	0,89%	458	0,66%
Spolu	33 153	47,42%	36 758	52,58%	69 911	100,00%

Tabuľka č.11 Prognóza vývoja počtu obyvateľov MČ Nové Mesto – rok 2025

2030						
Vek	Muži		Ženy		Spolu	
0-4	1 450	2,02%	1 386	1,93%	2 836	3,95%
5-9	1 772	2,47%	1 697	2,37%	3 469	4,84%
10-14	2 090	2,91%	2 004	2,79%	4 094	5,71%
15-19	2 267	3,16%	2 184	3,04%	4 451	6,21%
20-24	1 774	2,47%	1 627	2,27%	3 401	4,74%
25-29	1 334	1,86%	1 324	1,85%	2 658	3,71%
30-34	1 586	2,21%	1 542	2,15%	3 128	4,36%
35-39	2 427	3,38%	2 346	3,27%	4 773	6,65%
40-44	2 995	4,18%	3 288	4,58%	6 283	8,76%
45-49	3 423	4,77%	3 711	5,17%	7 134	9,95%
50-54	3 373	4,70%	3 656	5,10%	7 029	9,80%
55-59	2 522	3,52%	2 666	3,72%	5 188	7,23%
60-64	1 794	2,50%	1 940	2,70%	3 734	5,21%
65-69	1 603	2,23%	1 826	2,55%	3 429	4,78%
70-74	1 361	1,90%	1 867	2,60%	3 228	4,50%
75-79	1 276	1,78%	1 911	2,66%	3 187	4,44%
80-84	707	0,99%	1 387	1,93%	2 094	2,92%
85-89	284	0,40%	753	1,05%	1 037	1,45%
90+	132	0,18%	574	0,80%	411	0,57%
Spolu	34 170	47,64%	37 557	52,36%	71 727	100,00%

Tabuľka č.12 Prognóza vývoja počtu obyvateľov MČ Nové Mesto – rok 2030

2035						
Vek	Muži		Ženy		Spolu	
0-4	1 445	1,97%	1 376	1,88%	2 821	3,85%
5-9	1 527	2,08%	1 463	1,99%	2 990	4,08%
10-14	1 795	2,45%	1 720	2,34%	3 515	4,79%
15-19	2 100	2,86%	2 014	2,75%	4 114	5,61%
20-24	2 283	3,11%	2 200	3,00%	4 483	6,11%
25-29	1 916	2,61%	1 769	2,41%	3 685	5,02%
30-34	1 649	2,25%	1 639	2,23%	3 288	4,48%
35-39	1 935	2,64%	1 891	2,58%	3 826	5,22%
40-44	2 609	3,56%	2 543	3,47%	5 152	7,02%
45-49	3 035	4,14%	3 330	4,54%	6 365	8,68%
50-54	3 384	4,61%	3 692	5,03%	7 076	9,65%
55-59	3 285	4,48%	3 596	4,90%	6 881	9,38%
60-64	2 420	3,30%	2 605	3,55%	5 025	6,85%
65-69	1 668	2,27%	1 871	2,55%	3 539	4,82%
70-74	1 434	1,95%	1 725	2,35%	3 159	4,31%
75-79	1 116	1,52%	1 695	2,31%	2 811	3,83%
80-84	908	1,24%	1 615	2,20%	2 523	3,44%
85-89	405	0,55%	1 003	1,37%	1 408	1,92%
90+	158	0,22%	693	0,94%	539	0,73%
Spolu	35 072	47,81%	38 282	52,19%	73 354	100,00%

Tabuľka č.13 Prognóza vývoja počtu obyvateľov MČ Nové Mesto – rok 2035

2040						
Vek	Muži		Ženy		Spolu	
0-4	1 667	2,22%	1 587	2,11%	3 254	4,33%
5-9	1 522	2,03%	1 453	1,93%	2 975	3,96%
10-14	1 550	2,06%	1 486	1,98%	3 036	4,04%
15-19	1 805	2,40%	1 730	2,30%	3 535	4,70%
20-24	2 116	2,82%	2 030	2,70%	4 146	5,52%
25-29	2 425	3,23%	2 342	3,12%	4 767	6,34%
30-34	2 231	2,97%	2 084	2,77%	4 315	5,74%
35-39	1 998	2,66%	1 988	2,65%	3 986	5,30%
40-44	2 125	2,83%	2 090	2,78%	4 215	5,61%
45-49	2 650	3,53%	2 592	3,45%	5 242	6,98%
50-54	3 009	4,00%	3 314	4,41%	6 323	8,41%
55-59	3 301	4,39%	3 632	4,83%	6 933	9,23%
60-64	3 159	4,20%	3 517	4,68%	6 676	8,88%
65-69	2 270	3,02%	2 520	3,35%	4 790	6,37%
70-74	1 504	2,00%	1 772	2,36%	3 276	4,36%
75-79	1 186	1,58%	1 577	2,10%	2 763	3,68%
80-84	792	1,05%	1 444	1,92%	2 236	2,98%
85-89	532	0,71%	1 189	1,58%	1 721	2,29%
90+	233	0,31%	959	1,28%	753	1,00%
Spolu	36 075	48,01%	39 073	51,99%	75 148	100,00%

Tabuľka č.14 Prognóza vývoja počtu obyvateľov MČ Nové Mesto – rok 2040

2045						
Vek	Muži		Ženy		Spolu	
0-4	1 938	2,51%	1 849	2,40%	3 787	4,91%
5-9	1 744	2,26%	1 664	2,16%	3 408	4,42%
10-14	1 545	2,00%	1 476	1,91%	3 021	3,91%
15-19	1 560	2,02%	1 496	1,94%	3 056	3,96%
20-24	1 821	2,36%	1 746	2,26%	3 567	4,62%
25-29	2 258	2,93%	2 172	2,81%	4 430	5,74%
30-34	2 740	3,55%	2 657	3,44%	5 397	6,99%
35-39	2 579	3,34%	2 433	3,15%	5 012	6,49%
40-44	2 188	2,84%	2 187	2,83%	4 375	5,67%
45-49	2 167	2,81%	2 148	2,78%	4 315	5,59%
50-54	2 629	3,41%	2 578	3,34%	5 207	6,75%
55-59	2 941	3,81%	3 265	4,23%	6 206	8,04%
60-64	3 180	4,12%	3 558	4,61%	6 738	8,73%
65-69	2 975	3,86%	3 414	4,42%	6 389	8,28%
70-74	2 063	2,67%	2 401	3,11%	4 464	5,78%
75-79	1 253	1,62%	1 628	2,11%	2 881	3,73%
80-84	848	1,10%	1 349	1,75%	2 197	2,85%
85-89	460	0,60%	1 055	1,37%	1 515	1,96%
90+	314	0,41%	1 206	1,56%	917	1,19%
Spolu	37 203	48,21%	39 968	51,79%	77 171	100,00%

Tabuľka č.15 Prognóza vývoja počtu obyvateľov MČ Nové Mesto – rok 2045

2050						
Vek	Muži		Ženy		Spolu	
0-4	2 080	2,63%	1 984	2,50%	4 064	5,13%
5-9	2 015	2,54%	1 926	2,43%	3 941	4,97%
10-14	1 767	2,23%	1 687	2,13%	3 454	4,36%
15-19	1 555	1,96%	1 486	1,88%	3 041	3,84%
20-24	1 576	1,99%	1 512	1,91%	3 088	3,90%
25-29	1 963	2,48%	1 888	2,38%	3 851	4,86%
30-34	2 573	3,25%	2 487	3,14%	5 060	6,39%
35-39	3 075	3,88%	3 006	3,79%	6 081	7,68%
40-44	2 755	3,48%	2 632	3,32%	5 387	6,80%
45-49	2 229	2,81%	2 243	2,83%	4 472	5,64%
50-54	2 152	2,72%	2 134	2,69%	4 286	5,41%
55-59	2 569	3,24%	2 540	3,21%	5 109	6,45%
60-64	2 835	3,58%	3 202	4,04%	6 037	7,62%
65-69	3 003	3,79%	3 458	4,36%	6 461	8,16%
70-74	2 712	3,42%	3 266	4,12%	5 978	7,55%
75-79	1 735	2,19%	2 220	2,80%	3 955	4,99%
80-84	903	1,14%	1 402	1,77%	2 305	2,91%
85-89	500	0,63%	998	1,26%	1 498	1,89%
90+	303	0,38%	1 158	1,46%	806	1,02%
Spolu	38 300	48,34%	40 926	51,66%	79 226	100,00%

Tabuľka č.16 Prognóza vývoja počtu obyvateľov MČ Nové Mesto – rok 2050

Z hľadiska vývoja socioeconomickej štruktúry má podiel ekonomicky aktívneho obyvateľstva vyrovnanú tendenciu oproti celomestskému priemeru. Z hľadiska snahy o podporu pozitívnych tendencií vo vývoji demografickej štruktúry je nevyhnutná podpora rozvoja bývania, ktorá priťahuje ekonomicky aktívnych obyvateľov a spôsobuje priaznivé korekcie vo vekovej štruktúre obyvateľov predovšetkým z migrácie mladších populačných ročníkov a vytváraním podmienok aj pre prírastky z prirodzeného vývoja (omladzovanie). Toto dokazuje opodstatnenosť výstavby bytov v riešenom území.

6.1.6. Významnejšie zdroje pracovných príležitostí

Okrem pracovných miest v rozptyle sa v území nachádzajú aj koncentrované pracoviská, najmä:

- Administratívna budova Office Center na Jarošovej ulici
- Telekomunikácie a pošta
- Ministerstvo spravodlivosti na Račianskej ulici
- Veľkokapacitne administratívne budovy na Vajnorskej a Tomášikovej
- Obchod a služby – VIVO, Kaufland, Lidl
- Pracovné miesta v priemysle Mondelez (bývalé Figaro)

Tieto zariadenia tvoriace súčasť hospodárskej základne mestskej časti a mesta sú potenciálnymi pracoviskami aj pre obyvateľov z rozvojových území (aj riešené územie). Zároveň treba konštatovať, že v predmetnom území dôjde k zániku hospodárskych aktivít a pracovných príležitostí (prevádzky rôznych výrobných a opravárenských služieb a skladov), ktoré budú zrejmé dislokované do nových, pre daný charakter prevádzok vhodnejších polôh mesta a že v samotnom riešenom území, v prípade rozvoja navrhovaných zariadení občianskej vybavenosti a pracovísk administratívy, sa zvýši ponuka pracovných príležitostí a zmení sa aj jej štruktúra. V tomto prípade pôjde o vytvorenie ponuky aj pre širšie územie v rámci mestskej časti a mesta.

	Jestvujúci stav	Navrhovaný stav	Rozdiel
V1 – 501H	210	981	+771
V2 – 101G + 202F	210	186	-24

Tabuľka č.17 Porovnanie navrhovaného počtu pracovných príležitostí

6.1.7. Charakter pracovných príležitostí

Z hľadiska počtu pracovných miest MČ Nové Mesto patrí k častiam mesta spolu s centrom a Ružinovom k lokalitám s malým prebytkom pracovných miest oproti počtu obyvateľov. Počet obsadených pracovných miest v MČ Nové Mesto je 22 742. Podľa ÚGD BA 2014 je hodnota polohového potenciálu pracovných miest vo vzťahu k hybnosti z piatich stupňov hodnotenia vysoká, až veľmi vysoká.

Z hľadiska charakteru prevažujú pracovné miesta hlavne v obchode a v službách výrobných aj nevýrobných. Tieto pracovné miesta sú rozptýlené do zariadení menšieho druhu. Z hľadiska hospodárskeho zaradenia je ťažisko pracovných miest v terciárnom sektore služieb. Pôvodne významne zastúpený priemysel je vzhľadom na polohu a možnosti rozvoja v tejto časti územia na ústupe. Poľnohospodárska výroba sa v mestskej časti nenachádza.

6.1.8. Prínos výstavby bytov z hľadiska socioekonomickej štruktúry

Z hľadiska vývoja socioekonomickej štruktúry je výstavba polyfunkčnej zóny a nových bytov dôležitý faktor najmä pre:

- vylepšenie demografickej štruktúry obyvateľov v prospech mladších vekových skupín v predproduktívnom a produktívnom veku
- nové zdroje pracovných síl pre širokú ponuku pracovných príležitostí
- vytváranie podmienok pre bývanie súvisiacich s nárastom počtu a znižovaním priemernej veľkosti cenových domácností
- zvýšenie podielu ekonomicky aktívneho obyvateľstva v MČ Nové Mesto
- zníženie priemerného veku obyvateľov MČ
- zvýšenie priemerných mesačných príjmov zamestnancov
- zvýšenie podnikateľskej aktivity, výšením podielu SZČO

7. SÚČASNÝ STAV RIEŠENÉHO ÚZEMIA

7.1. Vlastnícke vzťahy

Všetky parcely sú vedené v registri C katastra nehnuteľností. Vlastník všetkých nehnuteľností v riešenom území je investor, spoločnosť Vargem, s.r.o., Vajnorská 100/A, Bratislava 831 04.

Nehuteľnosti sú členené na tri skupiny – 1. pozemky, na ktorých nie je postavená žiadna stavba, alebo je postavená stavba bez výmery a bližšej špecifikácie uvedenej v katastri nehnuteľností; 2. stavby v rámci pozemkov, teda stavby postavené na týchto pozemkoch. Ak majú tieto stavby uvedenú výmeru a popis, sú to skutočné hodnoty, ktoré však nie sú vedené v katastri nehnuteľností; 3. stavby samostatné, teda stavby postavené na samostatných parcelách, ktorých výmera je totožná so zastavanou plochou stavby. Všetky údaje týchto stavieb a príslušných parciel sú vedené v katastri nehnuteľností.

Riešené územie sú nehnuteľnosti vo vlastníctve investora, ktoré sú predmetom urbanistickej štúdie a zmeny územného plánu. Stavebný blok sú okolité nehnuteľnosti, ktoré spolu s riešeným územím tvoria ucelený urbanistický blok, teda vypĺňajú priestor medzi riešeným územím a okolitými komunikáciami (Kukučínova, Varšavská, Pluhová, Pri Dynamitke). Okolité komunikácie sú všetky vo vlastníctve magistrátu.



Obrázok č.10 Vlastnícke vzťahy v riešenom území

A – záujmové územie, nehnuteľnosti vo vlastníctve investora, B – bytové domy, investor vlastní vnútroblok, ostatné súkromní vlastníci, C – rodinné domy, súkromní vlastníci

7.1.1. Záujmové územie – pozemky

číslo	výmera	druh pozemku	súpisné číslo stavby
– 12849	11802 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	1000
– 12876/1	8436 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	
– 12878/1	3141 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	
– 12881/17	10544 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	
– 12881/37	197 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	
– 12882	2435 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	831

7.1.2. Záujmové územie – Stavby v rámci pozemkov

číslo	výmera	druh pozemku	súp. č. stavby	podlažnosť	HPP
– 12 849	7 980 m ²	administratívna budova	1000	1-3	10 244 m ²
– 12 882	247 m ²	administratívna budova		2	494 m ²
– 12 882	657 m ²	sklad, vrátnica	831	1	657 m ²

7.1.3. Záujmové územie – Stavby samostatné

číslo	výmera	druh pozemku	súp. č. stavby	podlažnosť	HPP
– 12876/19	389 m ²	administratívno-technický pavilón	1000	2	778 m ²
– 12876/20	681 m ²	sklad	10189	2	1 362 m ²
– 12876/21	82 m ²	trafostanica č. 493	10411	1	82 m ²
– 12876/22	685 m ²	sklad	10761	2	1 370 m ²

– 12876/33	557 m ²	hala na prevíjanie káblov	1000	1	557 m ²
– 12876/34	603 m ²	dielne na výrobu plošných spojov	13580	1	603 m ²
– 12876/35	609 m ²	sklady 03-13	13581	1	609 m ²
– 12876/36	25 m ²	vrátnica	1000	1	25 m ²
– 12876/37	24 m ²	Plynová kotolňa	13582	1	24 m ²
– 12878/2	1 380 m ²	bez popisu	831	1	1 380 m ²
– 12881/34	122 m ²	dielne a sklady	13635	1	122 m ²
– 12881/35	253 m ²	dielne a sklady	13635	1	253 m ²
– 12881/36	373 m ²	dielne a sklady	13635	1	373 m ²
– 12881/38	168 m ²	trafostanica	13636	1	168 m ²
– 12881/39	179 m ²	dielňa a plynomerňa	13636	1	179 m ²
– 12881/40	297 m ²	prevádzková budova	13637	3	891 m ²
– 12881/41	233 m ²	skladová hala	13637	1	233 m ²
– 12881/42	12 m ²	nákladná vrátnica	13634	1	12 m ²
– 12881/43	38 m ²	sklad	825	1	38 m ²
– 12881/44	2 754 m ²	prevádzková, výrobná hala sklady	825	2	5 508 m ²
– 12881/45	1 296 m ²	výmenníková stanica, sklad	825	2	2 592 m ²
– 12881/46	814 m ²	skladová, výrobná hala, autoservis	825	2	1 628 m ²
– 12881/47	221 m ²	výrobná hala, stolárstvo	825	3	663 m ²
– 12881/48	4 m ²	sklad	13633	1	4 m ²
– 12881/49	33 m ²	administratívna budova	825	2	66 m ²
– 12881/50	291 m ²	administratívna budova	825	2	582 m ²
– 12881/51	25 m ²	vrátnica	13632	1	25 m ²
– 12881/52	222 m ²	výrobná hala	825	1	222 m ²
– 12881/53	167 m ²	prevádzková budova	13639	2	334 m ²
– 12881/54	199 m ²	dielne a sklady	13639	1	199 m ²
– 12881/55	12 m ²	sklad	13638	1	12 m ²
– 12881/56	7 m ²	sklad	13636	1	7 m ²
– spolu	49 310 m²	súčet katastrálnych výmer			
–		súčet hrubých podlahových plôch		32 296 m²	
–	49 308 m ²	geodetické zameranie			

Poznámka: plochu stavebného pozemku/plochu záujmového (vymedzeného) územia ďalej uvažujeme ako súčet katastrálnych výmer 49 310 m², nakoľko rozdiel oproti geodetickému zameraniu je zanedbateľný. Intenzita využitia územia, všetky indexy a koeficienty tiež vychádzajú z katastrálneho súčtu plôch vo vlastníctve investora 49 310 m².

7.1.4. Stavebný blok – pozemky

číslo	list vlastníctva	výmera	druh pozemku	vlastník
– 12837/1	LV č. 6397	3 708 m ²	Zast. plocha a nádvorie	Vargem, s.r.o.
– 12837/2	LV č. 6684	141 m ²	Zast. plocha a nádvorie	Katarína Lehotská
– 12837/9	LV č. 6673	78 m ²	Zast. plocha a nádvorie	Anna Netolická
– 12837/10	LV č. 2585	67 m ²	Zast. plocha a nádvorie	Denisa Stefanova
– 12876/3	LV č. 1	670 m ²	Ulica Janoškova	Hlavné mesto SR Bratislava
– 12881/19	LV č. 4935	43 m ²	Dvor	Marcela Bertóková
– 12883	LV č. 307	381 m ²	Zast. plocha a nádvorie	Pavol Palkovič a Ján Palkovič
– 12885/2	LV č. 58	146 m ²	Záhrada	Iveta Marková

– 12886	LV č. 170	270 m ²	Záhrada	¾ Anna Gálová ¼ Mária Zdravecká
– 12888/2	LV č. 5745	113 m ²	Dvor	Lin Lingzhi
– 12889/1	LV č. 5745	94 m ²	Záhrada	Lin Lingzhi
– 12892/1	LV č. 7	46 m ²	Dvor	½ Rastislav Pazdernatý ½ Milana Klubalová
– 12892/3	LV č. 7	28 m ²	Zast. plocha a nádvorie	½ Rastislav Pazdernatý ½ Milana Klubalová

7.1.5. Stavebný blok – Stavby v rámci pozemkov

číslo	list vlastníctva	výmera	druh	podlažnosť	HPP	vlastník
– 12884	LV č. 307	188 m ²	Rodinný dom	2	282 m ²	Pavol Palkovič a Ján Palkovič
– 12885/1	LV č. 58	139 m ²	Rodinný dom	2	209 m ²	Iveta Marková
– 12887	LV č. 170	304 m ²	Rodinný dom	1	304 m ²	¾ Anna Gálová ¼ Mária Zdravecká
– 12890	LV č. 15	174 m ²	Iná budova	2	261 m ²	Martin Opálený
– 12891	LV č. 349	168 m ²	Iná budova	1	168 m ²	Soňa Cagaňová
– 12893	LV č. 1296	165 m ²	Rodinný dom	2	248 m ²	V. Svitič a Z. Svitičová
– 12894	LV č. 919	246 m ²	Rodinný dom	1	246 m ²	S. Nýbl a V. Nýblova

7.1.6. Stavebný blok – Stavby samostatné

číslo	list vlastníctva	výmera	druh	podlažnosť	HPP	vlastník
– 12832	LV č. 3361	236 m ²	Bytový dom	2	472 m ²	Súkromné osoby
– 12835	LV č. 3635	184 m ²	Bytový dom	2	368 m ²	Súkromné osoby
– 12840/1	LV č. 3358	241 m ²	Bytový dom	3	723 m ²	Súkromné osoby
– 12840/2	LV č. 3358	240 m ²	Bytový dom	3	720 m ²	Súkromné osoby
– 12841	LV č. 3456	480 m ²	Bytový dom	3	1 440 m ²	Súkromné osoby
– 12876/2	LV č. 5370	20 m ²	Garáž	1	20 m ²	Anna Batková
– 12876/4	LV č. 5214	17 m ²	Garáž	1	17 m ²	Darina Matejová
– 12876/5	LV č. 3136	20 m ²	Garáž	1	20 m ²	D. Jaroš a I. Jarošová
– 12876/6	LV č. 3217	21 m ²	Garáž	1	21 m ²	Tomáš Skokan
– 12876/7	LV č. 3227	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	Pavel Martin
– 12876/8	LV č. 1	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	Hlavné mesto SR Bratislava
– 12876/9	LV č. 6217	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	Marta Koričanská
– 12876/10	LV č. 1	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	Hlavné mesto SR Bratislava
– 12876/11	LV č. 1	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	Hlavné mesto SR Bratislava
– 12876/12	LV č. 6208	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	J. Klimo a L. Klimová
– 12876/13	LV č. 4948	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	S. Maličková a M. Maličková
– 12876/14	LV č. 2494	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	František Masarovič
– 12876/15	LV č. 1904	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	Eva Matlovičová
– 12876/16	LV č. 6688	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	H. Minárik a Z. Mináriková
– 12876/17	LV č. 6313	20 m ²	Garáž	1	20 m ²	V. Matuš a D. Matušová
– 12876/18	LV č. 2181	19 m ²	Garáž	1	19 m ²	D. Fischer a K. Fischerová
– 12881/18	LV č. 4935	182 m ²	Bytový dom	4	728 m ²	Marcela Bertóková
– 12888/1	LV č. 5745	103 m ²	Rodinný dom	2	206 m ²	Lin Lingzhi
– 12889/2	LV č. 5745	31 m ²	Záhradná chatka	1	31 m ²	Lin Lingzhi
– 12892/2	LV č. 7	94 m ²	Rodinný dom	1,5	141 m ²	½ Rastislav Pazdernatý ½ Milana Klubalová

7.1.7. Okolité komunikácie

Takmer všetky okolité komunikácie sú parcely registra E vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Parcely registra C a jedna vlastnícka výnimka (v správe Slovenského pozemkového fondu) sú uvedené samostatne. Viaceré parcely majú v katastri nehnuteľností uvedený zjavne nesprávny druh pozemku – orná pôda.

číslo	list vlastníctva	výmera	druh pozemku	ulica	vlastník
– C 21283/2	LV č. 1351	143 281 m ²	komunikácia	Kukučínova	
– C 22066	LV č. 1	1 038 m ²	komunikácia	Kukučínova	
– 12875	LV č. 5567	335 m ²	orná pôda	Kukučínova	
– 21283/109	LV č. 6407	55 m ²	komunikácia	Kukučínova	
– 12830	LV č. 5567	1 266 m ²	orná pôda	Pluhová	
– 12831	LV č. 5567	388 m ²	orná pôda	Pri Dynamitke	
– 12876	LV č. 5567	117 m ²	orná pôda	Pri Dynamitke	
– 12877	LV 6051	318 m ²	orná pôda	Pri Dynamitke	
– 12882/6	LV č. 6051	507 m ²	ostatná plocha	Pri Dynamitke	
– 22065	LV č. 5739	501 m ²	komunikácia	Pri Dynamitke	Ján Pallehner (SPF)
– 22064	LV č. 5567	1 879 m ²	komunikácia	Varšavská	

8. URBANISTICKÁ KONCEPCIA

8.1. Riešené a záujmové územia

V tejto urbanistickej štúdii za *riešené územie* považujeme nehnuteľnosti vo vlastníctve investora vo funkčnej ploche 201 a 502, čiže všetky parcely a objekty vo vlastníctve investora v stavebnom bloku mimo územia bytových a rodinných domov. Investor vlastní aj vnútroblok bytových domov, parcelu 12837/1 o výmere 3708 m², ale táto parcela *nepadá* pod riešené územie, keďže sa nachádza vo funkčnej ploche 101. Výmera riešeného územia je súčet plôch jednotlivých parciel vedených v katastri nehnuteľností vo vlastníctve investora vo funkčných plochách 201 a 502. Táto výmera je základ pre výpočet urbanistických ukazovateľov.

Výmera záujmového územia je 49 310 m² = 4,931 ha.

8.2. Priestorové vzťahy a historický kontext riešeného územia

8.2.1. Poloha riešeného územia v širších vzťahoch

Zástavba riešeného územia je určená ulicou Kukučínova, ktorá tvorí hlavnú prístupovú os. Má potenciál tvoriť priestor najvyššej urbanity, ktorý môže byť premrhaný realizáciou estakádnej varianty železničnej trate do Filiálky. Ostatné obvodové komunikácie sú tvorené prevažne nízkopodlažnou bytovou a rodinnou zástavbou, čo novonavrhaná zástavba musí najmä z hľadiska výšky zástavby rešpektovať.

8.2.2. Riešené územie z hľadiska historického kontextu

Zo severozápadnej strany v súbehu s Kukučínovou ulicou územie ohraničujú pozostatky pôvodne priemyselnej časti mesta budovanej v 19. a 20. storočí. Samotné riešené územie je pozostatkom rôznorodých menších prevádzok výroby a služieb, ktoré boli po roku 1989 sprivatizované drobnými podnikateľskými subjektami, ktoré nemali ekonomický potenciál na výraznejšie zhodnotenie výrobných prostriedkov a postupne boli odpredané dnešnému investorovi.



Obrázok č.11 Zástavba územia v roku 1950. Zdroj: Geoportál Bratislava, Dve tváre Bratislavy – rok 1949-2021,

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=809b8f8648314eedaec330937b372d92>

8.3. Princípy návrhu

8.3.1. Forma zástavby

Základný priestorový princíp dvojvariantného návrhu je transformovať zanedbanú výrobnú štruktúru na blokovú zástavbu mestského charakteru a tak vytvoriť prostredie s priestorovou hierarchiou tradičného mesta s čitateľným systémom ulíc a jasne definovaným charakterom priestorov. Bloková štruktúra má potenciál jasne definovať verejný, poloverejný, polosúkromný a súkromný priestor, splniť súčasné požiadavky na udržateľnosť a sociálnu diverzitu, a zvýšiť adaptabilitu na klimatické zmeny. Zóna je navrhnutá ako kompaktná mestská štvrť krátkych vzdialeností, kde sú všetky základné funkcie integrované v rámci pešej dostupnosti.

Dvojvariantná forma blokovej zástavby vychádza z rozdielnych regulatívov, ale oba varianty majú za cieľ tvoriť kompaktnú mestotvornú štruktúru, kde budovy, verejné priestory a zeleň vytvárajú harmonický a hierarchicky usporiadaný celok. Variant 1 s regulačným kódom G umožňuje zastavanosť 30% a variant 2 s regulačnými kódmi G a F umožňuje 26% zastavanosť. Preto sú bloky variantu 1 kompaktnejšie a bloky variantu 2 rozvoľnenejšie.

8.3.2. Výška zástavby

Výška zástavby je prispôbená mierke okolitých rodinných a nízkopodlažných bytových domov v protiľahlých uličných polohách. Výška zástavby graduje od 3.N.P. v okrajových polohách na 6-8.N.P. vo vnútorných polohách zóny, výnimočne 9.N.P. Celková výšková regulácia je obmedzená na 12.N.P., takže v najvyšších polohách nemožno hovoriť o dominantách, len o akcentoch. Tieto akcenty zvýrazňujú miesta najvyššej urbanity na Kukučínovej ulici.

- Akcenty – Kukučínova ulica, podlažnosť 12.N.P., zvyšovanie urbanity, ideálna priestorová väzba na areál Račianska 62 pri jeho transformácii, ak železničný uzol Filiálka bude realizovaný v tunelovom variante
- Strednopodlažná zástavba – zvyšok Kukučínovej ulice a vnútorné polohy zóny, efektívna hustota zástavby pri zachovaní ľudskej mierky, ekonomický základ zóny, podlažnosť 6-8, výnimočne 9.N.P.
- Nízkopodlažná zástavba – okrajové polohy zóny vo väzbe na okolitú zástavbu, podlažnosť 3-5.N.P. s ustupovaním podlaží, ekonomická výstavba, plynulé znižovanie výšky zástavby z vnútorných polôh smerom na okraj zóny

8.3.3. Tvorba akcentov a dominánt

Z pohľadu prístupu do územia a blízkosti obytného komplexu GutHaus je vhodné dominantu územia umiestniť do severnej časti územia, medzi ulice Pluhová a Janoškova a menší akcent na nárožie Kukučínova-Varšavská. Pri transformácii areálu Račianska 62 je namieste akcentovať aj stred Kukučínovej ulice. Akcent týchto polôh má najväčší urbanistický význam pri realizácii tunelového variantu železničnej trate do Filiálky, ktorý nepreruší priestorové väzby smerom na Račiansku ulicu.

Vzhľadom na blízkosť GutHausu a výhľadovú transformáciu areálu Račianska 62 je opodstatnené umiestniť v mieste najvyššej urbanity 16-20 podlažnú dominantu a lokálne 12-14 podlažné akcenty, ale návrh rešpektuje výškové obmedzenie 12.N.P. a varianty uvažujú s maximálne 12-podlažnými akcentami.

8.3.4. Uličný priestor

Návrh uličnej kostry vychádza z princípu čitateľnej mestskej siete:

- Kukučínova ulica – je mestská trieda, ktorej charakter určí riešenie železničného koridoru. Zatunelovanie trate umožňuje premostením zárezu zachovať prevádzkové väzby smerom na Račiansku ulicu, najmä Janoškovu ulicu a cyklotrasu O5. Estakádny variant naopak všetky väzby preruší protihlukovými stenami a znehodnotí potenciál tejto ulice.
- Východo-západná os – umožňuje pohodlnú obsluhu územia, lebo prepája ulicu Pri Dynamitke a Kukučínovu. Je to primárne obslužná ulica, vjazdy a výjazdy z podzemných garáží sú umiestnené na jej koncoch, aby bola minimalizovaná nutnosť prejazdu a zachovala si preferenciu chodcov a cyklistov pri severo-južnom pohybe. Vozidlá sú pri prejazde šikanované zvýšenými prahmi, okolité chodníky a hlavné priečne trasy sú v jednej nivele.
- Severojužná os – tvorí chrbticu pešieho a cyklistického pohybu, lebo prepája všetky hlavné pobytové priestory zóny. Je navrhnutá ako zmiernená komunikácia s absolútnou preferenciou peších a cyklistov, ale s parametrami pre základnú obsluhu územia – sanitka, hasiči, smeti.

Uličný priestor je všade koncipovaný ako verejný, teda prístupný bez obmedzenia. Zástavba spravidla všade obsahuje verejný parter. Občianska vybavenosť s vyššími nárokmi na plochu je umiestnená hlavne na Kukučínovej a Varšavskej ulici, vybavenosť s menšou výmerou je lokalizovaná v skľudnených vnútorných polohách a spravidla sa delí o podlahovú plochu 1.N.P. s bezbariérovými bytmi. V parteri je taktiež domová vybavenosť, najmä parkovanie bicyklov a samostatné miestnosti pre nabíjanie elektrobicyklov. Parkovanie vo väzbe na parter je určené len pre návštevníkov, rezidenti a zamestnanci majú parkovanie v podzemí. Parkovacie miesta priľahlé k uliciam budú odovzdané správcovi komunikácie, aby saturovali nároky na krátkodobé parkovanie návštevníkov.

8.3.5. Verejné priestory

Navrhnutá zástavba vytvára tri druhy priestorov:

- verejné priestory sú uličné priestory s verejným parterom, park, ihriská, prístupy k objektom a líniové prepojenie parku a Janoškovej ulice so sadovými úpravami a stromovou alejou
- poloverejné priestory sú vnútrobloky občianskej vybavenosti, kde sa predpokladá nadradená funkcia peších prevažne v prostredí s dominanciou prírodných prvkov a mestského mobiliáru
- neverejné priestory sú vnútorné priestory skladového areálu, kde sa predpokladá dominantná funkcia dopravy, logistiky a obsluhy skladového areálu

8.3.6. Hierarchizácia priestorov

Priestor v rámci zóny sú jasne hierarchizované a majú špecifickú funkciu – námestie pre mestský život a socializáciu, park pre oddych a rekreáciu, vnútrobloky pre komunitné väzby a biodiverzité plochy pre ekologickú stabilitu. Pre verejné priestory sa predpokladá zvýšená odolnosť mobiliáru a zvýšená náchylnosť na poškodenie zelene, pre poloverejné priestory sa predpokladá bežná odolnosť mobiliáru a zelene a obmedzená kontrola verejnosti, pre polosúkromné priestory sa predpokladá zvýšený dohľad obyvateľov a okoloidúcich.

- Verejný priestor – centrálné námestie – je spoločenské centrum štvrte, v parteri je najvyššia občianska vybavenosť zóny, reštaurácia, kaviarne, prevádzkové riešenie a mobiliár podporujúci socializáciu, kultúrne podujatia, trhy, miešanie rôznych vekových a sociálnych skupín
- Verejný priestor – park – je priestor pre oddych, rekreáciu a čiastočne šport. Je vybavený detskými ihriskami, príslušnou vybavenosťou, športoviskami a priestorom pre oddych. Vegetačná skladba napodobňuje lesný porast, sadové úpravy sú charakteru anglického parku, opatrenia na adaptáciu na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy sú integrálna súčasť kompozície.
- Poloverejný priestor – vnútrobloky – niektoré vnútrobloky, alebo ich časti budú prístupné verejnosti, predpokladá sa hlavne peší tranzit a základná obsluha územia
- Polosúkromné priestory – komunitné záhrady, vnútrobloky s predzáhradkami, vnútroblok škôlky – polosúkromné priestory obyvateľov jednotlivých blokov s vylúčením verejnosti pre podporu komunitných väzieb. Priestor spájajúci súkromné predzáhradky bytov, spoločnú domovú vybavenosť a komunitné záhrady.
- Polosúkromné priestory – plochy pre biodiverzitu – špecifické miesta podporujúce ekologickú stabilitu, ako hmyzie záhrady, medonosné lúky, vegetačné clony, plochy so starým drevom pre prirodzené biotopy, podporu ekologickej stability a opeľovačov. Priestory s prístupom verejnosti, ale s charakterom polosúkromného priestoru s obmedzením pobytu.
- Súkromné priestory – dvor škôlky a predzáhradky bytov na 1.N.P. Priestory výlučne pre vlastníkov, ale s úzkou väzbou na polosúkromné priestory, prípadne s vizuálnou kontrolou poloverejných priestorov.



- Hranica riešeného územia
- Hranica záujmového územia
- Hranica funkčnej plochy
- Bytové a polyfunkčné objekty
- Občianska vybavenosť
- Zachovaný / industriálny objekt
- Občianske budovy
- Obyv. suterénu
- Obyv. suterénu
- Železničná trať - existujúca
- Železničná trať - variant 4.1 a 4.2
- Železničná trať - variant 4.1 v tuneli
- Pozemná komunikácia a parkoviská
- Cyklisty
- Námestia
- Komunikácie a plochy pre chodcov
- Zjazdový chodník
- Plochy zelene - rastlý terén
- Plochy zelene - na konštrukcii
- Predzáhradky, záhrady
- Plochy zelene - zázemie zdruh. zar.
- Hmyzí záhradky, medončané lúky
- Ihriská, športoviská - miatový povrch
- Vodné plochy
- Stromy, kríky, vzrastá zeleň
- Oznámenie navrhovaného objektu
- Podlaží: 1. n. o. navrhovaného objektu
- Oznámenie podzemnej garáže
- ▲ Vjazd/výjazd z podzemnej garáže

Obrázok č.12 Komplexný urbanistický návrh – variant V1

8.3.7. Vnútrobloky

sú navrhnuté ako bezpečné a pokojné priestory s vylúčením automobilovej dopravy, resp. s obmedzeným prístupom základnej obsluhy – sanitka, hasiči, odvoz smetí. Obsahujú ihriská pre menšie deti, základné športoviská pre väčšie deti, komunitné záhrady, posedenia pre seniorov, pobytové lúky a pod. Byty na 1.N.P. majú v niektorých polohách k dispozícii predzáhradky. Tieto sú vhodné pre seniorov alebo osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu pre bezbariérový prístup.

8.3.8. Doprava

Hlavná prístupová komunikácia je Kukučínova ulica. Vzhľadom na jednosmernosť Pluhovej a Varšavskej ulice je hlavný príjazd uvažovaný od Riazanskej ulice a od Račianskej cez železničné priecestie Janaškova. V prípade zatunelovania železničnej trate do Filiálky je možné príjazd cez Janaškovu zachovať premostením tunelového zárezu. V prípade estakádneho riešenia nie je ekonomické s týmto príjazdom uvažovať. Po realizácii predĺženia Tomášikovej ulice možno uvažovať s príjazdom aj výjazdom smerom na sever na toto predĺženie. Časový rámeč úpravy trate do Filiálky, aj predĺženia Tomášikovej je zatiaľ nejasný. Výjazd z územia je Kukučínovou naspäť na Riazanskú plus cez Pluhovú a Varšavskú juhovýchodným smerom na Hálkovu a Vajnorskú. Dočasne možno rátať s výjazdom cez Janaškovu smerom na Račiansku, ale tento výjazd môže znemožniť estakádne riešenie železničnej trate.

Vnútrotná automobilová doprava uvažuje so zmenou organizácie dopravy, najmä s obojsmernosťou úsekov Pluhovej a Varšavskej prilahlých k riešenému územi. Zvyšok týchto ulíc, ktorý neprilieha k riešenému územi, je bez zmeny, tzn. so zachovanou jednosmernosťou. Vnútrotná doprava je postavená na hierarchii peší > cyklisti > verejná doprava > automobily a je navrhnutá podľa princípov 15-minútového mesta, tzn. so silnou preferenciou pešej a cyklistickej dopravy a s vytesnením automobilovej dopravy na perifériu zóny. Stredom zóny síce prechádza komunikácia, ale vjazdy a výjazdy

z podzemných garáží sú situované na koncoch, aby bol tranzit v centrálnej polohe minimálny. Uvažovaný tranzit touto ulicou je len príjazd do materskej školy a obsluha územia. Prejazd je v strede šikanovaný zdvihnutím úrovne vozovky na úroveň chodníka, aby prechod chodcov a cyklistov bol v jednej nivelete.

Podzemné garáže – parkovanie rezidentov a zamestnancov je umiestnené výhradne do podzemia. Nadzemné parkovanie je vyhradené na krátkodobé státie pre návštevníkov, zákazníkov a pacientov zdravotníckych a sociálnych zariadení. Nadzemné PM budú odovzdané správcovi miestnej komunikácie. Vo variante V2 je parkovanie zdravotného strediska a stacionáru pre seniorov (funkčná plocha 202) uvažované primárne povrchové vo vlastnom areáli. Toto parkovanie nie je prilahlé k miestnej komunikácii a ostane vo vlastníctve investora/majiteľa objektu.

Zásobovanie a odvoz odpadu – zónou prechádzajú viaceré zásobovacie komunikácie. Tieto komunikácie sú charakteru zjazdového chodníka a sú určené pre základnú obsluhu územia – prístup záchranných zložiek, hasičov, odvozu odpadu, prístup organizátora v prípade konania kultúrneho podujatia. V obmedzenom režime tadiaľto možno zásobovať prevádzky občianskej vybavenosti, napr. ráno 6-9:00. Veľkokapacitné kontajnery na komunálny odpad sú navrhnuté ako polopodzemné, prístupné pre zvozovú techniku s hydraulickým ramenom. Ich poloha je situovaná pozdĺž miestnych a zásobovacích komunikácií bez nutnosti cúvania, aby bol zabezpečený jednoduchý a bezpečný vývoz.

Peší a cyklistický pohyb – všetky priestory vrátane centrálnej ulice sú navrhnuté s preferenciou peších a cyklistov, všetky vnútorné priechody pre chodcov a cyklistov sú uvažované ako bezbariérové, tzn. v jednej nivelete s okolitým chodníkom a automobilová doprava je šikanovaná zvýšením na úroveň chodníka. Cyklistické trasy nadväzujú na cyklotrasy na Pluhovej a Kukučínovej ulici a pri GutHause. Na Kukučínovej je vyhradená cyklotrasa, na Pluhovej je koridor pre cyklistov v telese vozovky. Vzhľadom na obmedzenie rýchlosti ostatných komunikácií nie je ostatná cyklistická doprava regulovaná. Pre návštevníkov bytových domov sú uvažované prístrešky pre bicykle, pre obyvateľov sú uvažované interiérové sklady bicyklov s požiarične oddeleným nabíjaním.



- Hranica riešeného územia
- Hranica záujmového územia
- Navrhovaný objekt
- Existujúce objekty
- Oznámenie navrhovaného objektu
- Obyv. suterénu
- Vjazd do podzemnej garáže
- Oznámenie podzemnej garáže
- ▲ Vjazd/výjazd z podzemnej garáže
- Ochranné pásmo letiska
- Železničná trať - existujúca
- Železničná trať - variant 4.1 a 4.2
- Železničná trať - variant 4.1 v tuneli
- Existujúca pozemná komunikácia
- Navrhovaná pozemná komunikácia
- Zjazdový chodník
- Námestia
- Komunikácie a plochy pre chodcov
- Cyklisty
- jedno- a obojsmernosť - súľavnosť
- jedno- a obojsmernosť - nárh
- C3 MO 6,500 FT a kategória komunikácie - nárh

Obrázok č.13 Dopravná infraštruktúra – variant V1

8.3.9. Technická infraštruktúra

Energetické riešenie zóny je zmysle smernice (EÚ) 2024/1275 s cieľom dosiahnuť nulové emisie fondu budov, tzn. aby od roku 2030 všetky nové budovy boli s nulovými emisiami, spĺňali prísne normy energetickej hospodárnosti, neprodukovali na mieste žiadne emisie z fosílnych palív a produkovali nulové alebo veľmi nízke množstvo prevádzkových emisií skleníkových plynov. To v praxi znamená podporiť energetickú sebestačnosť a mať nainštalované systémy obnoviteľných zdrojov energie, prednostne solárne panely (fotovoltaické panely a solárne kolektory) na strechách.



Obrázok č.14 Technická infraštruktúra, inžinierske siete, zásobovanie teplom – variant V1

8.3.10. Zeleno-modrá infraštruktúra, adaptácia na zmenu klímy

Návrh zohľadňuje environmentálne regulatívy a zásady ochrany prírody vyplývajúce z platnej legislatívy a záväznej časti ÚPN a aplikuje komplexný systém zeleno-modrej infraštruktúry. Zeleň a vodné prvky sú navrhnuté nielen ako estetický prvok, ale ako funkčná súčasť mikroklimy. Husté stromoradia poskytujú tieň, ochladzujú prostredie a prispievajú k adaptácii na klimatické zmeny. Biodiverzité záhrady podporujú výskyt opeľovačov a hmyzu a posilňujú ekologickú stabilitu územia. Návrh kladie dôraz na integráciu týchto opatrení:

- retenčné a akumulačné nádrže pre zadržiavanie dažďovej vody
- dažďové záhrady integrované do vnútroblokov
- zelené strechy zvyšujúce retenciu a znižujúce prehrievanie
- vegetačné clony na zníženie prašnosti a hluku
- uličné stromoradia a aleje
- prvky na zvýšenie biodiverzity (hmyzie záhrady, medonosné lúky, chránené plochy so starým drevom pre prirodzené biotopy, podporu ekologickej stability a opeľovačov)
- zvyšovanie mikroklimatickej kvality výsadbou stromov s hustou korunou a tieniacich porastov
- trojetážová zeleň so stromami, kríkmi, živými plotmi a trávnatými plochami
- kombinácia geograficky pôvodných druhov drevín a druhov tolerantnejších voči prejavom klimatickej zmeny v pomere cca. 50 % pôvodných druhov a 50 % kultivarov

8.3.11. Sociálna diverzita a inkluzívnosť

Zóna je navrhnutá ako inkluzívne prostredie naplňujúce potreby rôznych sociálnych a vekových skupín obyvateľov. Integrácia všetkých skupín v rámci jedného územia vytvára predpoklady pre živú komunitu bez sociálnej segregácie. Návrh cielene podporuje sociálnu diverzitu kombinovaním rôznej typológie bytov a bytových domov:

- menšie bytové jednotky pre jednotlivcov a seniorov
- stredne veľké byty pre rodiny
- priestrannejšie byty pre viacdenné rodiny a náročnejších klientov
- bezbariérové bývanie na teréne pre klientov s pohybovým obmedzením
- dostupné bývanie v málopodlažných bytových domoch na periférii
- štandardné bytov pre strednú triedu
- nadštandardné bývanie pre náročnejších klientov

Hlavný cieľ je miešanie sociálnych vrstiev – dostupné bývanie je integrované do rovnakej štruktúry ako byty vyššieho štandardu. Obyvatelia majú spoločne prístupné rovnaké vybavenie zóny, verejný priestor, deti sa hrajú na rovnakých ihriskách a susedia sa stretávajú v rovnakých záhradách. Tento prístup zabraňuje segregácii a podporuje súdržnosť komunity. Materská škola, komunitné záhrady, park aj námestie vytvárajú priestor pre medzigeneračné stretávanie, pričom seniori môžu tráviť čas v tichšom prostredí, deti na ihriskách a rodiny v parku, či na námestí.

8.3.12. Preferencia pešieho pohybu

Návrh kladie dôraz na preferenciu pešieho a cyklistického pohybu ako základného princípu udržateľnej mobility napriek tomu, že z funkčno-prevádzkového hľadiska nie je možné vyčleniť automobilovú dopravu a obsluhu územia na perifériu. Automobilová doprava je trasovaná po obvode územia a vjazdy do podzemných garáží sú umiestnené tak, aby nebol potrebný tranzit centrálnou časťou. Spomaľovacie prahy sú veľkoryso dimenzované pre nemotorovú dopravu a všetky hlavné verejné priestory, najmä námestie a príslušný park, sú prepojené v jednej výškovej úrovni. Verejné priestory sú navrhnuté ako bezpečné a prehľadné prostredie pre každodenný mestský pohyb.



8.3.13. Zmena stavebnej a uličnej čiary na Kukučínovej ulici

Na Kukučínovej ulici je navrhnutá korekcia stavebnej a uličnej čiary riešeného územia, ktorú momentálne tvorí betónový plot areálu. Cieľ zmeny je vyrovať uličný priestor a vytvoriť priamu a súvislú stavebnú čiaru na Kukučínovej ulici od OD Slimák až po Pluhovú ulicu, kde Kukučínova končí. Jestvujúca zástavba riešeného územia túto stavebnú čiaru porušuje a navrhovanou výstavbou sa Kukučínova ulica dostane do priameho cestného profilu v celej svojej dĺžke. Nová stavebná čiara umožní vytvoriť cestné teleso v jednotnej šírke v priamej línii v súlade s navrhovaným priestorovým usporiadaním zástavby. Pokračovanie tejto stavebnej čiary smerom na predĺženie Tomášikovej ulice je žiaduce, ale vzhľadom na nízkopodlažnú zástavbu rodinných domov a rozdrobené vlastnícke vzťahy v severnej časti Kukučínovej ulice s ním v investičnom horizonte zóny Kukučínova-Varšavská nemožno uvažovať.

8.3.14. Priestorové zisky na Kukučínovej

Prestavbou a vyrovnaním smerového profilu Kukučínovej ulice príde k uvoľneniu priestoru na protíľahlej strane ulice v súbehu so železničnou traťou. V tomto priestore je navrhnutá cyklotrasa, ktorá má dostatočnú priestorovú rezervu pre mimoúrovňové križovanie (zatunelovanie) v prípade estakádneho riešenia železničnej trate. Výhľadové riešenie v prípade asanácie alebo prestavby železničnej trate je najmä v šírkovom usporiadaní ulice.

8.3.15. Plošné straty investora

Vyrovnaním Kukučínovej ulice príde k posunutiu hranice možnej zástavby do vnútra dnešného stavebného bloku, čím sa zasiahne do pozemku investora. Na pozemku investora o výmere cca 1100 m² bude realizovaná verejná komunikácia Kukučínova, čím sa odstráni prevádzková šikana styku Varšavskej a Kukučínovej a rozšíri sa priestor v súbehu so železničnou traťou.

Zobojsmerním úsekov Pluhovej a Varšavskej a umiestnením krátkodobého parkovania sa taktiež posunie možná hranica zástavby dovnútra zóny. Návrh uvažuje so zachovaním protíľahlej hranice chodníka a rozšírením komunikácie na potrebnú šírku smerom do pozemku investora.

8.3.16. Výhľadové riešenie Kukučínovej ulice

Nad rámec územia vymedzeného v ÚŠ je riešená aj základná koncepcia budúceho usporiadania územia severnej časti Kukučínovej ulice, ktorá je v súčasnosti slepá. Jej výhľadový význam určuje ÚPN, ktorý ju sprejzdňuje a stanovuje jej napojenie na výhľadové predĺženie Tomášikovej ulice, okružnú komunikáciu Tomášikova-Zátišie. V prípade výstavby predĺženia Tomášikovej a prepojenia Vajnorskej ulice s Račianskou sa:

- urbanistická hodnota územia prudko zvýši
- uvoľní dopravné zaťaženie Račianskej a Riazanskej ulice

V prípade uvoľnenia územia od železničného telesa 127G a 127C sa uvoľní značná plocha pre investičnú činnosť v súbehu s Kukučínovou a Pluhovou a zvýši sa investičný záujem o pozemky v ich okolí. Organizácia dopravy dotknutého územia nie je jasná pre variantnosť Štúdie realizovateľnosti železničného uzla Bratislava (2019) a možnosť asanácie trate v prípade TEN-T.

Preto ÚŠ rámcovo pracuje s výhľadovou organizáciou územia v súbehu s Kukučínovou ulicou, najmä s jej priestorovým usporiadaním okolo Pluhovej na protíľahlej strane riešeného územia. Vyrovnaním trasy Kukučínovej cez pozemky investora sa priestor značne uvoľní a preto je navrhnutý šírkový profil ulice a prepojenie s Račianskou. Navrh ideovo stanovuje:

- profil ulice, šírku verejného nezastavateľného priestoru.
- návrh priečného usporiadania, cestné teleso, chodníky, zapojenie cyklotrasy návrh organizácie parkovania, stromové aleje, zelené plochy

Takmer priame dopravné prepojenie na Račiansku spôsobí výrazné zvýšenie urbanistickej hodnoty územia. Prírodzene sa zvýši záujem o ďalšiu reštrukturalizáciu výrobných a skladových areálov v páse medzi Kukučínovou a Račianskou. Preto je žiaduce územie zaregulovať v tejto fáze minimálne stavebnými čiarami aby sa zamedzilo spontánnej výstavbe na uvoľnených plochách po starej trase komunikácie na Kukučínovej ulici. Žiaduce je aj vymedzenie stavebných blokov, kde je momentálne možná výstavba. Dnešná zadná fasáda stavebných blokov do Kukučínovej sa vplyvom okolitej urbanizácie v krátkodobom horizonte zmení na hlavnú fasádu zo strany Kukučínovej.

8.4. Návrh riešenia hlavných stavebných objektov

8.4.1. Členenie zástavby

Kukučínova ulica – lemujú ju polyfunkčné domy s aktívnym parterom. V parteri sú umiestnené obchody a služby, príp. kultúrne zariadenia, na 2.N.P. sú umiestnené prenajímateľné priestory prevažne administratívneho charakteru, ale nie sú vylúčené prevádzky obchodu a služieb, kultúrne zariadenia, či starostlivosť o deti (denné centrá). Vo vyšších podlažiach sú umiestnené byty. V polohách s nedostatočným preslnením pre bývanie je uvažovaná občianska vybavenosť, kultúrne či ubytovacie zariadenie. Predpokladá sa kvalitné architektonické spracovanie.

Námestie – priestor s najvyššou urbanitou, koncentrácia vyššej občianskej vybavenosti, administratívny, prevádzok stravovania, kultúrne zariadenie. Predpokladajú sa najvyššie nároky na architektonické stvárnenie a reprezentačný charakter. Vo variante V1 je pri námestí umiestnený objekt zdravotnej starostlivosti a stacionár pre seniorov. Vo variante V2 sú tieto objekty lokalizované v rámci samostatnej funkčnej plochy so samostatnou prevádzkou.

Periféria – nízkopodlažná bytová zástavba ako prechod výšky ostatnej zástavby na mierku primeranú okoliu. V parteri je umiestnená maloplošná občianska vybavenosť, ktorá umožňuje rozčleniť parter na občiansku vybavenosť orientovanú do ulice a bezbariérové byty s predzáhradkami orientovanými do vnútrobloku. V objektoch bude lokalizované dostupné bývanie a predpokladáme striedme a ekonomické architektonické stvárnenie.

Vnútrobloky – rezidenčné objekty s polosúkromnými dvormi, záhradami a priestormi pre komunitné aktivity. V miestach vyššej urbanity je celý parter navrhnutý ako občianska vybavenosť, vo vnútorných polohách zóny uličná časť parteru obsahuje občiansku vybavenosť a vnútrobloková časť je rezervovaná pre bezbariérové byty s predzáhradkami a domovú vybavenosť.

Zachovaný priemyselný objekt – nemá vysokú pamiatkovú ani technickú hodnotu, ale je mementom industriálneho charakteru zóny. Vhodné využitie je kultúrne centrum, objekt parkovej vybavenosti, alebo zázemie podujatí organizovaných v okolitom parku.

8.4.2. Polyfunkčné a bytové objekty

Oba varianty návrhu umiestňujú jednotlivé objekty do kompaktných mestských blokov s prevažujúcou funkciou bývania. Vo variante V1 s minimálnym 30% podielom OV je táto lokalizovaná v okolí námestia a v miestach s nevyhovujúcim preslnením pre bývanie, vo variante V2 je občianska vybavenosť funkcie 101 koncentrovaná k námestiu a funkcia 202 je umiestnená v severo-východnej časti zóny. Mestské bloky sú tvorené týmito typmi objektov:

- schodiskové domy – sekciové a bodové domy s vnútorným požiarnym schodiskom a výtahom, umiestnené v polohách, ktoré vyžadujú preplávajúcu dispozíciu bytov
- chodbové domy – objekty s vnútorným požiarnym schodiskom, výtahom a vnútornou chodbou, z ktorej je prístupných viac bytov. Domy sú umiestnené tam, kde orientácia umožňuje dostatočné preslnenie jednostranne orientovaných bytov

8.4.3. Nebytové objekty

Vo variante 1 sa sústreďujú okolo námestia a do miest s nevyhovujúcim preslnením pre bývanie, teda v bloku G a H. Dispozične ide o mix schodiskových a chodbových domov, funkčne ide o občiansku vybavenosť, zariadenia pre kultúru, stravovanie, prechodné ubytovanie, zdravotnú a sociálnu starostlivosť. Vo variante V2 sú nebytové objekty zdravotného strediska a stacionáru pre seniorov lokalizované v samostatnej funkčnej ploche 202 v severovýchodnej časti zóny.

Oba varianty uvažujú so zachovaním trojpodlažného industriálneho objektu, ktorý bude osobitne zanalyzovaný a adaptovaný na nové funkčné využitie ako komunitné a kultúrne centrum. Objekt nemá vysokú pamiatkovú ani technickú hodnotu, ale z celej existujúcej zástavby najlepšie reprezentuje industriálny charakter zóny. Citlivá rekonštrukcia zvýši jeho estetickú hodnotu a zachová genia loci.

8.4.4. Podlažnosť a ustúpené podlažia

Objekt s najnižšou podlažnosťou je jednopodlažná materská škola vo východnej časti zóny. Vo variante V1 je začlenená do parteru objektov D4 a D5 a pôdorysne je rozšírená do vnútrobloku. Vo variante V2 je škôlka samostatne stojaci jednopodlažný objekt E5.

Zachovaný industriálny objekt pri bloku B má tri nadzemné podlažia. Výsledná podlažnosť bude predmetom prevádzkovej analýzy objektu, ale výška 13 m ostane zachovaná. Zdravotné stredisko a stacionár seniorov vo variante V2 rešpektuje niveletu okolitej zástavby svojou výškou 3.N.P.

Nízkopodlažná zástavba na periférii zóny, tzn. bloky B, E a G, ktoré tvoria výškový prechod k okolitej zástavbe, sú štvorpodlažné bytové domy. Ak svetlotechnické podmienky neumožnia plnohodnotné nadzemné podlažia, najvyššie podlažie bude ustúpené. Ak to svetlotechnické podmienky dovoľia, možno uvažovať s 1-2 ustúpenými podlažiami navyše. Tieto objekty sú uvažované ako ekonomické bývanie s nižším štandardom, prípadne dostupné nájomné bývanie.

Ostatné objekty majú podlažnosť 5-7.N.P. resp. 6-10.N.P. podľa stupňa urbanity a polohy v zóne. Podlažnosť je navrhnutá s ohľadom na preslnenie bytov a preslnenie vnútroblokov, čiže nízka podlažnosť je v polohách kde by vyššia zástavba obmedzovala preslnenie bytov, alebo by neprimerane tienila záhradám vo vnútroblokoch, a vyššia podlažnosť je tam, kde to neobmedzuje preslnenie bytov pod normou určenú mieru, najmä ak sú zatienené prevažne verejné komunikácie.

Maximálna výška je obmedzená na 12.N.P. Tieto výškové akcenty sú orientované do Kukučínovej ulice, najmä v blízkosti námestia.

Ustúpené podlažia sú rovnomerne rozmiestnené po celej zóne. Spravidla sú použité ako architektonický prvok vertikálneho členenia zástavby a optického zníženia výšky. Obsahujú spravidla byty najväčších kategórií vrátane zelených terás, pričom terasy sa nezapočítavajú do HPP ustúpeného podlažia. V obmedzenom rozsahu integrujú technickú vybavenosť, plynové kotolne, solárne a fotovoltické panely, tepelné čerpadlá, vzduchotechnické zariadenia, výtahové šachty a výlezy na strechu. Podľa potreby, spravidla s ohľadom na svetlotechniku, alebo výpočet podlažnosti, sú navrhované v zmysle STN 73 4301 Bytové budovy čl. 3.20, kde zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

8.5. Návrh riešenia ostatných stavebných objektov

8.5.1. Nadzemné parkovanie

je vyhradené na krátkodobé státie pre návštevníkov, zákazníkov a pacientov zdravotníckych a sociálnych zariadení. Podľa vyhlášky č. 35/84 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) platí, že „súčasťami miestnych komunikácií sú aj príslušné ... verejné parkoviská.“ Preto návrh uvažuje s ich odovzdaním správcovi miestnej komunikácie, aby slúžili výhradne svojmu účely, a nie ako vyhradené parkovanie pre ich majiteľov. Vo variante V2 je parkovanie zdravotného strediska a stacionáru pre seniorov riešené ako povrchové vo vlastnom areáli. Toto parkovanie nie je príslušné k miestnej komunikácii a ostane vo vlastníctve investora/majiteľa objektu.

Nadzemné PM sú navrhnuté ako kolmé, s výnimkou Varšavskej ulice, kde je navrhnuté pozdĺžne parkovanie. Toto riešenie má za cieľ zachovať stavebnú čiaru celej ulice a nadviazať na fasádu objektu Varšavská 22/A. V ostatných prípadoch okolitá zástavba nedefinuje tak pevne stavebnú ani uličnú čiaru a možno s nimi voľnejšie narábať.

8.5.2. Podzemné garáže a prístup do podzemia

Parkovanie rezidentov a zamestnancov, čiastočne aj návštevníkov, je umiestnené výhradne v podzemných garážach s 1-2 podzemnými podlažiami. Jednosmerné rampy do podzemných garáží nie sú prístupné priamo z okolitých komunikácií, ale sú umiestnené vo vnútroblokoch, aby príjazdovú komunikáciu využívali rezidenti spoločne s obsluhou územia.

Centrálna komunikácia spájajúca ulicu Pri Dynamitke s Kukučínovou má rampy umiestnené na oboch koncoch, aby bola minimalizovaná nutnosť prejazdu a zachovala si preferenciu chodcov a cyklistov. Podzemné garáže sú umiestnené pod každým objektom a parkujúci môžu požiarnym schodiskom, alebo výtahom, suchou nohou prejsť do svojho bytu.

8.5.3. Technické objekty

Technické objekty sú organicky začlenené do prostredia. Jedná sa o trafostanice, kontajnery na komunálny odpad, akumulčné, retenčné, vsakovacie a požiarne nádrže. Tieto sú rovnomerne rozmiestnené v celej zóne s optimálnym prístupom obyvateľov a obsluhy. Kotolne na plyn, výmenníkové stanice alebo tepelné čerpadlá, fotovoltické panely, vzduchotechnické zariadenia, zosilňovacie stanice vodovodného tlaku a obdobné technické zariadenia sú decentralizovane rozmiestnené na strechách objektov, resp. podľa potreby na fasáde, či v suteréne.

8.6. Urbanistická ekonomia

Objekt	ZP	NP	HPP NP	HPP Bývanie	HPP OV	Prevl. funkcia	Poznámka
A1	450 m ²	12	5 300 m ²	4 500 m ²	800 m ²	bývanie	akcent
A2	320 m ²	8	2 455 m ²	1 850 m ²	605 m ²	bývanie	
A3	320 m ²	8	2 455 m ²	1 850 m ²	605 m ²	bývanie	
A4	320 m ²	8	2 455 m ²	1 850 m ²	605 m ²	bývanie	
A5	320 m ²	9	2 705 m ²	2 100 m ²	605 m ²	bývanie	
A6	450 m ²	10	4 215 m ²	2 980 m ²	1 235 m ²	bývanie	
A7	350 m ²	10	2 850 m ²	2 720 m ²	130 m ²	bývanie	
A8	350 m ²	9	2 630 m ²	2 500 m ²	130 m ²	bývanie	
B1	350 m ²	6	1 800 m ²	1 490 m ²	310 m ²	bývanie	
B2	350 m ²	6	1 800 m ²	1 490 m ²	310 m ²	bývanie	
B3	350 m ²	5	1 580 m ²	1 270 m ²	310 m ²	bývanie	
B4	350 m ²	5	1 580 m ²	1 270 m ²	310 m ²	bývanie	
C1	340 m ²	6	1 600 m ²	1 430 m ²	170 m ²	bývanie	
C2	340 m ²	7	1 840 m ²	1 670 m ²	170 m ²	bývanie	
C3	340 m ²	8	2 280 m ²	2 110 m ²	170 m ²	bývanie	
i1	125 m ²	3	375 m ²	0 m ²	375 m ²	obč. vybav.	zachovaný objekt
Blok 1	5 425 m²	max 12	37 920 m²	31 080 m²	6 840 m²		
D1	340 m ²	7	1 940 m ²	1 770 m ²	170 m ²	bývanie	
D2	340 m ²	8	2 180 m ²	2 010 m ²	170 m ²	bývanie	
D3	340 m ²	10	2 960 m ²	2 790 m ²	170 m ²	bývanie	
D4	495 m ²	7	3 465 m ²	2 970 m ²	495 m ²	bývanie	materská škola
D5	495 m ²	6	2 345 m ²	1 850 m ²	495 m ²	bývanie	materská škola
E1	400 m ²	4	1 530 m ²	1 530 m ²	0 m ²	bývanie	
E2	400 m ²	4	1 530 m ²	1 530 m ²	0 m ²	bývanie	
E3	400 m ²	4	1 530 m ²	1 530 m ²	0 m ²	bývanie	
E4	400 m ²	4	1 530 m ²	1 530 m ²	0 m ²	bývanie	
Blok 2	3 610 m²	max 10	19 010 m²	17 510 m²	1 500 m²		
F1	350 m ²	7	2 420 m ²	2 070 m ²	350 m ²	bývanie	
F2	350 m ²	8	2 740 m ²	2 390 m ²	350 m ²	bývanie	
F3	350 m ²	10	3 440 m ²	3 090 m ²	350 m ²	bývanie	
F4	380 m ²	7	2 515 m ²	0 m ²	2 515 m ²	vybavenosť	zdrav. stredisko
F5	320 m ²	6	1 920 m ²	0 m ²	1 920 m ²	vybavenosť	soc. starostlivosť
F6	320 m ²	7	2 155 m ²	1 835 m ²	320 m ²	bývanie	
F7	285 m ²	6	1 580 m ²	1 350 m ²	230 m ²	bývanie	
G1	310 m ²	4	1 010 m ²	0 m ²	1 010 m ²	obč. vybav.	
G2	310 m ²	4	1 270 m ²	1 270 m ²	0 m ²	bývanie	
G3	310 m ²	4	1 270 m ²	1 270 m ²	0 m ²	bývanie	
G4	310 m ²	4	1 270 m ²	1 270 m ²	0 m ²	bývanie	
Blok 3	3 595 m²	max 10	21 590 m²	14 545 m²	7 045 m²		
H1	350 m ²	8	2 750 m ²	2 400 m ²	350 m ²	bývanie	
H2	360 m ²	10	3 410 m ²	2 350 m ²	1 060 m ²	bývanie	
H3	285 m ²	7	2 085 m ²	0 m ²	2 085 m ²	vybavenosť	
H4	285 m ²	7	2 085 m ²	0 m ²	2 085 m ²	vybavenosť	
H5	306 m ²	12	6 230 m ²	0 m ²	6 230 m ²	vybavenosť	akcent
H6	285 m ²	8	2 405 m ²	2 120 m ²	285 m ²	bývanie	
H7	285 m ²	8	1 685 m ²	1 400 m ²	285 m ²	bývanie	
H8	1 116 m ²	3	3 348 m ²	0 m ²	3 348 m ²	vybavenosť	
Blok 4	3 272 m²	max 12	23 998 m²	8 270 m²	15 728 m²		
Spolu	15 902 m²		102 518 m²	71 405 m²	31 113 m²		Funkčná plocha 501

Tabuľka č.18 Bilancie podľa objektov – Variant V1

Objekt	ZP	NP	HPP NP	z toho HPP Bývanie	Z toho HPP OV	Prevládajúca funkcia	Poznámka
A1	450 m ²	12	5 300 m ²	4 500 m ²	800 m ²	bývanie	akcent
A2	320 m ²	8	2 455 m ²	2 170 m ²	285 m ²	bývanie	
A3	320 m ²	8	2 455 m ²	2 170 m ²	285 m ²	bývanie	
A4	320 m ²	8	2 455 m ²	2 170 m ²	285 m ²	bývanie	
A5	450 m ²	12	5 115 m ²	4 780 m ²	335 m ²	bývanie	
A6	450 m ²	12	5 115 m ²	4 780 m ²	335 m ²	bývanie	
B1	350 m ²	5	1 580 m ²	1 270 m ²	310 m ²	bývanie	
B2	350 m ²	5	1 580 m ²	1 270 m ²	310 m ²	bývanie	
B3	350 m ²	5	1 580 m ²	1 270 m ²	310 m ²	bývanie	
C1	400 m ²	9	3 530 m ²	3 130 m ²	400 m ²	bývanie	
C2	400 m ²	9	3 530 m ²	3 130 m ²	400 m ²	bývanie	
i1	125 m ²	3	375 m ²	0 m ²	375 m ²	obč. vybav.	zachovaný objekt
Blok 1	4 285 m²	max 12	35 070 m²	30 640 m²	4 430 m²		
D1	320 m ²	7	2 170 m ²	2 170 m ²	0 m ²	bývanie	
D2	320 m ²	7	2 170 m ²	2 170 m ²	0 m ²	bývanie	
D3	320 m ²	7	2 170 m ²	2 170 m ²	0 m ²	bývanie	
D4	320 m ²	8	2 490 m ²	2 490 m ²	0 m ²	bývanie	
D5	320 m ²	8	2 490 m ²	2 490 m ²	0 m ²	bývanie	
D6	320 m ²	8	2 490 m ²	2 490 m ²	0 m ²	bývanie	
E1	400 m ²	4	1 530 m ²	1 530 m ²	0 m ²	bývanie	
E2	400 m ²	4	1 530 m ²	1 530 m ²	0 m ²	bývanie	
E3	400 m ²	4	1 530 m ²	1 530 m ²	0 m ²	bývanie	
E4	400 m ²	4	1 530 m ²	1 530 m ²	0 m ²	bývanie	
E5	510 m ²	1	510 m ²	0 m ²	510 m ²	bývanie	materská škola
Blok 2	4 030 m²	max 8	20 610 m²	20 100 m²	510 m²		
F1	450 m ²	12	5 230 m ²	4 780 m ²	450 m ²	bývanie	
F2	320 m ²	8	2 420 m ²	2 100 m ²	320 m ²	bývanie	
F3	320 m ²	8	2 420 m ²	2 100 m ²	320 m ²	bývanie	
F4	320 m ²	6	1 920 m ²	1 600 m ²	320 m ²	bývanie	
F5	320 m ²	4	1 280 m ²	960 m ²	320 m ²	bývanie	
G1	310 m ²	8	2 670 m ²	2 320 m ²	350 m ²	bývanie	
G2	310 m ²	8	2 670 m ²	2 320 m ²	350 m ²	bývanie	
G3	310 m ²	4	1 270 m ²	1 270 m ²	0 m ²	bývanie	
G4	310 m ²	4	1 270 m ²	1 270 m ²	0 m ²	bývanie	
Blok 3	2 970 m²	max 12	21 150 m²	18 720 m²	2 430 m²		
Spolu	11 285 m²		76 830 m²	69 460 m²	7 370 m²		Funkčná plocha 101
H1	675 m ²	3	2 025 m ²	0 m ²	2 025 m ²	vybavenosť	zdrav. stredisko
H2	970 m ²	3	2 910 m ²	0 m ²	2 910 m ²	vybavenosť	soc. starostlivosť
Blok 4	1 645 m²	max 3	4 935 m²	0 m²	4 935 m²		Funkčná plocha 202
Spolu	12 930 m²		81 765 m²	69 460 m²	12 305 m²		Celé územie

Tabuľka č.19 Bilancie podľa objektov – Variant V2

Objekt	1-izbové 30-40 m ²	2-izbové 50-60 m ²	3-izbové 70-80 m ²	4-izbové 90+ m ²	5+izbové 100+ m ²	Bytov	Obyv.
A1	0	20	20	0	0	40	74
A2	0	22	1	0	0	23	43
A3	12	12	0	0	0	24	45
A4	0	22	1	0	0	23	43
A5	0	28	0	0	0	28	52
A6	6	12	3	6	0	27	50
A7	12	6	12	0	0	30	56
A8	12	3	12	0	0	27	50
B1	6	5	6	0	0	17	32
B2	6	5	6	0	0	17	32
B3	6	3	6	0	0	15	28
B4	6	3	6	0	0	15	28
C1	0	14	1	0	0	15	28
C2	10	10	0	0	0	20	37
C3	0	21	1	0	0	22	41
Blok 1	76	186	75	6	0	343	639
D1	0	18	1	0	0	19	36
D2	12	12	0	0	0	24	45
D3	0	29	1	0	0	30	56
D4	6	6	12	0	0	24	45
D5	6	4	10	0	0	20	37
E1	3	5	7	0	0	15	28
E2	3	5	7	0	0	15	28
E3	3	5	7	0	0	15	28
E4	3	8	4	0	0	15	28
Blok 2	36	92	49	0	0	177	331
F1	5	7	11	0	0	23	43
F2	5	9	12	0	0	26	49
F3	7	11	16	0	0	34	63
F4	0	0	0	0	0	0	0
F5	0	0	0	0	0	0	0
F6	0	19	5	0	0	24	45
F7	0	0	10	0	0	10	19
G1	0	0	0	0	0	0	0
G2	6	2	6	0	0	14	26
G3	6	2	6	0	0	14	26
G4	6	2	6	0	0	14	26
Blok 3	35	52	72	0	0	159	297
H1	6	8	13	0	0	27	50
H2	6	8	13	0	0	27	50
H3	0	0	0	0	0	0	0
H4	0	0	0	0	0	0	0
H5	0	0	0	0	0	0	0
H6	0	24	0	1	0	25	47
H7	0	14	2	1	0	17	32
H8	0	0	0	0	0	0	0
Blok 4	12	54	28	2	0	96	179
Spolu	159	384	224	8	0	775	1 446

Tabuľka č.20 Počty bytov podľa objektov – Variant V1

Objekt	1-izbové 30-40 m ²	2-izbové 50-60 m ²	3-izbové 70-80 m ²	4-izbové 90+ m ²	5+izbové 100+ m ²	Bytov	Obyv.
A1	0	20	20	0	0	40	74
A2	0	26	1	0	0	27	50
A3	14	14	0	0	0	28	52
A4	0	26	1	0	0	27	50
A5	0	44	0	0	0	44	82
A6	10	20	3	10	0	43	80
B1	8	1	6	0	0	15	28
B2	8	1	6	0	0	15	28
B3	8	1	6	0	0	15	28
C1	0	30	1	0	0	31	58
C2	16	16	0	0	0	32	60
Blok 1	64	199	44	10	0	317	590
D1	0	26	1	0	0	27	50
D2	14	14	0	0	0	28	52
D3	0	25	1	0	0	26	49
D4	0	30	1	0	0	31	58
D5	16	16	0	0	0	32	60
D6	0	30	1	0	0	31	58
E1	3	5	7	0	0	15	28
E2	3	5	7	0	0	15	28
E3	3	5	7	0	0	15	28
E4	3	8	4	0	0	15	28
E5	0	0	0	0	0	0	0
Blok 2	42	164	29	0	0	235	439
F1	10	12	21	0	0	43	80
F2	5	9	12	0	0	26	49
F3	5	9	12	0	0	26	49
F4	5	5	10	0	0	20	37
F5	3	3	6	0	0	12	23
G1	8	1	6	0	0	15	28
G2	8	1	6	0	0	15	28
G3	14	1	12	0	0	27	50
G4	14	1	12	0	0	27	50
Blok 3	72	42	97	0	0	211	394
Spolu	178	405	170	10	0	763	1 423

Tabuľka č.21 Počty bytov podľa objektov – Variant V2

8.6.1. Indexy navrhovanej zástavby

Výpočet indexu zastavanosti a indexu podlažných plôch je daný pomerom príslušných plôch k výmere územia. Pri výpočte koeficientu zelene je vypočítaný ako pomer započítateľnej plochy zelene k výmere územia. Pre zeleň na rastlom teréne je uvažovaný koeficient 1,0, pre zeleň na konštrukciách je uvažovaný koeficient 0,3 (hrúbka substrátu >0,5 m) a pre zelené strechy je uvažovaný koeficient 0,04 (40% plochy striech uvažujeme za zelené strechy · koeficient 0,1).

Funkčná plocha	výmera	ZP	IZP	HPP	IPP	Zeleň	KZ
501	49 310 m ²	15 902 m ²	0,32	102 518 m ²	2,08	14 025 m ²	0,28
				z toho bývanie a občianska vybavenosť	71 405 m ² 31 113 m ²	69,7% 30,3%	

Tabuľka č.22 Výpočet indexov – Variant V1

Funkčná plocha	výmera	ZP	IZP	HPP	IPP	Zeleň	KZ
101	43 425 m ²	11 285 m ²	0,26	76 830 m ²	1,77	13 931 m ²	0,32
z toho bývanie a občianska vybavenosť				69 460 m ² 7 370 m ²	90,4% 9,6%		
202	5 885 m ²	1 645 m ²	0,28	4 935 m ²	0,85	1 604 m ²	0,27
z toho občianska vybavenosť				4 935 m ²	100,0%		
Celé územie	49 310 m ²	12 930 m ²	0,26	81 765 m ²	1,66	15 535 m ²	0,32
z toho bývanie a občianska vybavenosť				69 460 m ² 12 305 m ²	85,0% 15,0%		

Tabuľka č.23 Výpočet indexov– Variant V2

Funkčná plocha 201,			
Plošná výmera 11 802 m ²	Plochy	Indexy	
ZP – Zastavaná plocha	7 980 m ²	0,68	IZP – Index zastavaných plôch
HPP – Hrubá podlahová plocha	10 244 m ²	0,87	IPP – Index podlahových plôch
Plocha zelene	m ²	0,00	KZ – koeficient zelene
Funkčná plocha 502			
Plošná výmera 37 505 m ²	Plochy	Indexy	
ZP – Zastavaná plocha	13 659 m ²	0,36	IZP – Index zastavaných plôch
HPP – Hrubá podlahová plocha	22 052 m ²	0,59	IPP – Index podlahových plôch
Plocha zelene	2 121 m ²	0,06	KZ – koeficient zelene
Riešené územie priemer			
Plošná výmera 49 310 m ²	Súčasnosť	Návrh	Vyhodnotenie
IZP – Index zastavaných plôch	0,44	0,32	zníženie
ZP – Zastavaná plocha	21 639 m ²	15 902 m ²	zníženie
IPP – Index podlahových plôch	0,65	2,08	zvýšenie
HPP – Hrubá podlahová plocha	32 296 m ²	102 518 m ²	zvýšenie
Započítateľná plocha zelene	0,04	0,28	zvýšenie
KZ – koeficient zelene	2 121 m ²	14 025 m ²	zvýšenie

Tabuľka č.24 Zmena oproti súčasnosti – variant V1

Funkčná plocha 201			
Plošná výmera 11 802 m ²	Plochy	Indexy	
ZP – Zastavaná plocha	7 980 m ²	0,68	IZP – Index zastavaných plôch
HPP – Hrubá podlahová plocha	10 244 m ²	0,87	IPP – Index podlahových plôch
Plocha zelene	m ²	0,00	KZ – koeficient zelene
Funkčná plocha 502			
Plošná výmera 37 505 m ²	Plochy	Indexy	
ZP – Zastavaná plocha	13 659 m ²	0,36	IZP – Index zastavaných plôch
HPP – Hrubá podlahová plocha	22 052 m ²	0,59	IPP – Index podlahových plôch
Plocha zelene	2 121 m ²	0,06	KZ – koeficient zelene
Riešené územie celkom			
Plošná výmera 49 310 m ²	Súčasnosť	Návrh	Vyhodnotenie
IZP – Index zastavaných plôch	0,44	0,26	zníženie
ZP – Zastavaná plocha	21 639 m ²	12 930 m ²	zníženie
IPP – Index podlahových plôch	0,65	1,66	zvýšenie
HPP – Hrubá podlahová plocha	32 296 m ²	81 765 m ²	zvýšenie
Započítateľná plocha zelene	0,04	0,32	zvýšenie
KZ – koeficient zelene	2 121 m ²	15 535 m ²	zvýšenie

Tabuľka č.25 Zmena oproti súčasnosti – variant V2

Funkčná plocha 501 H			
Plošná výmera 49 310 m ²	Regulácia	Návrh	Posúdenie súladu
IZP – Index zastavaných plôch	0,35 ≥	0,32	splnené
ZP – Zastavaná plocha	17 259 m ² ≥	15 902 m ²	splnené
IPP – Index podlahových plôch	2,10 ≥	2,08	splnené
HPP – Hrubá podlahová plocha	103 551 m ² ≥	102 518 m ²	splnené
podiel bývania	max. 70,0% ≥	69,65%	splnené
HPP – bývanie	71 763 m ² ≥	71 405 m ²	splnené
podiel občianskej vybavenosti	min. 30,0% ≤	30,35%	splnené
HPP – občianska vybavenosť	30 755 m ² ≤	31 113 m ²	splnené
KZ – koeficient zelene	0,25 ≤	0,28	splnené
Započítateľná plocha zelene	12 328 m ² ≤	14 025 m ²	splnené

Tabuľka č.26 Súlad s navrhovanou reguláciou – variant V1

Funkčná plocha 101 G			
Plošná výmera 43 425 m ²	Regulácia	Návrh	Posúdenie súladu
ZP - Zastavaná plocha	0,26 ≥	0,26	splnené
IZP – Index zastavaných plôch	11 291 m ² ≥	11 285 m ²	splnené
HPP – Hrubá podlahová plocha	1,80 ≥	1,77	splnené
IPP – Index podlahových plôch	78 165 m ² ≥	76 830 m ²	splnené
podiel bývania	min. 70,0% ≤	90,41%	splnené
HPP – bývanie	53 781 m ² ≤	69 460 m ²	splnené
podiel občianskej vybavenosti	max. 30,0% ≥	9,59%	splnené
HPP – občianska vybavenosť	23 049 m ² ≥	7 370 m ²	splnené
KZ – koeficient zelene	0,30 ≤	0,32	splnené
Započítateľná plocha zelene	13 028 m ² ≤	13 931 m ²	splnené

Funkčná plocha 202 G			
Plošná výmera 5 885 m ²	Regulácia	Návrh	Posúdenie súladu
ZP - Zastavaná plocha	0,28 ≥	0,28	splnené
IZP – Index zastavaných plôch	1 648 m ² ≥	1 645 m ²	splnené
HPP – Hrubá podlahová plocha	1,40 ≥	0,84	splnené
IPP – Index podlahových plôch	8 239 m ² ≥	4 935 m ²	splnené
podiel bývania	max. 30,0% ≥	0,00%	splnené
HPP – bývanie	1 481 m ² ≥	0 m ²	splnené
podiel občianskej vybavenosti	min. 70,0% ≤	100,00%	splnené
HPP – občianska vybavenosť	3 455 m ² ≤	4 935 m ²	splnené
KZ – koeficient zelene	0,20 ≤	0,27	splnené
Započítateľná plocha zelene	1 177 m ² ≤	1 604 m ²	splnené

Tabuľka č.27 Súlad s navrhovanou reguláciou – variant V2

Z uvedených bilancií vyplýva, že hlavný rozdiel medzi variantmi je v proporcii plôch občianskej vybavenosti a zastavanosti. Variant 1 umožňuje vyššiu zastavanosť, ale vzhľadom na požadovaný 30% podiel občianskej vybavenosti sa viac podlahovej plochy takmer neprejaví vo vyššom počte bytov. Vyššia zastavanosť sa prejavuje ako bloková zástavba mestského charakteru, pričom niektoré objekty sú v miestach nedostatočného preslnenia čisto vybavenostné. Tento variant je vhodný pre lokalizáciu veľkoplošného zariadenia občianskej vybavenosti. Variant 2 má približne rovnaký počet bytov, citelne nižší rozsah občianskej vybavenosti a voľnejší charakter zástavby. Nižšia zastavanosť znamená menšiu uzavretosť blokov a nižšiu kompaktnosť kompozície. Urbanistický obraz nie je tak celistvý ako variant 1, hranice verejných priestorov sú menej čitateľné a hierarchizácia je čiastočne oslabená.

9. FUNKČNÉ RIEŠENIE

9.1. Súčasný stav riešeného územia

V riešenom území dominujú zariadenia skladovania a logistiky, ktoré dopĺňajú prevádzky výrobných, nevýrobných a opravárenských služieb. Väčšina má provizórny, či dočasný charakter. Druhu prevádzok v území zodpovedá aj ponuka pracovných miest, čo sa týka ich pomerne nízkej intenzity a kvalifikácie. Spôsob využívania disponibilného objektového fondu a vonkajších priestorov možno charakterizovať ako súlad s územnoplánovacími podmienkami, avšak potenciál predmetného územia vo vnútrómestskom prostredí nereflektujú.

9.1.1. Spôsob využívania územia

Spôsob využitia územia pre podnikateľské aktivity reflektuje štruktúra zástavby a jej organizácia. Tvoria ju veľkostne diferencované areály s vlastnou dopravnou obsluhou a so stavebnou štruktúrou rôznej kvality, ktorá v mnohých prípadoch predstavuje pozostatky pôvodných hál a objektov bez znakov ich rekonštrukcie, prestavby či údržby.

9.2. Bývanie

9.2.1. Konceptia bývania

Cieľom transformácie riešeného územia je zvýšiť kvalitu prostredia a vytvoriť hodnotné obytné prostredie. Navrhnutá je bloková štruktúra polyfunkčných domov s prevahou bývania. Rozmanitá urbanita prostredia a ... umožňujú v zóne integrovať rôzne typy bývania, od ekonomických nízkopodlažných jednotiek, cez štandardné bývanie v sekciových domoch až po nadštandardné bývanie vo vyšších nadzemných podlažiach. Bytová skladba zohľadňuje potrebu mesta na nájomné bývanie a vzhľadom na ekonomickú situáciu umožňuje umiestniť aj komerčné nájomné bývanie. Všetky objekty obsahujú podzemné a nadzemné podlažia. Podzemné podlažia nepresahujú niveletu upraveného terénu a obsahujú odstavné plochy pre parkovanie vozidiel a technické zázemie budov. Nadzemné podlažia sú určené pre občiansku vybavenosť a bývanie. Pre navrhované objekty bývania platí STN 73 4301 (2021) – Bytové budovy. Navrhované riešenie rešpektuje:

- požiadavky na hygienu prostredia (preslnenie, presvetlenie), eliminácia hluku a vibrácií
- požiadavky zvýšenú kvalitu životného prostredia a mieru prírodných prvkov
- požiadavky na elimináciu negatívnych vplyvov okolia na budúce bývanie
- požiadavky na zabezpečenie potrieb statickej dopravy na vlastnom pozemku
- požiadavky na lokalizáciu priestorov pre základnú občiansku vybavenosť na vlastnom pozemku

Pri navrhovaní objektov s prevládajúcou funkciou bývania boli rozmery koncipované tak aby spĺňali viaceré kritériá, ktoré bude potrebné v ďalšom stupni projektovania plniť. Sú to hlavne:

- vhodná orientácia fasád k svetovým stranám vzhľadom na preslnenie
- výškové a pôdorysné usporiadanie zástavby vzhľadom na tienenie a osvetlenie
- požiarne bezpečnosť vzhľadom na chránené únikové cesty, ochranné požiarne pásma a vymedzenie požiarne nebezpečného priestoru, najmä v oblasti odstupov a požiarne pásom

9.2.2. Bilancie bytového fondu

	1-izbové 30-40 m ²		2-izbové 50-60 m ²		3-izbové 70-80 m ²		4-izbové 90+ m ²		5+izbové 100+ m ²		Bytov
Blok 1 – A, B, C	76	22,2%	186	54,2%	75	21,9%	6	1,7%	0	0,0%	343
Blok 2 – D, E	36	20,3%	92	52,0%	49	27,7%	0	0,0%	0	0,0%	177
Blok 3 – F, G	35	22,0%	52	32,7%	72	45,3%	0	0,0%	0	0,0%	159
Blok 4 – H	12	12,5%	54	56,3%	28	29,2%	2	2,1%	0	0,0%	96
Spolu	159	20,5%	384	49,5%	224	28,9%	8	1,0%	0	0,0%	775

Tabuľka č.28 Počty a percentuálne zastúpenie bytov podľa blokov – Variant V1

	1-izbové 30-40 m ²		2-izbové 50-60 m ²		3-izbové 70-80 m ²		4-izbové 90+ m ²		5+izbové 100+ m ²		Bytov
Blok 1 – A, B, C	64	20,2%	199	62,8%	44	13,9%	10	3,2%	0	0,0%	317
Blok 2 – D, E	42	17,9%	164	69,8%	29	12,3%	0	0,0%	0	0,0%	235
Blok 3 – F, G	72	34,1%	42	19,9%	97	46,0%	0	0,0%	0	0,0%	211
Spolu	178	23,3%	405	53,1%	170	22,3%	10	1,3%	0	0,0%	763

Tabuľka č.29 Počty a percentuálne zastúpenie bytov podľa blokov – Variant V2

	1-izbové oblož. 1,2		2-izbové oblož. 1,7		3-izbové oblož. 2,4		4-izbové oblož. 3,5		5+izbové oblož. 4		Obyv	Obyv oblož. 1,85
	bytov	obyv	bytov	obyv	bytov	obyv	bytov	obyv	bytov	obyv		
Blok 1 – A, B, C	76	92	186	317	75	180	6	20	0	0	609	635
Blok 2 – D, E	36	44	92	157	49	118	0	0	0	0	319	328
Blok 3 – F, G	35	42	52	89	72	173	0	0	0	0	304	295
Blok 4 – H	12	15	54	92	28	68	2	7	0	0	182	178
Spolu	159	193	384	655	224	539	8	27	0	0	1414	1434

Tabuľka č.30 Obložnosť a počet obyvateľov podľa blokov – Variant V1

	1-izbové oblož. 1,2		2-izbové oblož. 1,7		3-izbové oblož. 2,4		4-izbové oblož. 3,5		5+izbové oblož. 4		Obyv	Obyv oblož. 1,85
	bytov	obyv	bytov	obyv	bytov	obyv	bytov	obyv	bytov	obyv		
Blok 1 – A, B, C	64	77	199	339	44	106	10	32	0	0	554	590
Blok 2 – D, E	42	51	164	279	29	70	0	0	0	0	400	439
Blok 3 – F, G	72	87	42	72	97	233	0	0	0	0	392	394
Spolu	178	215	405	690	170	409	10	32	0	0	1346	1423

Tabuľka č.31 Obložnosť a počet obyvateľov podľa blokov – Variant V2

9.2.3. Vyhodnotenie bilancií

V zóne je 775 bytov s 1434 obyvateľmi (variant V1), resp. 763 bytov s 1423 obyvateľmi (variant V2).

Jednotlivé objekty sú podrobne zbilancované v kapitole Urbanistická ekonómia. Navrhované rozmery bytových častí domov, hĺbka traktu, modulový systém, dĺžky sekcií a orientácia fasád voči svetovým stranám sú navrhnuté tak aby bolo možné dosiahnuť cca. 50% dvojizbových bytov. Toto kritérium je podmienkou pre najväčšiu možnú variabilitu veľkostnej skladby bytov v budúcnosti. Skladba bytov je navrhnutá na maximálny počet bytov a maximálne nároky na statickú dopravu. Objekty budú pripravené tak, že bude možné dispozične zmeniť 2-izbové byty na 1-izbové a 3-izbové a upraviť ich percentuálne zastúpenie v prípade dopytu. 4- a viacizbové byty sú v bilanciách zastúpené minimálne, ale pripravenosť návrhu na zlučovanie bytov do viacizbových dispozícií, najmä pre náročnú klientelu na najvyšších podlažiach, považujeme za samozrejmosť.

Hlavné faktory ovplyvňujúce obývanosť bytov, tzv. obložnosť, ovplyvňujú najmä demografia, vývoj vekovej štruktúry, vývoj počtu a veľkosti cenových domácností a socioekonomický vývoj na úrovni sídla. Na lokálnej úrovni to sú nová bytová výstavba, veľkostná štruktúra bytov a veľkosť obytného súboru. V prípade podrobného výpočtu počtu obyvateľov na základe diferencovanej obložnosti vychádzajú nižšie počty obyvateľov. Pri použití nadpriemernej hodnoty 1,85 oproti bratislavskému aj novomestskému priemeru, vychádza vyšší počet obyvateľov. Na túto nepriaznivejšiu hodnotu cca. 1450 obyvateľov je dimenzovaná vybavenosť zóny, najmä nároky na verejné technické vybavenie a odpadové hospodárstvo.

9.2.4. Veková štruktúra obyvateľov

Pre odhad vekovej štruktúry obyvateľov vychádzame z navrhovanej veľkostnej štruktúry bytov a odhadovanej priemernej veľkostnej štruktúry domácností na byt. Keďže sa jedná o novú lokalitu, možno predpokladať, že pôjde o zobytnenie bytov z migrácie, v rámci ktorej migrujúcou zložkou sú prevažne mladšie populačné ročníky v produktívnom veku. Zároveň z navrhovanej veľkostnej štruktúry bytov možno odhadovať v štruktúre domácností zastúpenie jednotlivcov v rámci 1-2-izbových bytov a rodinné domácnosti (3-4-izbové byty). Predpokladané vekové zloženie obyvateľov vyjadruje hodnoty pre nástupnú etapu zobytnenia bytov: Vzhľadom na celkové množstvo bytov v zóne možno predpokladať ich postupnú realizáciu v etapách.

	Bratislava		MČ Nové Mesto		Variant V1		Variant V2	
	podiel	počet	podiel	počet	podiel	počet	podiel	počet
Predproduktívny vek 0-14	15,37%	73 682	16,06%	2 504	18,00%	266	18,00%	256
Produktívny vek 15-64	64,29%	308 199	65,48%	10 209	73,50%	1 086	73,50%	1 046
Postproduktívny vek 65+	20,34%	97 508	18,46%	2 878	8,50%	126	8,50%	121
Spolu	100,00%	479 389	100,00%	15 591	100,00%	1 477	100,00%	1 423

Tabuľka č.32 Vekové zloženie obyvateľov a porovnanie so stavom v roku 2024

Podrobnejšie vekové členenie obyvateľstva ako podklad pre dimenzovanie kapacít občianskej vybavenosti, ani jeho členenie na jednotlivé bloky, nie je účelné. Pre výpočet nárokov na základnú občiansku vybavenosť, predovšetkým na kapacity predškolských zariadení a základného školstva sú použité urbanistické štandardy. Vzhľadom na prognózu nárastu obyvateľov mesta a zvýšenie obložnosti v platnom územnom pláne nárast celkového počtu obyvateľov mesta možno uvažovať v rozsahu 1200-1500, pri priaznivom demografickom vývoji a vysokom náraste počtu obyvateľov až 1700.

9.2.5. Pracovné príležitosti a denne prítomné obyvateľstvo

Do tejto kategórie spadajú trvale bývajúcí obyvatelia, prechodne bývajúce osoby, zamestnanci a návštevníci rôznych spoločností a inštitúcií situovaných v navrhovaných administratívnych budovách, ako aj zamestnanci a zákazníci prevádzok obchodu a služieb.

	ukazovateľ	Variant 1		Variant 2	
		jednotky	osoby	jednotky	osoby
Obyvatelia - trvale bývajúcí	obložnosť 1,85	775 bytov	1477	763 bytov	1423
Zamestnanci – občianska vybavenosť	1 zam / 70-78 m ²	17 818 m ²	220-255	10 850 m ²	136-155
Zamestnanci - administratíva	1 zam / 18-20 m ²	13 480 m ²	670-750	1 160 m ²	58-64
Návštevníci			1 660		469
Spolu			4 050		2 100

Tabuľka č.33 Bilancie pracovných príležitostí a zamestnanosti

Zóna sa nachádza vo vnútornom meste a možno predpokladať vysoký počet denne prítomného obyvateľstva, ktorý sa viaže na pracovné príležitosti a dochádzku za vybavenosťou. Hodnotu ekonomickej

aktivity odhadujeme v rozmedzí 50-55% z celkového počtu obyvateľov, čo predstavuje 750-800 ekonomicke aktívnych osôb. Vzhľadom na prevahu bytovej výstavby je predpoklad, že časť obyvateľov zóny si nájde pracovné príležitosti priamo v území, respektíve v blízkom okolí. Z bilancie pracovných príležitostí a hodnoty ekonomickej aktivity možno predpokladať, že variant V1 v porovnaní s variantom V2 bude indukovať väčšiu dochádzku za prácou do tejto zóny hlavne kvôli ponuke pracovných miest v administratíve. V oboch variantoch však možno rovnako štatisticky predpokladať väčšiu dochádzku za prácou do tejto lokality z iných mestských častí Bratislavy a okolia mesta, než von z tejto lokality.

9.3. Občianska vybavenosť

9.3.1. Súčasný stav

V riešenom území sa nachádzajú len výrobné a nevýrobné služby. Jedná sa o administratívu, montážne haly, autoservisy, sklady a príslušné technické vybavenie. Zariadenia základnej občianskej vybavenosti sa v riešenom území nenachádzajú. V záujmovom území sa nachádzajú:

- supermarket Lidl, Račianska
- potraviny Terno, Brezovská
- lekáreň GutHaus
- McDonald's, Račianska

ZOV v širšom území s dochádzkovou vzdialenosťou nad 500 m zahŕňa:

- Materská škôlka a Základná škola Riazanská
- Základná umelecká škola a Špeciálna základná škola Hálkova
- Nákupné centrum „Slimák“, Kukučínova-Hálkova
- potraviny BILLA, Kukučínova-Račianska

9.3.2. Navrhovaná občianska vybavenosť

Základná občianska vybavenosť obsahuje funkcie, ktoré v minimálnom rozsahu zabezpečujú základnú vybavenosť obyvateľov. Sú dimenzované na predpokladaný počet obyvateľov podľa urbanistických ukazovateľov v zmysle platných noriem a vyhlášok. Potreby okolia a navrhovanej zástavby sú v prevažnej miere saturované. Funkcie ZOV možno integrovať do polyfunkčných objektov a preto sú lokalizované v objektoch OV v parteri. Do základnej občianskej vybavenosti sú zahrnuté:

- materské školy a základné školstvo
- základný obchod a verejné stravovanie
- výrobné a nevýrobné služby
- základná zdravotná starostlivosť, ambulancia
- kultúrne zariadenie
- zariadenie sociálnych služieb

Vyššia občianska vybavenosť obsahuje funkcie, ktoré zabezpečujú vyššiu vybavenosť obyvateľov a spravidla má širšie spádové územie. Navrhované zariadenia zdravotnej a sociálnej starostlivosti sú dimenzované pre širšie územné vzťahy v území. Do vyššej občianskej vybavenosti sú zahrnuté:

- zariadenia administratívy, verejných služieb, vzdelávania
- zariadenia plnosortimentného obchodu, nad rámec základného obchodu
- zariadenia špecializovaných služieb
- zariadenia špeciálnej zdravotníckej starostlivosti, relaxácie a profylaxie
- zariadenia kultúry, zábavy a voľného času

Všetky bytové domy majú parter riešený ako nebytové priestory, alebo kombináciu nebytové priestory/bezbariérové byty. Nebytové priestory ako občianska vybavenosť sú lokalizované hlavne do parteru uličnej zástavby. Jedná sa hlavne o obchod, služby a stravovanie. Do vnútroblokových polôh sú umiestňované integrované zariadenia základnej občianskej vybavenosti ako sú materské škôlky, domy pre seniorov, lokálne komunitné zariadenia, kluby, ktoré svojou prevádzkou nepôsobia vo vnútornom obytnom prostredí rušivo.

9.3.3. Minimálne potreby základnej občianskej vybavenosti

Pri výpočte minimálnych potrieb sú použité tieto ukazovatele:

ČPP Čistá podlahová plocha – predstavuje čistú plochu k prenájmu, z HPP hrubej podlahovej plochy sú odpočítané plochy spoločných priestorov.

ČÚP Čistá účelová plocha – účelová jednotka, ktorá predstavuje čistú úžitkovú plochu, čo je čistá kancelárska plocha administratívy, výstavná kultúrnych zariadení, predajná alebo odbytová plocha obchodov a služieb, plocha verejne prístupných častí reštaurácií a kultúrnych zariadení, teda pracovná plocha zamestnancov, alebo verejne prístupná plocha pre zákazníkov; čistá plocha prevádzky bez zázemia, skladov a technických priestorov.

	Obyv	ÚJ/1000 obyv.	ÚJ spolu	Účelová jednotka	Koef.	ČPP	Poznámka
MŠ	1 477	35	52	žiakov	12	620 m ²	3 triedy x 18 žiakov
ZŠ	1 477	95	140	žiakov	12	1 684 m ²	6 tried x 25 žiakov
SŠ	1 477	15	22	žiak	12	266 m ²	
Obchod	1 477	400	591 m ²	Predajná plocha	2	1 182 m ²	
Služby	1 477	400	591 m ²	Odbytová plocha	2	1 182 m ²	
Stravovanie	1 477	150	222 m ²	Odbytová plocha	2	443 m ²	111 stoličiek
Ambulancia	1 477	2	3	lekári	60	177 m ²	
Kultúra	1 477	20	74 m ²	výstavná plocha	2	148 m ²	37 osôb
Klub dôchodcov	1 477	20	74 m ²	klubová plocha	2	148 m ²	37 osôb
Spolu:						5 849 m²	

Tabuľka č.34 Ukazovatele pre návrh OV – Variant 1

Funkcia	HPP	ČPP	ČÚP	Zamest.	Jedál	Žiakov pac.	Návštev.
Administratíva	13 420 m ²	9 279 m ²	7 887 m ²	790			790
Obchod-služby	11 698 m ²	8 759 m ²	6 569 m ²	168			660
Stravovanie	570 m ²	427 m ²	256 m ²	18	669		26
Materská škola	990 m ²	891 m ²	579 m ²	12	63	51	51
Soc. a zdrav. starostlivosť	4 435 m ²	3 021 m ²	1 305 m ²	33	117	84	131
Spolu	31 113 m²	22 377 m²	16 597 m²	1 021	848	135	1 658

Tabuľka č.35 Bilancie a navrhovanej vybavenosti OV – Variant V1

Disponibilná plocha OV Návrh	ČPP
Občianska vybavenosť – návrh	22 377 m ²
Občianska vybavenosť – minimálna potreba	5 726 m ²
Rezerva nad minimálnu potrebu	16 651 m²
z toho Materská škola	891 m ²
Základná škola (nie je umiestnená v rámci riešeného územia)	1 648 m ²
Stredná škola (nie je umiestnená v rámci riešeného územia)	260 m ²

Tabuľka č.36 Čistá disponibilná plocha občianskej vybavenosti - variant V1

	Obyv	ÚJ/1000 obyv.	ÚJ spolu	Účelová jednotka	Koef.	ČPP	Poznámka
MŠ	1 423	35	50	žiakov	12	598 m ²	3 triedy x 18 žiakov
ZŠ	1 423	95	135	žiakov	12	1 622 m ²	6 tried x 25 žiakov
SŠ	1 423	15	21	žiak	12	256 m ²	
Obchod	1 423	400	569 m ²	predajná plocha	2	1 138 m ²	
Služby	1 423	400	569 m ²	odbytová plocha	2	1 138 m ²	
Stravovanie	1 423	150	213 m ²	odbytová plocha	2	427 m ²	107 stoličiek
Ambulancia	1 423	2	3	lekári	60	171 m ²	
Kultúra	1 423	20	71 m ²	výstavná plocha	2	142 m ²	36 osôb
Klub dôchodcov	1 423	20	71 m ²	klubová plocha	2	142 m ²	36 osôb
Spolu:						5 635 m²	

Tabuľka č.37 Ukazovatele pre návrh OV – Variant 2

Funkcia	HPP	ČPP	ČÚP	Zamest.	Jedál	Žiakov pac.	Návštev.
Administratíva	1 150 m ²	746 m ²	634 m ²	64			64
Obchod-služby	5 310 m ²	3 813 m ²	2 859 m ²	67			264
Stravovanie	400 m ²	254 m ²	152 m ²	11	651		16
Materská škola	510 m ²	445 m ²	289 m ²	9	59	50	0
Soc. a zdrav. starostlivosť	4 935 m ²	3 208 m ²	2 217 m ²	26	126	100	125
Spolu	12 305 m²	8 465 m²	6 152 m²	177	836	150	469

Tabuľka č.38 Bilancie a navrhovanej vybavenosti OV – Variant V2

Disponibilná plocha OV Návrh	ČPP
Občianska vybavenosť – návrh	8 465 m ²
Občianska vybavenosť – minimálna potreba	5 635 m ²
Rezerva nad minimálnu potrebu	2 830 m²
z toho Materská škola	445 m ²
Základná škola (nie je umiestnená v rámci riešeného územia)	1 622 m ²
Stredná škola (nie je umiestnená v rámci riešeného územia)	256 m ²

Tabuľka č.39 Čistá disponibilná plocha občianskej vybavenosti - variant V2

V oboch variantoch je navrhnutá materská škola s 3 triedami. Základná škola v návrhu nie je uvažovaná, bližšie viď podkapitola Školstvo. Oba varianty poskytujú dostatočnú rezervu na umiestnenie požadovaných minimálnych kapacít – variant V1 má rezervu 16 651 m² a variant V2 rezervu 2 831 m² – nároky na občiansku vybavenosť sú dostatočne naplnené.

Vo variante V1 funkčná plocha 501 umožňuje všetky potrebné kapacity rozmiestniť podľa potreby a nie je potrebné bližšie špecifikovať podmienky pre lokalizáciu. Vo variante V2 funkčná plocha 101 má vyhradené umiestnenie OV v parteri a funkčná plocha 202 je vyhradená pre objekty sociálnej a zdravotnej starostlivosti. Veľkoplošné zariadenia OV je vhodné lokalizovať z hľadiska významu polohy a dopravného napojenia do miest najvyššej urbanity, tzn. v zázemí Kukučínovej ulice čo najbližšie k námestiu.

9.3.4. Školstvo a výchova

V dochádzkovej vzdialenosti sa nenachádzajú detské jasle. Takéto zariadenie možno integrovať do navrhovaných objektov, ideálne do objektu materskej školy.

Materská škola je umiestnená v parteri bloku E tak, aby bola maximálne preslnená a mala plnohodnotné exteriérové oplotené zázemie – záhradu, terasu, ihriská – viď grafická časť. Hrubá podlahová plocha MŠ je 600-890 m² (podľa variantu) a výmera pozemku MŠ je 850-1150 m². Škôlka je dimenzovaná na 3 triedy po 18 žiakov. Dochádzková vzdialenosť od bydliska do MŠ by nemala presiahnuť 500 m, čo celá zóna spĺňa.

Základná škola nie je v zóne navrhovaná. Potreby základného školstva saturujú okolité ZŠ (Riazanská 75, v širšom okolí Odborárska 2, Sibírska 39, Česká 10, Kalinčiakova 12). resp. súkromná škola ZŠ a MŠ Nová Cvernovka – homeschooling. ZŠ Odborárska bola v roku 2025 rozšírená o 6 nových tried, dve odborné učebne a novú jedáleň. Informácie o dochádzke žiakov ZŠ nie sú priebežne zverejňované, ale môže ich poskytnúť príslušné školské zariadenie v aktuálnom školskom roku, resp. MČ, resp. MŠVVaM SR. Zo sčítania obyvateľov 2021 vyplýva, že do MČ Bratislava Nové Mesto dochádza denne do základných škôl 4 368 žiakov z iných MČ a z okolia Bratislavy. Túto hodnotu možno považovať za rezervu kapacity pri preferencii obyvateľov MČ Nové Mesto.

Stredné školy nie sú v zóne navrhované. Kapacity stredných škôl (SOŠ, štátne aj súkromné gymnáziá) v širšom okolí riešeného územia majú dostatočné kapacity pre saturáciu potrieb nárastu obyvateľov. Nová Cvernovka, pôvodne Stredná priemyselná škola chemická s internátom, Račianska 78, postavená v roku 1951, môže byť pri zvýšených nárokoch na stredoškolské zariadenia opäť využitá ako škola. V súčasnosti potreby saturujú nasledovné stredné školy v širšom okolí:

- Škola pre mimoriadne nadané deti, Skalická cesta 1
- Súkromné bilingválne gymnázium, Česká 10
- Obchodná akadémia, Račianska 107
- Stredná odborná škola, Račianska 105
- Stredná odborná škola polygrafická, Račianska 190

Vysoké školy nie sú v zóne navrhované. V širšom okolí sa nenachádza žiadna vysoká škola a nároky sú saturované existujúcimi VŠ v rámci Bratislavy.

9.3.5. Zdravotníctvo

Zdravotné ambulancie prvého kontaktu možno integrovať do občianskej vybavenosti v parteri a preto nie sú samostatne bilancované. Odporúčame uvažovať 3-4 ambulancie o ploche 100-150 m², spolu 300-600 m². Lekárň sa nachádza v objekte GutHaus, ale vzhľadom na prítomnosť zdravotníckeho strediska odporúčame sem lekárň presunúť.

Vo variante V1 je zdravotnícke zariadenie umiestnené v bloku F, objekt F4. Zariadenie je dimenzované na 22 ordinácií po 100 m², hrubá podlahová plocha je 2500 m². Vo variante V2 je zdravotnícke zariadenie v samostatnom objekte vo funkčnej ploche 202, v bloku H, objekt H1. Zariadenie je dimenzované na 30 ordinácií po 65 m², hrubá podlahová plocha zariadenia je 2050 m².

Nároky na vyššiu zdravotnú starostlivosť saturujú okolité zdravotnícke zariadenia a nemocničné zariadenia celomestského významu. Tieto v zóne nie sú navrhované.

9.3.6. Sociálna starostlivosť

Oba varianty návrhu uvažujú so zariadením sociálnej služby so starostlivosťou v kombinácii so stacionárom pre seniorov, ďalej len „stacionár.“ Oboch variantoch je zariadenie v úzkej väzbe na zdravotnícke zariadenie. Vo variante V1 je stacionár umiestnený v bloku F, objekt F5. Stacionár je dimenzovaný na 50-60 klientov, hrubá podlahová plocha je 1900 m². Vo variante V2 je stacionár v bloku H2, dimenzovaný je na 80-100 klientov a hrubá podlahová plocha je 2900 m².

9.3.7. Kultúrna a spoločenská vybavenosť

Kultúrne a spoločenské zariadenia možno integrovať do občianskej vybavenosti v parteri a preto nie sú samostatne bilancované. Medzi túto vybavenosť patrí napr. knižnica, kníhkupectvo, súkromná galéria. Komunitné centrum spolu s vybavenosťou parku je navrhnuté v zachovanom industriálnom objekte pri bloku B.

9.3.8. Základná a vyššia občianska vybavenosť

V súčasnej ekonomickej situácii a pri súčasnom stave trhu s nehnuteľnosťami je náročné umiestniť do zóny samostatné zariadenie. Občianska vybavenosť je preto navrhovaná ako vstavaná a plochy ako variabilné, pričom rozmer, členenie a funkčné využitie sú odhadnuté a budú podriadené podmienkam dopytu. Význam územia, charakter okolia a dopravné napojenie pravdepodobne budú formovať dopyt smerom k maloplošnej základnej občianskej vybavenosti s individuálnymi prevádzkami vyššej občianskej vybavenosti lokálneho charakteru. Tieto budú gravitovať k miestu najvyššej urbanity a socializácie – k námestiu. Všetky objekty poskytujú dostatok podlahovej plochy pre saturáciu nárokov vyššej OV mimo veľkoplošných zariadení, ktorú je možné umiestniť jedine v bloku H8 vo variante V1. Pre komplexnú OV možno v riešenom území uvažovať tieto funkcie:

- zariadenia administratívy, verejných služieb, vzdelávania
- zariadenia plnosortimentného obchodu, nad rámec základného obchodu
- zariadenia špecializovaných služieb
- zariadenia špeciálnej zdravotníckej starostlivosti, relaxácie a profylaxie
- zariadenia kultúry, zábavy a voľného času, kreatívne ateliéry

Výber funkcií bude riešený v rámci budúceho vývoja nárokov podľa postupného naplňovania územia bývaním a vývoja náplne a rozsahu OV v širšom území. Obyvatelia budú okrem navrhovaných zariadení využívať aj občiansku vybavenosť v iných častiach mesta. Rámcový nárok na plochu komerčnej vybavenosti je 18 000 m² vo variante V1 a 4 500 m² vo variante V2. Plošné nároky občianskej vybavenosti sú bilancované vo väzbe na regulatívy územného plánu určujúce minimálne zastúpenie OV. Časť bilancovanej výmery možno uvažovať ako potenciál pre rozšírenie obytnej funkcie, ak vzíde takáto požiadavka mesta vzhľadom na potreby nájomného bývania, spoločenský dopyt, alebo situáciu na trhu.

9.4. Šport, telovýchova a rekreácia

9.4.1. Jestvujúci stav

V riešenom území sa takáto vybavenosť nenachádza. V širšom území sa v hraniciach širších vzťahov nachádzajú tieto zariadenia športu a rekreácie:

- detské ihrisko Hálkova
- cvičisko pre psov, Brezovská
- park Hálkova
- telocvičňa v rámci základnej školy Riazanská
- workoutové ihrisko Riazanská

9.4.2. Navrhovaná vybavenosť športu, telovýchovy a rekreácie

Návrh sa snaží vytvoriť plnohodnotné prostredie pre každodenný pohyb a oddych obyvateľov pre všetky vekové skupiny. Pre aktívne vyžitie najmenších sú uvažované detské ihriská a hracie prvky na námestí, pre väčších multifunkčné ihrisko 10x15 m, pred dospelých workoutové ihrisko a posilňovne. Pre oddych a rekreáciu sú navrhované súkromné predzáhradky, komunitné záhrady, oddychové zákutia a park. Tieto priestory sú priamo prístupné z bytových domov a poskytujú bezpečné prostredie pre deti a každodenný kontakt so zeleňou.

Námestie nie je určené na dlhodobý pobyt detí, ale musí obsahovať hracie prvky pre krátkodobú hru. Park určený na oddych a rekreáciu tiež nie je určený na dlhodobý pobyt detí, ale rovnako musí obsahovať hracie prvky. Hlavný priestor pre pobyt detí sú vnútrobloky s detskými ihriskami. Pre väčšie deti a mládež sú určené priestory socializácie, ktoré sú spoločné pre všetky vekové kategórie a pre aktívne vyžitie je navrhnuté multifunkčné ihrisko. Otvorené športové plochy určené pre staršiu mládež a dospelých nie sú pre hlukové zaťaženia okolia uvažované. Tento nedostatok vyvažujú priestory pre nenáročnú telovýchovu – workoutová plocha, zelené lúky, trávnaté plochy a priestory určené na neorganizované športové aktivity ako beh, strečing, stolný tenis, petanque, či loptové hry s nízkou intenzitou. Všetky hracie zariadenia a ihriská pre deti, mládež, aj dospelých sú začlenené do plôch zelene.

V rámci občianskej vybavenosti sa uvažuje s vnútornými športovými a rekreačnými zariadeniami, napr. kondičné centrum, posilňovňa, masáže, wellness, a pod., ktoré dopĺňajú exteriérové priestory. Pre ich lokalizáciu sú v rámci navrhovanej zástavby dostatočné plošné a priestorové kapacity. Tieto zariadenia budú prístupné aj obyvateľom širšieho okolia a zvýšia atraktivitu zóny.

Navrhovaná výmera detských ihrísk je 1 060 m², športoviská pre mládež a dospelých majú navrhovanú výmeru 820 m². Časť zelených prírodných plôch zelene vo vnútroblokoch vo výmere 900 m² možno považovať za plochu pre neorganizovanú telovýchovu a šport. Nároky na plochy parkov a sadovníckych úprav sú v rozsahu 4 m²/obyvateľa · 1450 obyvateľov ≈ 6000 m². Celková výmera zelených plôch vnútroblokov má výmeru ~16 000 a 17 600 m² a preto možno konštatovať, že navrhovaný rozsah zelených plôch je vysoko nad rámec regulačných požiadaviek. Prepočet potrebnej plochy zelene na 1 byt činí 11,2 m² · 775 bytov ≈ 8 700 m². Navrhovaná výmera zelených plôch vysoko prevyšuje aj tento nárok.

10. DOPRAVA

10.1. Súčasný stav

10.1.1. Dopravné napojenie

Riešené územie je dopravne napojené prostredníctvom ulíc Kukučínova, Varšavská, Pri dynamitke,

Pluhová a Janoškova. Nadradené komunikácie sú Riazanská, Hálkova a Jarošova, ktoré dopravne napájajú územie na mestské radiály Račianska a Vajnorská. Dopravne je stavebný blok napojený primárne na existujúcu komunikáciu v Kukučínovej ulici (C1 MO 8/50), sekundárne na ulice Varšavská (C3 MO 6,5/30), Pri dynamitke (C3 MO 6,5/30) a Pluhová (C3 MO 6,5/30). Príjazd je možný len ulicami Kukučínova, od Riazanskej, a ul. Janoškova cez železničné priecestie, od Račianskej. Odjazd je možný oboma príjazdovými ulicami plus ul. Varšavská a Pluhová, ktoré sú jednosmerné. Zberné komunikácie pre riešené územie sú Račianska, Jarošova a Vajnorská.

V území sú pozostatky železničného napojenia zóny. Na trati 127E do Filiálky boli dve výhybky, z toho jedna bola asanovaná. Existujúca výhybka a torzo vlečky v profile Kukučínovej ulice sú stále prítomné v severnej časti územia. Druhá výhybka južne od priecestia Janoškova so železničnou vlečkou doprostred riešeného územia boli asanované, ale pôvodné trasovanie je vnímateľné od vstupnej brány na Kukučínovej ulici a z vtáčej perspektívy. Zásobovanie územia vlečkou nahradila cestná nákladná a kamiónová doprava.

10.1.2. Statická doprava

Statická doprava je lokalizovaná vo vnútorných polohách areálu. V súčasnosti je v rámci riešeného územia umiestnených cca. 175 parkovacích a odstavných státí. Ostatné plochy stavebného bloku, tzn. rodinné a bytové domy, majú parkoviská na vlastných pozemkoch, ale vo väzbe na verejnú komunikáciu. V zaslepenej časti Janoškovej ulice pri bytových domoch je umiestnený blok prefabrikovaných prízemných garáží. Tieto plochy nie sú výstavbou dotknuté. Vzhľadom na plánovanú rezervu v novobudovaných garážach bude možné uspokojiť aj prípadný záujem rezidentov z blízkeho okolia.

10.2. Dopravné napojenie zóny

10.2.1. Železničná doprava

V zmysle štúdie realizovateľnosti Doplnok ŠU Uzol BA 2019 – úsek Bratislava-Predmestie – Bratislava-Filiálka prichádzajú do úvahy dve možnosti vedenia trate a to variant 4.1 zatunenovanie a 4.2 estakáda. V oboch prípadoch je nutné uvažovať negatívne vplyvy železničnej dopravy na obytné prostredie a rovnako v oboch prípadoch nemožno hovoriť o priamom dopravnom napojení územia železnicou. Trasovanie predĺženia Tomášikovej, najmä križovanie železničnej trate, a dopravné napojenie zóny na toto predĺženie je momentálne nejasné. Variant 4.1 Zatunelovanie je priaznivejší z dopravného hľadiska, lebo je možné mimoúrovňovým križovaním zárezu trate zachovať dopravné väzby smerom na Račiansku ulicu – Janoškovu ulicu a cyklocestu O5 Pluhová. Vedenie trate v tuneli, resp. v záreze je hlukovo priaznivejšie. Estakádny variant 4.2 je dopravne aj hlukovo nepriaznivejší, lebo v celej dĺžke styku zóny s traťou sú uvažované protihlukové steny, alebo stúpanie na estakádu. Vzhľadom na dopravný a kompozičný význam Kukučínovej ulice a navrhovanú výšku zástavby bude nutné akustické hľadisko zohľadniť už pri projektovaní protihlukovej steny a zabezpečiť dostatočnú protihlukovú ochranu najmä horných podlaží.

10.2.2. Napojenie na MHD

Z koncepcie rozvoja MHD Bratislave na roky 2013-2025 vyplýva, že Bratislava ako taká disponuje uspokojivou mierou hustoty trás MHD. Z hľadiska prepravných výkonov boli obdobia (2010), kedy bolo prepravených viac osôb ako sa prepravuje v súčasnosti. Z hľadiska kapacity je teda okolitá MHD schopná absorbovať nárast cestujúcich vyvolaných obytnou výstavbou. Dôležitá potreba je rozvíjať hlavne koľajovú mestskú dopravu, vzhľadom na vysoký potenciál prepravnej kapacity. Vzhľadom na trasovanie MHD v okolí nová zástavba v zóne *nevývolá* potrebu budovania nových trás MHD. V dochádzkovej vzdialenosti do 500 m sa nachádzajú tieto systémy MHD:

Račianska ulica – zastávky Mladá Garda a Riazanská

- električka č. 3, Rača - Petržalka
- električka č. 7, Rača - Hlavná stanica
- autobus č. 75, Krasňany - Vrakuňa
- regionálna autobusová doprava Bratislava – Pezinok - Modra č. 506, 520, 540, 599

Riazanská ulica – zastávky Slovany, Háľkova

- autobus č. 50, Kukučínova - Aupark
- autobus č. 51, Krasňany - Kuchajda
- autobus č. 98, Kukučínova - Petržalka
- autobus č. 151, Trnavské Mýto – Vinohrady

Po realizácii predĺženia Tomášikovej ulice možno predpokladať pretrasovanie niektorých liniek MHD cez toto predĺženie, aj umiestnenie nových zastávok. Predĺženie Tomášikovej bude vo vzdialenosti cca. 100 m vzdušnou čiarou, dostupnosť nových zastávok možno uvažovať do 500 m.

10.2.3. Automobilová doprava

Na automobilovú dopravu je riešené územie napojené primárne cez Kukučínovu ulicu, ktorá zabezpečuje prepojenie na križovatku Jarošova-Račianska a cez Riazanskú na križovatky Riazanská-Račianska, Riazanská-Háľkova a Riazanská-Vajnorská. Posilnenie napojenia na Račiansku cez ulicu Janoškova je možné len v prípade zatunelovania železničnej trate, alebo jej zachovania v súčasnom stave. Kukučínova ulica umožňuje trasovať dopravu v smere na Račiansku a Riazanskú v oboch smeroch a na stredný dopravný okruh Jarošova-Pionierska-Bajkalská taktiež v oboch smeroch. Sekundárne je územie napojené cez ulice Varšavská, Pri Dynamitke a Pluhová na cestnú sieť urbanistického obvodu č. 72 Zátíšie. Toto napojenie gravituje v smere Vajnorská-Tomášikova.

Kukučínova ulica je nosné komunikačné napojenie riešeného územia. Navrhované riešenie posilňuje jej význam vyrovnaním jej trasovania do priamej línie od križovatky s Varšavskou ulicou po Pluhovú. Momentálne je táto trasa vyosená a tvorí bariéru plynulosti dopravy. Súčasťou návrhu je zmena jej utilitárnej obslužnej funkcie na spoločenskú. Jej profil bude doplnený o krátkodobé parkovanie a v páse medzi protihlukovou stenou železnice bude vedená cyklotrasa, vysadená stromová alej a parter navrhovanej zástavby bude vybavený občianskou vybavenosťou. Kategória komunikácie je zachovaná a to MO 8/50, funkčná trieda C1.

Ulice Varšavská a Pluhová sú navrhnuté na zobojsmernenie v úsekoch priľahlých k riešenému územiu. V miestach, kde riešené územie neprilieha k týmto komunikáciám, tzn. od miesta existujúcej okolitej zástavby ich profil a jednosmernosť ostávajú zachované. V obojsmernom úseku je Varšavská ulica uvažovaná s pozdĺžnym parkovaním, aby navrhovaná zástavba dodržala existujúcu stavebnú čiaru, a Pluhová ulica je uvažovaná s kolmým státím. Obojsmerné úseky sú navrhované kategórie C3 MO 6,5/30, jednosmerné úseky zachovávajú súčasnú kategóriu C3 MO 6,5/30. Nároky na väčšiu šírku komunikácie sú uspokojené na pozemku investora, tzn. protiľahlá časť komunikácie vrátane chodníka je zachovaná, priľahlá časť komunikácie ustupuje vždy smerom do pozemku investora o potrebnú vzdialenosť.

Komunikácia Pri Dynamitke ostáva zachovaná vo svojom rozmere aj kategorizácii, tzn. C3 MO 6,5/30. V styku s riešeným územím je umiestnené krátkodobé kolmé parkovanie a priľahlý chodník je pretrasovaný. Vzhľadom na rozmerové obmedzenie oboch koncov ulice nie je účelné uvažovať so zjednosmernením, alebo zmenou kategórie komunikácie. Do tejto komunikácie ústi priečna obslužná komunikácia K1.

10.2.4. Zvýšenie priepustnosti cestnej siete v okolí

Železničná trať v súbehu s Kukučínovou bola vyradená z dopravného systému Bratislavy a momentálne je možné dopravné prepojenie s Račianskou ulicou. Dvojvariantná štúdia realizovateľnosti však nie je ukončená a nie je jasné, či železničný uzol Filiálka bude vôbec realizovaný, a či v tunelovom alebo estakádnom variante. Z dopravno-prevádzkového hľadiska je žiaduce trať zatunelovať a súčasné dopravné väzby (Janoškova, cyklotrasa O5) zachovať premostením tunelového zárezu. Z hľadiska všeobecnej revitalizácie širšieho územia a zvýšenia jeho dopravnej priepustnosti je žiaduce plánovať ďalšie prepojenia medzi Kukučínovou a Račianskou ulicou v súvislosti s výhľadovou transformáciou dotknutého územia na polyfunkčné obytné územie, najmä prepojiť Varšavskú ulicu a jej zaslepenú západnú časť a Pluhovú ulicu po predĺžení napojiť na obslužnú komunikáciu GutHausu.

Janoškova ulica pôvodne prepájala Račiansku a ulicu Pri Dynamitke cez riešené územie, ale toto prepojenie nie je priame a pri železničnom priecestí je smerová šikana. Toto prepojenie v súčasnej trase nie je vhodné pre blízkosť Pluhovej ulice a vhodnejšie je ulicu a prepojenie posunúť južne. Realizácia prepojenia je viazaná na spomínanú transformáciu územia.

Vzhľadom na výhľadové napojenie Kukučínovej na plánované predĺženie Tomášikovej ulice je otázna ekonomická opodstatnenosť všetkých prepojení z hľadiska prevádzkovej a kapacitnej užitočnosti. Každé prepojenie zvýši priepustnosť a odolnosť cestnej siete a estakádny variant železničnej trate na Filiálku je preto nežiaduci, lebo všetky spomínané prepojenia preruší, resp. ich umožní len v obmedzenej miere mimoúrovňovým križovaním (podjazdom).

10.2.5. Cyklotrasy

Podkladom pre riešenie cyklotrás v území je Územný generel dopravy hl. mesta Bratislavy 2014, schválený 08 2015 /ÚGD BA/ a Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014). Z týchto dokumentov vyplýva zakomponovanie radiály R 34 – Novomestská radiála, Trnavské mýto-Kukučínova do riešeného územia. Táto radiála má potenciál prepojenia na R13 – Račianska radiála, R 14 – Vajnorská radiála a na O5 Okruh Jaskov rad, Račianska, Hattalova, Zátíšie, Tomášikova. V dotyku s riešeným územím prechádza cyklotrasa po ul. Hattalova a Pluhová, ktorá v prepája uvedené cykloradiály R13 a R14.

Pluhovou ulicou je trasovaná cyklotrasa O5, ktorá je v smere od GutHausu pred železničnou traťou prerušená dopravnou značkou 233-58 Zákaz vjazdu pre bicykle. Táto cyklotrasa a prepojenie sú v návrhu uvažované v rovnakej trase, pričom v rekonštruovanom úseku Pluhovej s obojsmernou premávkou je trasovanie navrhnuté v koridore pre cyklistov, tzn. piktogramový koridor ako súčasť jazdného pruhu. V nerekonštruovanej jednosmernej časti Pluhovej je trasovanie zachované bez zmeny. Trasovanie vo vyhradenom cyklopruhu môže byť predmetom rokovania s Oddelením pešej a cyklistickej dopravy.

V dotyku so zónou je trasovaná nová cyklotrasa vedená v súbehu s Kukučínovou ulicou ako oddelená samostatná dvojsmerná cyklotrasa. Vedená bude na protiľahlej strane, tzn. pri železničnej trati. V severnej časti bude napojená na už vybudované cyklotrasy pri GutHause v mieste vyústenia Pluhovej ulice, čím sa umožní prepojenie riešeného územia na Račiansku radiálu (R14) a na Pluhovú (okruh O5) v smere Vajnorská. V prípade tunelového trasovania trate do Filiálky je možné toto napojenie realizovať úrovňovo, tzn. premostením zárezu trate. V prípade estakádneho variantu je nutné toto napojenie realizovať mimoúrovňovo, tzn. zatunelovaním cyklotrasy aj chodníka.

10.2.6. Napojenie na pešie komunikácie

Zóna bude napojená na verejné pešie chodníky na obvodových komunikáciách riešeného územia. V súbehu s prilahlými komunikáciami je peší chodník vždy pričlenený k parteru navrhovanej zástavby. Na protiláhlej strane komunikácií sú existujúce chodníky zachované, resp. na Kukučínovej bude umiestnený zelený pás s cyklotrasou. Pešie trasy sa napájajú na jestvujúce chodníky, ktoré vedú aj zastávkam MHD na Račianskej a Riazanskej ulici.

Súčasťou návrhu vo variante V2 je riešenie pešieho priestoru námestia v priestore križovatky Kukučínova Varšavská. Jedná sa o vstupný priestor do celého stavebného bloku, ktorý je akcentovaný 12-podlažným objektom. Na verejné pešie trasy nadväzujú vnútorné pešie priestory, ktoré sú uvažované ako poloverejné plochy určené pre rezidentov.

10.3. Organizácia dopravnej obsluhy

Základná idea riešenia dopravnej obsluhy zóny je minimalizovať plochy dopravných zariadení a uplatniť princípy 15-minútového mesta, riešiť dopravu so silnou preferenciou pešej a cyklistickej dopravy a vytesniť automobilovú dopravu na perifériu zóny. Prístup do riešeného územia je v maximálnej miere z Kukučínovej ulice a okolitých ulíc, do ktorých sú primárne trasované vjazdy do podzemných garáží.

10.3.1. Janoškova ulica

Pre dopravnú obsluhu územia a kompozičné členenie je v zóne navrhnutá jedna priečna komunikácia spájajúca ulicu Kukučínova s ulicou Pri Dynamitke. Nemožno hovoriť o obnovení pôvodnej ulice Janoškova, ale o spojnici oboch ulíc vo vyosenej polohe. Pôvodné prepojenie zaslepenej časti pri garážach a železničného priecestia postupom času zaniklo. Vzhľadom na približné smerovanie je táto komunikácia pracovne nazývaná Janoškova, resp. prepojenie/obnovenie Janoškova. Toto prepojenie je základ vnútornej dopravnej obsluhy riešeného územia. Z tohto prepojenia je zabezpečený prístup dopravnej obsluhy (odvoz smetí, požiarne ochrana, záchranný systém, zásobovanie v prípade kultúrnych podujatí). Navrhovaná funkčná trieda je C3 MO 6/30.

Do tejto komunikácie sú sekundárne trasované vjazdy a výjazdy z podzemia a umiestnené sú na jej koncoch, aby bol tranzit v centrálnej polohe minimálny. Uvažovaný tranzit stredom zóny je len príjazd do materskej školy a obsluha územia. Preto je úroveň vozovky v strede zdvihnutá na úroveň chodníka, aby automobilová doprava bola šikanovaná a prechod chodcov a cyklistov bol v jednej nivelete.

Vo variante 2 je dopravná obsluha bloku H (zdravotníctvo, sociálna starostlivosť) zabezpečená dodatočným prepojením Pluhovej ulice a Janoškovej a nároky na statickú dopravu sú saturované prevažne povrchovými stáťami a v nevyhnutnom množstve v podzemí.

10.3.2. Podzemie

Podzemie je vyhradené pre statickú dopravu, technickú vybavenosť a civilnú ochranu. Riešené je ako jedno- a dvojpodlažné suterény spravidla nadzemných objektov. V kapacitne a prevádzkovo nevyhnutných polohách ide o podzemné objekty nevystupujúce nad terén. Vjazdy a výjazdy z podzemia sú viazané primárne na obvodové ulice, sekundárne na vnútornú obslužnú komunikáciu Janoškova, aby bol dopravný pohyb plynulý a vjazdy a výjazdy boli čo najviac rozptýlené, aby sa predišlo prílišnej koncentrácii dopravy v jednom bode. V podzemí sa uvažuje dlhodobé parkovanie osobných motorových vozidiel rezidentov a zamestnancov, čiastočne aj krátkodobé parkovanie ak to vyžaduje rozsah podlahových plôch občianskej vybavenosti, najmä v okolí Kukučínovej ulice. Podzemie je prepojené s nadzemnými časťami objektov požiarňami schodiskami a výťahmi.

10.4. Kategórie a funkčné triedy komunikácií

V popise kategórií a funkčných tried komunikácií je popísaný súčasný stav, výhľadový stav viazaný napr. na úpravu železničnej trate do Filiálky, a navrhovaný stav vychádzajúci z priestorového usporiadania navrhovanej zástavby

- **Kukučínova ulica** je obojsmerná dvojpruhová komunikácia kategórie MO 8/50, funkčná trieda C1. Vjazd od Riazanskej ulice je označený dopravnou značkou IP 24a „Zóna 30,“ na východnej krajnici je možné pozdĺžne parkovanie, na západnej krajnici je zjazdový chodník ku garážam. Tieto budú pri realizácii železničnej trate do Filiálky asanované a možno predpokladať pozdĺžne parkovanie. V súbehu s cestným telesom sú po oboch stranách vedené pešie chodníky. V súvislosti s výhľadovou transformáciou územia možno očakávať kategorizácie na MO 8/30 modif., ale návrh rešpektuje súčasnú kategorizáciu. V dotyku so zónou je pri východnej krajnici navrhnuté pozdĺžne parkovanie oddelené od chodníka pásom zelene, západná krajnica je bez parkovania.
- **Varšavská ulica** je jednosmerná jednopruhovú komunikácia kategórie MO 6,5/30, funkčná trieda C3. V súbehu s cestným telesom sú po oboch stranách vedené pešie chodníky. Parkovacie miesta nie sú vyznačené, parkovanie je živelné v ľavej (severnej) časti jazdného pruhu. Návrh uvažuje s rozšírením časti komunikácie v dotyku so zónou na obojsmernú dvojpruhovú komunikáciu rovnakej kategórie MO 6,5/30, funkčná trieda C3. Južný (pravý) okraj komunikácie je zachovaný, rozšírenie je smerom do pozemku investora a v dotyku so zónou je navrhnuté pozdĺžne parkovanie. Kolmé parkovanie sem nie je možné umiestniť, ak majú objekty bloku B dodržať stavebnú čiaru okolitej zástavby. Časť ulice od bytového domu Varšavská 22/A, tzn. časť ktorá nie je v dotyku s riešenou zónou, je ponechaná bez zmeny šírky a smerovej usporiadania.
- **Pluhová ulica** je jednosmerná jednopruhovú komunikácia kategórie MO 6,5/30, funkčná trieda C3. V súbehu s cestným telesom sú po oboch stranách vedené pešie chodníky. Parkovací pruh je vyznačený pri pravom (južnom) okraji komunikácie. Rovnako ako pri Varšavskej ulici návrh uvažuje s rozšírením časti komunikácie v dotyku so zónou na obojsmernú dvojpruhovú komunikáciu rovnakej kategórie MO 6,5/30, funkčná trieda C3. Severný (ľavý) okraj komunikácie je zachovaný, rozšírenie je opäť smerom do pozemku investora a v dotyku so zónou je navrhnuté kolmé parkovanie. Časť ulice od bytového domu Pluhová 77, tzn. časť ktorá nie je v dotyku s riešenou zónou, je ponechaná bez zmeny šírky a smerovej usporiadania. Cyklotrasa O5 nie je momentálne vyznačená, navrhujeme ju trasovať v oboch smeroch v koridore pre cyklistov, tzn. ako piktogramový koridor ako súčasť jazdného pruhu. Trasovanie vo vyhradenom cyklopruhu môže byť predmetom rokovania s Oddelením pešej a cyklistickej dopravy.
- **Ulica Pri Dynamitke** je obojsmerná dvojpruhová komunikácia kategórie MO 6,5/30, funkčná trieda C3. V súbehu s cestným telesom sú po oboch stranách vedené pešie chodníky. Parkovacie miesta nie sú vyznačené, parkovanie je živelné po oboch stranách komunikácie. Lokálne sú umiestnené pozdĺžne, šikmé, aj kolmé parkovacie miesta, ak to umožňuje odstup fasády nehnuteľnosti od uličnej čiasy. V dotyku s riešenou zónou sú navrhnuté kolmé parkovacie stáťia oddelené pásom zelene od pešieho chodníka.
- **Ostatné navrhované komunikácie** – komunikácia K1 predĺženie Janoškovej a K2 pre zdravotnícke zariadenie – sú navrhnuté ako obojsmerné dvojpruhové komunikácie kategórie MO 6/30 modif. Po oboch stranách sú navrhnuté kolmé parkovacie stáťia oddelené pásom zelene od súbežných chodníkov.
- **Nemotoristické komunikácie** vo vnútri územia sú určené pre obsluhu územia s obmedzeným prístupom motorovej dopravy – odvoz smetí, prístup hasičských jednotiek a záchranných zložiek, dopravná obsluha v prípade organizácie podujatí na námestí a v parku. Tieto komunikácie sú navrhnuté vo funkčnej triede D1.

10.5. Statická doprava

Koncepcia statickej dopravy je členená nasledovne:

- parkovanie na teréne – sú spravidla kolmé parkovacie státa vo verejnom priestore. Každé tri parkovacie miesta sú odčlenené ostrovčekmi, v ktorých sú osadené vzrastlé stromy tvoriace aleje. Parkovacie miesta sú prístupné priamo z obvodových komunikácií, predpokladá sa krátkodobé parkovanie zákazníkov a návštevníkov občianskej vybavenosti, čiastočne návštevníkov bývania. Tieto parkovacie miesta sú uvažované na odovzdanie správcovi miestnej komunikácie, aby slúžili výhradne svojmu účelu, a nie ako vyhradené parkovanie pre ich majiteľov. V súvislosti s bezbariérovými bytmi na prízemí niektorých navrhovaných objektov je vhodné uvažovať o bezbariérových parkovacích miestach v súkromnom vlastníctve, resp. ako mestské nájomné parkovanie rezidentov.
- parkovanie pod terénom – sa predpokladá ako denné parkovanie zamestnancov a nočné (dlhodobé) parkovanie obyvateľov. V nevyhnutnom rozsahu aj garážovanie a krátkodobé parkovanie pre zákazníkov občianskej vybavenosti, alebo návštevníkov všeobecne.

10.5.1. Výpočet základnej potreby odstavných a parkovacích miest podľa STN 73 6110:2024

Čistá podlahová plocha je čistá podlahová plocha, vrátane skladových priestorov, zázemia a pod. Čistá úžitková (predajná) plocha je 80% ČPP. Keďže v zmysle článku 16.3.8 výhľad sa musí počítať pre maximálne potreby parkovania, pri službách a administratíve je počet PM vypočítaný samostatne na počet zamestnancov a návštev, samostatne na ČÚP a do súčtu je dosadená vyššia hodnota.

Odstavné stojiská Blok 1 - A+B+C							
	jednotka	miest na jednotku	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Bytové domy	byt do 60 m ²	1	262	0,00%	0	100,00%	262
	byt do 90 m ²	1,5	75	0,00%	0	100,00%	113
	byt nad 90 m ²	2	6	0,00%	0	100,00%	12
Počet odstavných stojísk				0		387	
Základný počet odstavných stojísk O_o				387			
Parkovacie stojiská Blok 1 - A+B+C							
	jednotka	jednotiek na miesto	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Služby	zamestnanec	4	66	0,00%	0	100,00%	17
	návštevník do 1 h	10	99	100,00%	10	0,00%	0
	návštevník do 2 h	5	66	100,00%	14	0,00%	0
	návštevník 2-4 hod	3	33	100,00%	11	0,00%	0
	alebo ČÚP	25	3 296,69 m ²	100,00%	132	0,00%	0
Administratíva	zamestnanec	4	140	0,00%	0	100,00%	35
	alebo ČÚP	20	1 748,13 m ²	0,00%	0	100,00%	88
	plocha (návštevy)	25 x4	1 748,13 m ²	100,00%	18	0,00%	0
Počet parkovacích stojísk				150		105	
Základný počet parkovacích stojísk P_o				255			

Odstavné stojiská Blok 2 – D+E							
	jednotka	miest na jednotku	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Bytové domy	byt do 60 m ²	1	128	0,00%	0	100,00%	128
	byt do 90 m ²	1,5	49	0,00%	0	100,00%	74
Počet odstavných stojísk				0		202	
Základný počet odstavných stojísk O_o				202			
Parkovacie stojiská Blok 2 – D+E							
	jednotka	jednotiek na miesto	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Základné školy	zamestnanec	7	12	10,00%	1	90,00%	2
Služby	zamestnanec	4	7	0,00%	0	100,00%	2
	návštevník do 1 h	10	11	100,00%	2	0,00%	0
	návštevník do 2 h	5	7	100,00%	2	0,00%	0
	návštevník 2-4 hod	3	4	100,00%	2	0,00%	0
	alebo ČÚP	25	340,62 m ²	100,00%	14	0,00%	0
Počet parkovacích stojísk				15		4	
Základný počet parkovacích stojísk P_o				19			

Odstavné stojiská Blok 3 – F+G							
	jednotka	miest na jednotku	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Bytové domy	byt do 60 m ²	1	87	0,00%	0	100,00%	87
	byt do 90 m ²	1,5	72	0,00%	0	100,00%	108
Počet odstavných stojísk				0		195	
Základný počet odstavných stojísk O_o				195			
Parkovacie stojiská Blok 3 – F+G							
	jednotka	jednotiek na miesto	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Poliklinika, ambulancia	ordinácia	2	22	100,00%	11	0,00%	0
	zamestnanec	4	50	0,00%	0	100,00%	13
Opatrovateľská služba	lôžko	2	60	100,00%	30	0,00%	0
	zamestnanec	4	22	0,00%	0	100,00%	6
Služby	zamestnanec	4	26	0,00%	0	100,00%	7
	návštevník do 1 h	10	39	100,00%	4	0,00%	0
	návštevník do 2 h	5	26	100,00%	6	0,00%	0
	návštevník 2-4 hod	3	13	100,00%	5	0,00%	0
	alebo ČÚP	25	1 280,34 m ²	100,00%	52	0,00%	0
Administratíva	zamestnanec	4	45	0,00%	0	100,00%	12
	alebo ČÚP	20	562,20 m ²	0,00%	0	100,00%	29
	plocha (návštevy)	25 x4	562,20 m ²	100,00%	6	0,00%	0
Počet parkovacích stojísk				99		55	
Základný počet parkovacích stojísk P_o				154			

Odstavné stojiská Blok 4 – H							
	jednotka	miest na jednotku	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Bytové domy	byt do 60 m ²	1	66	0,00%	0	100,00%	66
	byt do 90 m ²	1,5	28	0,00%	0	100,00%	42
	byt nad 90 m ²	2	2	0,00%	0	100,00%	4
Počet odstavných stojísk				0		112	
Základný počet odstavných stojísk O_o				112			
Parkovacie stojiská Blok 4 – H							
	jednotka	jednotiek na miesto	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Služby	zamestnanec	4	86	0,00%	0	100,00%	22
	návštevník do 1 h	10	129	100,00%	13	0,00%	0
	návštevník do 2 h	5	86	100,00%	18	0,00%	0
	návštevník 2-4 hod alebo ČÚP	3	43	100,00%	15	0,00%	0
		25	4 290,1 m ²	100,00%	172	0,00%	0
Administratíva	zamestnanec	4	558	0,00%	0	100,00%	140
	alebo ČÚP	20	6 968,56 m ²	0,00%	0	100,00%	349
	plocha (návštevy)	25 x4	6 968,56 m ²	100,00%	70	0,00%	0
Počet parkovacích stojísk				242		371	
Základný počet parkovacích stojísk P_o				613			

Tabuľka č.40 Bilancie základného počtu stojísk – variant 1

Odstavné stojiská Blok 1 - A+B+C							
	jednotka	miest na jednotku	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Bytové domy	byt do 60 m ²	1	263	0,00%	0	100,00%	263
	byt do 90 m ²	1,5	44	0,00%	0	100,00%	66
	byt nad 90 m ²	2	10	0,00%	0	100,00%	20
Počet odstavných stojísk				0		349	
Základný počet odstavných stojísk O_o				349			
Parkovacie stojiská Blok 1 - A+B+C							
	jednotka	jednotiek na miesto	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Služby	zamestnanec	4	65	0,00%	0	100,00%	17
	návštevník do 1 h	10	98	100,00%	10	0,00%	0
	návštevník do 2 h	5	65	100,00%	13	0,00%	0
	návštevník 2-4 hod alebo ČÚP	3	33	100,00%	11	0,00%	0
		25	2 597,86 m ²	100,00%	104	0,00%	0
Administratíva	zamestnanec	4	24	0,00%	0	100,00%	6
	alebo ČÚP	20	294,00 m ²	0,00%	0	100,00%	15
	plocha (návštevy)	25 x4	294,00 m ²	100,00%	3	0,00%	0
Počet parkovacích stojísk				107		32	
Základný počet parkovacích stojísk P_o				139			

Odstavné stojiská Blok 2 – D+E							
	jednotka	miest na jednotku	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Bytové domy	byt do 60 m ²	1	206	0,00%	0	100,00%	206
	byt do 90 m ²	1,5	29	0,00%	0	100,00%	44
	byt nad 90 m ²	2	0	0,00%	0	100,00%	0
Počet odstavných stojísk				0		250	
Základný počet odstavných stojísk O_o				250			
Parkovacie stojiská Blok 2 – D+E							
	jednotka	jednotiek na miesto	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Základné školy	zamestnanec	7	18	10,00%	1	90,00%	3
Služby	zamestnanec	4	16	0,00%	0	100,00%	4
	návštevník do 1 h	10	24	100,00%	3	0,00%	0
	návštevník do 2 h	5	16	100,00%	4	0,00%	0
	návštevník 2-4 hod alebo ČÚP	3	8	100,00%	3	0,00%	0
		25	635,00 m ²	100,00%	26	0,00%	0
Počet parkovacích stojísk				27		7	
Základný počet parkovacích stojísk P_o				34			

Odstavné stojiská Blok 3 – F+G							
	jednotka	miest na jednotku	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Bytové domy	byt do 60 m ²	1	114	0,00%	0	100,00%	114
	byt do 90 m ²	1,5	97	0,00%	0	100,00%	146
	byt nad 90 m ²	2	0	0,00%	0	100,00%	0
Počet odstavných stojísk				0		260	
Základný počet odstavných stojísk O_o				260			
Parkovacie stojiská Blok 3 – F+G							
	jednotka	jednotiek na miesto	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Služby	zamestnanec	4	29	0,00%	0	100,00%	8
	návštevník do 1 h	10	44	100,00%	5	0,00%	0
	návštevník do 2 h	5	29	100,00%	6	0,00%	0
	návštevník 2-4 hod alebo ČÚP	3	15	100,00%	5	0,00%	0
		25	1 150,13 m ²	100,00%	47	0,00%	0
Administratíva	zamestnanec	4	45	0,00%	0	100,00%	12
	alebo ČÚP	20	562,20 m ²	0,00%	0	100,00%	29
	plocha (návštevy)	25 x4	562,20 m ²	100,00%	6	0,00%	0
Počet parkovacích stojísk				53		37	
Základný počet parkovacích stojísk P_o				90			

Parkovacie stojiská Blok 4 – H							
	jednotka	jednotiek na miesto	jednotiek	krátkodobé		dlhodobé	
Poliklinika, ambulancia	ordinácia	2	30	100,00%	15	0,00%	0
	zamestnanec	4	60	0,00%	0	100,00%	15
Opatrovateľská služba	lôžko	2	100	100,00%	50	0,00%	0
	zamestnanec	4	32	0,00%	0	100,00%	8
Počet parkovacích stojísk				65		23	
Základný počet parkovacích stojísk P _o				88			

Tabuľka č.41 Bilancie základného počtu stojísk – variant 2

10.5.2. Výpočet celkovej potreby stojísk podľa STN 73 6110:2024

Vo výpočte bilancií je uplatňovaný koeficient mestskej polohy $k_{mp} = 0,8$ a súčiniteľ del'by prepravnej práce $k_d = 0,8$ podľa metodiky a mapových príloh bratislavského magistrátu, ktoré s určitými úpravami STN 6110 zohľadňujú aktuálne potreby mesta Bratislava.

Zdroj: <https://www.bratislava.sk/doprava-a-mapy/doprava/mapove-prilohy-k-vypoctu-statickej-dopravy>

Základný počet stojísk

$$O_{o,V1} = 387 + 202 + 195 + 112 = 896 \quad P_{o,V1} = 255 + 19 + 154 + 613 = 1041$$

$$O_{o,V2} = 349 + 250 + 260 + 0 = 859 \quad P_{o,V2} = 139 + 34 + 90 + 88 = 351$$

Celkový počet stojísk

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

$$N_1 = 1,1 \cdot 896 \cdot 0,8 \cdot 0,8 + 1,1 \cdot 1041 \cdot 0,8 \cdot 0,8 = 631 + 857 = 1364$$

$$N_2 = 1,1 \cdot 859 \cdot 0,8 \cdot 0,8 + 1,1 \cdot 351 \cdot 0,8 \cdot 0,8 = 605 + 282 = 852$$

Celková potreba parkovacích státi pre variant V1 je 1364 PM

z toho krátkodobé státi 358 PM

a dlhodobé státi 1010 PM

Celková potreba parkovacích státi pre variant V2 je 852 PM

z toho krátkodobé státi 180 PM

a dlhodobé státi 677 PM

10.5.3. Lokalizácia parkovacích státi

Variant 1	PM na teréne	PM v podzemnej garáži
Blok 1 = bloky A+ B + C	11+15+9+7 = 42	426
Blok 2 = bloky D + E	30+12 = 42	126
Blok 3 = bloky F + G	6+18+15 = 39	215
Blok 4 = bloky H	22+28 = 50	475
Spolu	173	1242

Variant 2	PM na teréne	PM v podzemnej garáži
Blok 1 = bloky A+ B + C	9+4+17+3+21 = 54	312
Blok 2 = bloky D + E	30+17 = 47	160
Blok 3 = bloky F + G	27+31+5+15 = 78	183
Blok 4 = bloky H	24+8+15+7+21 = 75	61
Spolu	254	716

Variant 1 má celkovú potrebu **1364** parkovacích miest. Na teréne je umiestnených 173 PM a v podzemných garážach 1242 PM, spolu 1415 PM. Z tohto počtu minimálne 4% musia byť parkovacie miesta pre telesne postihnutých vodičov, tzn. 7 PM na teréne a 50 PM v garážach. **Rezerva je 50 PM.**

Variant 2 má celkovú potrebu **852** parkovacích miest. Na teréne je umiestnených 254 PM a v podzemných garážach 716 PM, spolu 970 PM. Z tohto počtu minimálne 4% musia byť parkovacie miesta pre telesne postihnutých vodičov, tzn. 11 PM na teréne a 29 PM v garážach. **Rezerva je 118 PM.** Táto rezerva je schválne pre potreby zdravotníckeho strediska a zariadenia sociálnej starostlivosti. Normová potreba PM pre tieto zariadenia je saturovaná na povrchu, ale návrh uvažuje s podzemnou garážou v prípade, že sa zvýši kapacita zariadenia, alebo nároky na PM.

10.6. Dopravno-kapacitné posúdenie

Dopravno-kapacitné posúdenie je spracované ako osobitná príloha tejto dokumentácie (RIPKA – 11/2025). V posúdení boli preverené kapacity a objemy dopravy generovanej z novonavrhovanej urbanizácie a stanovili sa dôsledky na úpravu okolitých komunikácií vyplývajúcej z novej výstavby. Dopravno-kapacitné posúdenie bolo spracované na základe rozsahu hodnotenia, ktorý určilo Oddelenie dopravného inžinierstva bratislavského magistrátu listom zo dňa 07.02.2023.

10.6.1. Dopravno-kapacitné posúdenie pre V1

Z dopravnokapacitného posúdenia pre V1 vyplýva, že pritaženie od plánovaného Obytného súboru Kukučínova Varšavská mierne ovplyvní dopravnú situáciu bezprostredne dotknutej komunikačnej siete. Na základe výsledkov dopravného modelovania a kapacitného posúdenia najviac dotknutá je križovatka Kukučínova–Riazanská. Táto križovatka je hlavný prístupový bod územia, ktorého vyťaženie negatívne ovplyvní potenciálne zrušenie železničného priecestia Janoškova.

Najvhodnejšie riešenie pre zvýšenie prejazdnej kapacity je vybudovanie okružnej križovatky, ktorá by bola v oboch posudzovaných obdobiach - raňajšia aj poobedňajšia špička - vyhovujúca. Zároveň je potrebné konštatovať, že vybudovanie predĺženia Tomášikovej ulice cez Zátiešie na Račiansku v zmysle ÚPN BA by výrazne zlepšilo dopravnokapacitné pomery v širšom území. Vybudovanie tejto komunikácie by umožnilo napojiť Kukučínovu ulicu, ktorá je dnes slepá do širšieho dopravného organizmu mesta, čo by hlavne odľahčilo Račiansku ulicu najmä v križovatke Jarošova-Račianska.

Polyfunkčný súbor Kukučínova - Varšavská je plánovaný v území s dobrou dostupnosťou a kvalitnou obsluhou MHD, čo môže spôsobiť reálne zníženie potreby využívania IAD rezidentmi obytného súboru oproti modelovanému výpočtu. Objemy novogenerovanej dopravy v zmysle platnej Metodiky dopravnokapacitného posudzovania vplyvov investičných zámerov môžu byť pre toto územie v porovnaní s výhľadovým stavom dopravy výrazne nadhodnotené.

10.6.2. Dopravno-kapacitné posúdenie pre V2

Z dopravnokapacitného posúdenia pre V2 vyplýva, že pritaženie sa zvýši len podmienene a z dlhodobého hľadiska je akceptovateľné.

10.6.3. Podmieňujúce investície z hľadiska dopravy

Z hľadiska dopravy treba uvažovať s týmito podmieňujúcimi investíciami:

- preložka komunikácie Kukučínova do novej trasy v dĺžke cca 250 m do hraníc riešeného územia
- úprava križovatky Kukučínova-Riazanská – prestavba na okružnú križovatku
- mimoúrovňové križovanie železničnej trate pri tunelovej variante premostením tunelového zárezu a zlepšenie dopravných parametrov križovatky Kukučínova-Janoškova, svetelná signalizácia

11. TECHNICKÉ VYBAVENIE

Územie je napojené na všetky inžinierske siete – vodovod, kanalizácia, silnoprád, slaboprád (telekomunikácie) a teplovod. Všetky siete sú vedené v okolitých komunikáciách, z ktorých sú vedené osobitné prípojky do areálu, kde je sústava areálových rozvodov. Všetky prípojky a areálové rozvody sú vo vlastníctve investora. Všetky objekty vrátane vnútorných rozvodov IS budú asanované. IS vedené v rámci areálu budú zhodnotené a asanované podľa potreby – využiteľné rozvody budú využité, nevyužiteľné rozvody budú asanované, predpokladáme však kompletnú asanáciu a vybudovanie nových rozvodov.

11.1. Voda

V riešenom území sú v súčasnosti pod okolitými komunikáciami trasované rozvody pitnej vody verejného vodovodu. V Kukučínovej ulici je potrubie DN100 z liatiny, vo Varšavskej ulici DN80 z liatiny, v ulici Pri Dynamitke DN80 z liatiny a v Pluhovej ulici DN80 z liatiny. Okrem týchto rozvodov je v Pluhovej ulici trasované oceľové vodovodné potrubie DN800, ide o vodovod nadmestského významu.

Ročná spotreba vody za rok 2022 bola 9 250 m³, z toho odber z ulice Varšavská bol 2 534 m³, z ulice Pri Dynamitke 1 074 m³ a z ulice Kukučínova 5 639 m³. Výpočet potreby vody na navrhovaný počet obyvateľov, zamestnancov a funkčnú náplň zóny je vykonaný podľa vyhlášky MŽP č. 684/2006. Obyvatelia sú uvažovaní s prítomnosťou 365 dní v roku, zamestnanci 280 dní v roku.

11.1.1. Výpočet potreby vody podľa vyhlášky MŽP č. 684/2006

Variant V1

Bývanie	1477 obyvateľov	214 165 l/d	=2,479 l/s
Administratíva	790 zamestnancov	7 400 l/d	= 0,549 l/s
Obchody služby	167 zamestnancov	10 020 l/d	=0,116 l/s
Domov dôchodcov	21 lôžok	10 500 l/d	= 0,122 l/s
Materská škôlka	56 detí	3 360 l/d	= 0,039 l/s
Stravovacie zariadenia	16 zamestnancov	7 200 l/d	= 0,084 l/s
	640 jedál	16 000 l/d	= 0,184 l/s
Zdravotníctvo	50 lekárov a sestier	3 000 l/d	= 0,035 l/s
	150 pacientov	6 000 l/d	= 0,069 l/s
	4 zamestnanci lekárne	400 l/d	= 0,005 l/s
Návštevníci	1804 návštevníkov	9 020 l/d	= 0,104 l/s

Spolu **327 065 l/d** **= 3,785 l/s**

Studená voda	$Q_p =$	3,785 l/s	priemerná denná potreba
	$Q_m =$	6,057 l/s	maximálna denná potreba
	$Q_h =$	12,790 l/s	maximálna hodinová potreba
	$Q_{rok} =$	111 479 m ³ /rok	ročná spotreba
Teplá voda 55°C, STN 06 0320	$Q_p =$	107 382 l/d	priemerná denná potreba
	$Q_{rok} =$	37 869 m ³ /rok	ročná spotreba

Variant V2

Bývanie	1425 obyvateľov	206 625 l/d	= 2,391 l/s
Administratíva	50 zamestnancov	3 000 l/d	= 0,035 l/s
Obchody služby	55 zamestnancov	3 300 l/d	= 0,038 l/s
Domov dôchodcov	15 lôžok	7 500 l/d	= 0,087 l/s
Materská škôlka	8 detí	480 l/d	= 0,006 l/s
Stravovacie zariadenia	15 zamestnancov	6 750 l/d	= 0,078 l/s
	542 jedál	13 550 l/d	= 0,157 l/s
Zdravotníctvo	50 lekárov a sestier	3 000 l/d	= 0,035 l/s
	150 pacientov	6 000 l/d	= 0,069 l/s
	4 zamestnanci lekárne	400 l/d	= 0,005 l/s
Návštevníci	618 návštevníkov	3 090 l/d	= 0,036 l/s

Spolu **253 695 l/d** **= 2,936 l/s**

Studená voda	$Q_p =$	2,936 l/s	priemerná denná potreba
	$Q_m =$	4,698 l/s	maximálna denná potreba
	$Q_h =$	9,866 l/s	maximálna hodinová potreba
	$Q_{rok} =$	90 042 m ³ /rok	ročná spotreba
Teplá voda 55°C, STN 06 0320	$Q_p =$	94 279 l/d	priemerná denná potreba
	$Q_{rok} =$	33 938 m ³ /rok	ročná spotreba

11.2. Splašková kanalizácia

V riešenom území sú trasované existujúce rozvody jednotnej kanalizácie. V Kukučínovej ulici je kanalizačné potrubie 2 x DN600 z betónu, vo Varšavskej ulici 2 x DN300 z betónu, v ulici Pri Dynamitke DN400 resp. DN600 z betónu a v Pluhovej ulici DN300 z betónu. Navrhovaná kanalizácia v riešenom území je delená na splaškovú a dažďovú kanalizáciu a do verejnej kanalizácie budú odvádzané iba splaškové odpadové vody.

Navrhované rozvody budú trasované tak, aby boli rešpektované ochranné pásma verejných vodohospodárskych sietí v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách. Navrhovaná zástavba a vsakovacie objekty budú umiestnené mimo OP vodohospodárskych zariadení. Ochranné pásmo bude zachované ako verejne prístupný priestor umožňujúci prístup údržby a servisných vozidiel.

Odpadové vody z každej kuchyne verejného (hromadného) stravovania budú pred zaústením do splaškovej kanalizácie prečistené v podzemnom odlučovači (lapači) tukov. Odlučovače tukov budú vybavené prečerpávaním usadených tukov potrubím vyvedeným do šachty v blízkosti odlučovača tukov. Odpadné vody zvedené z parkovacích plôch budú cez čistiaci mechanizmus vypúšťané do zbernej šachty, z ktorej budú cez odlučovač ropných látok zvyškové vody likvidované na riešenom území cez vsaky a dažďové priekopy.

11.2.1. Výpočet množstva splaškových vôd podľa STN 75 6101

Variant V1

Splašková kanalizácia	$Q_{24} =$	3,785 l/s	priemerný denný prietok
	$Q_{h,min} =$	2,27 l/s	minimálny hodinový prietok
	$Q_{h,max} =$	9,46 l/s	maximálny hodinový prietok
	$Q_{rok} =$	111 479 m ³ /rok	priemerný ročný prietok

Variet V2

Splašková kanalizácia	$Q_{24} = 2,936 \text{ l/s}$	priemerný denný prietok
	$Q_{h,\min} = 1,76 \text{ l/s}$	minimálny hodinový prietok
	$Q_{h,\max} = 8,81 \text{ l/s}$	maximálny hodinový prietok
	$Q_{\text{rok}} = 90\,042 \text{ m}^3/\text{rok}$	priemerný ročný prietok

11.2.2. Ochranné pásmo

Pásmo ochrany vodovodného resp. kanalizačného potrubia je vymedzené podľa Zákona č. 442/2002 najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od osi vodovodného potrubia resp. kanalizačného potrubia na obidve strany. Ochranné pásmo je:

- 1,8 m pri verejnom vodovode a kanalizácii do priemeru 500 mm
- 3,0 m pri verejnom vodovode a kanalizácii s priemerom nad 500 mm

11.3. Dažďová kanalizácia

Samostatné rozvody dažďovej kanalizácie nie sú v riešenom území, ani v okolitých komunikáciách vedené. Vysporiadanie sa s dažďovými vodami, akumulácia pre polievanie, či prevádzku fontán, vsakovanie dažďovými záhradami, a vôbec všetko súvisiace s vysporiadaním sa s dažďovými vodami je riešené v rámci zóny. Dažďová kanalizácia nebude zaústená do verejnej jednotnej kanalizácie. Deficit dažďových vôd na polievanie bude zabezpečovaný z verejného vodovodu.

Počas prípravy navrhovanej výstavby bude potrebné v miestach plánovaných vsakovacích systémov vykonať hydrogeologický prieskum, určiť hladinu podzemnej vody a zistiť koeficient filtrácie. V rámci zóny sú trasované potrubia dažďovej kanalizácie, ktorou budú dažďové vody z verejných komunikácií, parkovísk a striech objektov odvádzané do vsakovacích systémov. Vsakovacie systémy budú umiestnené v dostatočnej vzdialenosti od suterénnych priestorov, pod rastlým terénom alebo pod parkoviskami tak, aby bolo možné odvádzanie dažďových vôd gravitačne.

Dažďové vody z parkovacích plôch a komunikácií budú podľa potreby pred zaústením do vsakovacích systémov predčistené v odlučovačoch ropných látok a medzi ORL a vsakovacími zariadeniami budú osadené kontrolné šachty. Dažďové vody z chodníkov, cyklotrás a zo spevnených plôch na rastlom teréne budú odvádzané spádovaním jednotlivých plôch do zelene.

Pri výpočte množstva dažďových vôd a potrebného objemu vsakovacích systémov je uvažovaný privalový dážď s intenzitou 244 l/s-ha. Súčiniteľ odtoku Ψ pre strechy a spevnené plochy je uvažovaný 0,9 a pre zeleň 0,1.

11.3.1. Výpočet množstva dažďových vôd

Variet V1

Dažďová kanalizácia	$Q = 244 \text{ l/s-ha}$	výdatnosť dažďa
	$Q_P = 767,18 \text{ l/s}$	maximálny prietok dažďovej vody

Variet V2

Dažďová kanalizácia	$Q = 244 \text{ l/s-ha}$	výdatnosť dažďa
	$Q_P = 752,75 \text{ l/s}$	maximálny prietok dažďovej vody

11.4. Vykurovanie

Zóna je momentálne napojená na rozvody centralizovaného zásobovania teplom (CZT), prívodný rozvod je 2x DN150. Napojenie na sieť CZT vrátane kapacitnej rezervy na navrhovanú potrebu tepla bude predmetom rokovaní so spoločnosťou Bratislavská teplárenská, a.s. (člen skupiny MH TH závod Bratislava). Kompaktné odovzdávacie stanice tepla (OST) napojené na CZT budú osadené v suterénnych priestoroch v samostatných miestnostiach s napojením na prípojku HV.

Alternatívny zdroj tepla sú kaskády kondenzačných kotlov na zemný plyn v kotolniciach. Plynové kotolne budú situované v horných podlažiach vybraných objektov. Miestnosť kotolne bude tvoriť samostatný požiarly úsek s vlastným vetracím systémom, silovou elektromotorickou inštaláciou a prípojkou plynu. Odvod spalín bude riešený spoločne pre kotlové jednotky vlastnou líniovou spalinovou kaskádou, samotný odvod spalín bude riešený oceľovým komínovým telesom s vyvedeným spalín nad strechu objektu.

Príprava teplej vody bude riešená samostatne pre jednotlivé objekty – centrálné na zdroji tepla v akumuláčnych zásobníkoch TV v podružných sekundárnych OST, v ktorých bude riešené aj doregulovanie UK pre príslušný objekt.

Výpočet energetickej bilancie je v zmysle STN EN 12 831+A1. Výpočet uvažuje minimálne prípustné hodnoty tepelného odporu pre nové budovy ako požiadavky na tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií budov podľa STN 73 0540-2:2002.

Miesto kotolne	Zásobované bloky	Potreba tepla			Ročná spotreba tepla		
		ÚK	TV	Zdroj tepla	ÚK	TV	Spolu
A6	Blok A, objekty A1-A8	679 kW	440 kW	1 543 kW	3 566 GJ	1 606 GJ	5 172 GJ
	Blok B, objekty B1-B4	190 kW	127 kW		995 GJ	467 GJ	1 462 GJ
	Blok C, objekty C1-C3, i1	172 kW	145 kW		902 GJ	533 GJ	1 434 GJ
D3	Blok D, objekty D1-D5	310 kW	232 kW	723 kW	1 625 GJ	852 GJ	2 477 GJ
	Blok E, objekty E1-E4	157 kW	119 kW		822 GJ	436 GJ	1 257 GJ
F3	Blok F, objekty F1-F7	437 kW	232 kW	773 kW	2 294 GJ	852 GJ	3 146 GJ
	Blok G, objekty G1-G4	135 kW	83 kW		710 GJ	303 GJ	1 014 GJ
H5	Blok H, objekty H1-H8	690 kW	190 kW	742 kW	3 624 GJ	696 GJ	4 320 GJ
Spolu		2 769 kW	1 566 kW	3 782 kW	14 538 GJ	5 743 GJ	20 282 GJ

Tabuľka č.42 Energetická bilancia – variant V1

Miesto kotolne	Zásobované bloky	Potreba tepla			Ročná spotreba tepla		
		ÚK	TV	Zdroj tepla	ÚK	TV	Spolu
A5	Blok A, objekty A1-A6	618 kW	414 kW	1 358 kW	3 245 GJ	1 509 GJ	4 753 GJ
	Blok B, objekty B1-B3	131 kW	89 kW		687 GJ	327 GJ	1 014 GJ
	Blok C, objekty C1-C2, i1	163 kW	125 kW		858 GJ	459 GJ	1 317 GJ
D4	Blok D, objekty D1-D6	371 kW	347 kW	902 kW	1 949 GJ	1 271 GJ	3 220 GJ
	Blok E, objekty E1-E5	174 kW	119 kW		915 GJ	436 GJ	1 350 GJ
F1	Blok F, objekty F1-F5	353 kW	251 kW	885 kW	1 854 GJ	925 GJ	2 779 GJ
	Blok G, objekty G1-G4	211 kW	182 kW		1 106 GJ	669 GJ	1 775 GJ
H2	Blok H, objekty H1-H2	130 kW	25 kW	129 kW	680 GJ	47 GJ	726 GJ
Spolu		2 151 kW	1 552 kW	3 272 kW	11 294 GJ	5 642 GJ	16 934 GJ

Tabuľka č.43 Energetická bilancia – variant V2

11.5. Plyn

Územie je v súčasnosti zásobované plynom. V uliciach Kukučínova, Varšavská a Pluhová je vedený STL plynovod, ktorý zásobuje lokálne kotolne. V okolitých uliciach (Varšavská, Pluhová, Pri Dynamitke) aj v areáli sú vedené rozvody NTL plynovodu, ktorými sú napájané podružné kotolne a prevádzky. NTL plynovody sú DN80 z ocele. Existujúce prípojky sú určené na asanáciu a budú vybudované nové plynovody vo vhodných trasách. Do každej kotolne bude privedená samostatná plynová prípojka, ktorá bude ukončená na hranici pozemku, prípadne na fasáde objektu guľovým uzáverom príslušnej veľkosti. Tlak plynu pre kotolňu sa uvažuje 50 mbar. Každý objekt bude mať vlastné meranie spotreby plynu a reguláciu tlaku plynu na požadovaný pracovný tlak plynu.

Pri napojení na CZT bude plyn v území využívaný na varenie v zariadeniach verejného stravovania. V prípade nenapojenia na CZT bude plyn využívaný na vykurovanie, prípravu TUV a varenie. V súvislosti so znižovaním závislosti od plynu budú v následných etapách PD preverované aj iné spôsoby vykurovania a ich kombinácia – napr. solárne kolektory, elektrické tepelné čerpadlá, plynové tepelné čerpadlá a pod. Plynovody a odberné plynové zariadenia budú vyprojektované a vybudované v súlade s nižšie uvedenými normami, a vyhláškami:

- STN EN 12007-1:2013-07(38 6409) – Plynovody a prípojky s ocele
- STN EN 12007-2: 2013-01(38 6409) – Plynovody a prípojky z PE
- STN 73 6005 – Priestorová úprava vedení technického vybavenia
- STN EN 12327:2013-01 (38 6437) - Plynárenská infraštruktúra. Tlakové skúšky, uvedenie do prevádzky a odstavenie z prevádzky. Požiadavky na prevádzku
- TPP 702 01 - Plynovody a prípojky z polyetylénu
- STN EN 1775 – Plynovody na zásobovanie budov, max. prevádzkový pretlak 5 bar
- TPP 704 01 – Odberné plynové zariadenia na zemný plyn v budovách
- vyhláška č. 508/2009 Z.z. v aktuálnom znení

Kotolňa	Zdroj tepla	Výkon kotolne	Spotreba plynu	
A6	3x Hoval Ultragas2 620	125 – 1 740 kW	144 050 m ³ /rok	183 m ³ /hod
			40 710 m ³ /rok	
			39 950 m ³ /rok	
D3	3x Hoval Ultragas2 300	54 – 822 kW	68 980 m ³ /rok	87 m ³ /hod
			35 010 m ³ /rok	
F3	3x Hoval Ultragas2 300	54 – 822 kW	120 330 m ³ /rok	87 m ³ /hod
			87 620 m ³ /rok	
H5	3x Hoval Ultragas2 300	54 – 822 kW	28 230 m ³ /rok	87 m ³ /hod
Spolu			445 m³/hod	564 880 m³/rok

Tabuľka č.44 Potreba zemného plynu – variant V1

Kotolňa	Zdroj tepla	Výkon kotolne	Spotreba plynu	
A5	3x Hoval Ultragas2 500	71 - 1347 kW	143 m ³ /hod	132 390 m ³ /rok
			28 230 m ³ /rok	
			36 670 m ³ /rok	
D4	3x Hoval Ultragas2 350	67 - 945 kW	102 m ³ /hod	89 690 m ³ /rok
			37 610 m ³ /rok	
F1	2x Hoval Ultragas2 100	19 - 184 kW	19 m ³ /hod	20 230 m ³ /rok
			77 400 m ³ /rok	
H2	3x Hoval Ultragas2 350	67 - 945 kW	49 430 m ³ /rok	102 m ³ /hod
Spolu			367 m³/hod	471 650 m³/rok

Tabuľka č.45 Potreba zemného plynu – variant V2

11.5.1. Ochranné a bezpečnostné pásma

Podľa zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. v aktuálnom znení je ochranné pásmo priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách potrubia a bezpečnostné pásmo je priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys.

Ochranné pásmo podľa § 79 je 4,0 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm a 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn v zastavanom území s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa.

Bezpečnostné pásmo podľa § 80 je 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom a 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm.

11.6. Elektrina (silnoprád)

V súčasnosti je areál napojený dvoma VN rozvodmi cez trafostanice, ktoré sa nachádzajú v mieste budúceho staveniska. Distribučná trafostanica TS 0493-000 je navrhnutá na preloženie mimo navrhovanej zástavby a odberateľská trafostanica TS 0265-000 je navrhnutá na odpojenie a zrušenie, vrátane prípojky VN. Napájací kábel VN linky č. 477 bude v rámci preložky trafostanice preložený do novej trasy a navrhované trafostanice budú napojené zaslučkovaním.

11.6.1. Bilancie nárokov

V bilanciách je uvažovaná rezervovaná kapacita 14,5 kW/byt, 0,1 kW/m²HPP občianskej vybavenosti a 11 kW na nabíjačku elektromobilov. Celková inštalovaná kapacita uvažuje 100% vybavenosť parkovacích miest nabíjačkami, ale využitie tejto kapacity vidíme reálne až v roku 2050. Pre rok 2030 uvažujeme 10-25% vybavenosť nabíjačkami.

	Byty	P _i	P _s	HPP OV	P _i	P _s	
A1-A8	222	3 219,0 kW	1 062,3 kW	4 745 m ²	474,5 kW	284,7 kW	
B1-B4	64	928,0 kW	306,2 kW	1 260 m ²	126,0 kW	75,6 kW	
C1-C3, i1	57	826,5 kW	272,7 kW	1 020 m ²	102,0 kW	61,2 kW	
Nabíjačky	450	4 950,0 kW	247,5 kW	Osvetlenie	20,0 kW	20,0 kW	
Spolu Blok 1 (A+B+C)					10 646,0 kW	1 908,8 kW	
D1-D5	117	1 696,5 kW	559,8 kW	1 500 m ²	150,0 kW	90,0 kW	
E1-E4	60	870,0 kW	287,1 kW	0 m ²	0,0 kW	0,0 kW	
Nabíjačky	180	1 980,0 kW	99,0 kW	Osvetlenie	20,0 kW	20,0 kW	
Spolu Blok 2 (D+E)					4 566,5 kW	965,9 kW	
F1-F7	117	1 696,5 kW	559,8 kW	6 035 m ²	603,5 kW	362,1 kW	
G1-G4	42	609,0 kW	201,0 kW	1 010 m ²	101,0 kW	60,6 kW	
Nabíjačky	600	6 600,0 kW	330,0 kW	Osvetlenie	20,0 kW	20,0 kW	
Spolu Blok 3 (F+G)					8 925,5 kW	1 171,4 kW	
H1-H8	96	1 392,0 kW	459,4 kW	15 728 m ²	1 572,8 kW	943,7 kW	
Nabíjačky	300	3 300,0 kW	165,0 kW	Osvetlenie	20,0 kW	20,0 kW	
Spolu Blok 4 (H)					4 892,8 kW	1 128,7 kW	
P_i	Inštalovaný výkon spolu					29 030,8 kW	
P_s	Súčasný výkon					5 174,8 kW	
P_{ss}	Celkový súčasný výkon					4 579,7 kW	

Tabuľka č.46

Bilancia nárokov – variant V1

	Byty	P _i	P _s	HPP OV	P _i	P _s
A1-A6	209	3 030,5 kW	1 023,8 kW	2 305 m ²	230,5 kW	138,3 kW
B1-B3	45	652,5 kW	267,5 kW	945 m ²	94,5 kW	56,7 kW
C1-C2, i1	63	913,5 kW	319,7 kW	800 m ²	80,0 kW	48,0 kW
Nabíjačky	350	3 850,0 kW	192,5 kW	Osvetlenie	20,0 kW	20,0 kW
Spolu Blok 1 (A+B+C)					8 871,5 kW	1 823,6 kW
D1-D6	175	2 537,5 kW	891,9 kW	0 m ²	0,0 kW	0,0 kW
E1-E5	60	870,0 kW	356,7 kW	525 m ²	52,5 kW	31,5 kW
Nabíjačky	250	2 750,0 kW	137,5 kW	Osvetlenie	20,0 kW	20,0 kW
Spolu Blok 2 (D+E)					6 177,5 kW	1 437,6 kW
F1-F5	127	1 841,5 kW	662,2 kW	1 755 m ²	175,5 kW	105,3 kW
G1-G4	84	1 218,0 kW	499,4 kW	700 m ²	70,0 kW	42,0 kW
Nabíjačky	350	3 850,0 kW	192,5 kW	Osvetlenie	20,0 kW	20,0 kW
Spolu Blok 3 (F+G)					6 929,5 kW	1 374,1 kW
H1-H2	0	0,0 kW	0,0 kW	4 935 m ²	498,0 kW	298,8 kW
Nabíjačky	0	0,0 kW	0,0 kW	Osvetlenie	20,0 kW	20,0 kW
Spolu Blok 4 (H)					518,0 kW	318,8 kW
P_i	Inštalovaný výkon spolu				22 496,5 kW	
P_s	Súčasný výkon				4 954,1 kW	
P_{ss}	Celkový súčasný výkon				4 384,4 kW	

Tabuľka č.47 Bilancia nárokov – variant V2

11.6.2. Napojenie na distribučný rozvod 22 kV

Pokrytie všetkých výkonových požiadaviek bude zabezpečené na napäťovej úrovni 22kV. Zásobovanie elektrickou energiou pre všetky objekty zóny Kukučínova-Varšavská bude možné až po vybudovaní nových distribučných elektroenergetických zariadení, najmä rozvodu VN, ktorý bude uložený v zemi, distribučných TS a káblového rozvodu distribučnej siete NN, vrátane rozvodných a istiacich skriň typu SR. Predpokladá sa inštalovanie troch transformačných staníc TS1, TS2 a TS3. Ide o typové kioskové trafostanice, každá o výkone 2x1000kVA s možnosťou navýšenia na 2x1250kVA.

Napojenie TS na konkrétnu linku VN a podrobné požiadavky na zaslučkovanie určí prevádzkovateľ distribučnej siete, Západoslovenská distribučná, a.s. Z distribučnej siete VN bude využitá výkonová rezerva. Potvrdenie veľkosti výkonovej rezervy bude prerokované so ZSDis.

11.6.3. Záložný zdroj

V rámci technického vybavenia bude riešený záložný zdroj elektrickej energie, dieselagregát, so zálohovaným výkonom $P_{zd} = 160$ kW, ktorý bude zabezpečovať núdzové napájanie pre:

- evakuačné výťahy
- čerpadlo požiarnej vody
- požiarne ventilátory a zariadenia
- núdzové a bezpečnostné osvetlenie
- ovládanie MaR
- zariadenia pre odvod tepla a splodín horenia

11.6.4. Bleskozvod

Všetky objekty budú chránené sústavou bleskozvodov podľa STN EN 62 305-1,2,3,4 ako ochrana pred účinkom atmosférickej elektriny. Objekty bytových domov sú zaradené do triedy ochrany pred bleskom LPS:III. Metódami podľa STN sa určia v ďalšom stupni PD druh a vyhotovenie bleskozvodu vrátane oddelenej ochrany pre jednotlivé zariadenia inštalované v rámci objektu, najmä na streche.

11.7. Telekomunikácie

Územie je napojené na telekomunikačné rozvody hlasových služieb, televízie, aj internetu. V okolitých uliciach sú trasované rozvody viacerých operátorov (UPC, Telekom, Orange). Pre zabezpečenie poskytovania káblových telekomunikačných služieb bude v riešenej zóne pre budúcich operátorov vybudovaný rozvod hlavnej trasy z HDPE rúr a odbočenia k sektorom a jednotlivým objektom cez káblové šachty. Navrhovaný systém zabezpečí možnosť poskytovania služieb rôznymi operátormi a pripojenie na existujúcu infraštruktúru bude riešené podľa ponuky jednotlivých operátorov v dohodnutej kapacite.

11.8. Civilná ochrana

Ochrana obyvateľov, zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti (civilná ochrana, CO) bude riešená v zmysle aktuálnych znení stavebného zákona č.25/2025 Z.z., vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, a zákona č. 42/1994 Z.z. o CO obyvateľstva.

V návrhu nie je uvažovaná samostatná ochranná stavba (OS). OS bude navrhnutá ako dvojúčelové zariadenie, jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS), ktorý bude umiestnený bude v podzemných podlažiach garáží. Pri bežnom užívaní bude priestor slúžiť ako podzemné garáže a za mimoriadnych opatrení bude slúžiť ako úkrytové priestory pre obyvateľov, zamestnancov a osoby prevzaté do starostlivosti objektu. Navrhované dvojúčelové využitie úkrytu nebude mať negatívny dopad na bežné užívanie priestorov.

11.8.1. Stavebnotechnické požiadavky na vybavenie CO krytu

Stavebnotechnické vybavenie CO krytu bude riešené v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. Priestory podzemnej garáže budú po vykonaní svojpomocných špecifických úprav zabezpečovať čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu. Vybrané priestory stavby na jednoduchý úkryt budú zabezpečovať ochranu pred radiačným zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok.

CO kryt (JÚBS) bude vybavený zásobníkmi pitnej vody, sústavou suchých WC, dezinfekčnou miestnosťou, skladmi lôžok prenosnými svetidlami s vlastnými zdrojmi a pod. Z hľadiska technického vybavenia bude CO kryt obsahovať samostatné vzduchotechnické vybavenie pre navrhovaný stavebný objem vrátane filtrácie vzduchu. Napojenie na silnoprúd bude z dvoch nezávislých zdrojov – z verejnej elektrickej siete a z vlastného náhradného zdroja (batérie, dieselagregát).

V nasledujúcom stupni projektovej prípravy bude spracovaná doložka civilnej ochrany. Pri spracovaní doložky sa bude vychádzať z materiálu Analýza územia obvodu BRATISLAVA z hľadiska možných mimoriadnych udalostí (Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, 2014).

11.9. Požiarne bezpečnosť obytného súboru

Z hľadiska požiarnej ochrany bude stavebné riešenie posudzované v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe.

V riešenom území sa nenachádzajú potrubia dimenzií dostatočných na osadenie stabilných hydrantov priamo na verejný vodovod. Preto bude potrebné vybudovať vlastné akumulčné nádrže požiarnej vody s vlastným potrubným rozvodom a osadenie vlastných stálych nadzemných hydrantov. Akumulčné nádrže budú umiestnené pod terénom a vybavené vlastnou tlakovou stanicou. Množstvo požiarnej vody bude vychádzať z STN 92 0400/Z1:2020. Podrobné stavebnotechnické riešenie požiarnej bezpečnosti objektov bude spracované v ďalších stupňoch projektovej prípravy.

12. SÍDELNÁ ZELEŇ

12.1. Súčasný stav a východiská

Riešené územie je bývalá priemyselná zóna s minimálnym podielom zelene, aj to zanedbanej. Celková plocha existujúcej vegetácie je 2 121 m², koeficient zelene KZ = 0,04. Väčšinu povrchu dnes tvorí spevnený, alebo zhutnený terén. Napriek katastrálnej kategorizácii viacerých susediacich plôch (najmä komunikácií) „orná pôda“ sa tu nenachádzajú plochy spadajúce do kategórie pôdneho fondu a nie je predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy. Do hĺbky 0,5-1,5 m pod terénom sa nachádzajú navážky, ktoré nevykazujú výskyt pôdnych štruktúr.

Sídelná zeleň sa v riešenom území nachádza len v malom rozsahu v podobe nespevnených neudržiavaných prírodných plôch s náhodne umiestnenými náletovými krovínami a drevinami. Na celom území sa nachádza 45 vzrastlých stromov, zväčša topol čierny, topol biely a topol sivý, v menšej miere agát biely a javor mliečny. V areáli sa nachádzajú aj iné náletové a invázne dreviny typické pre ruderalne spoločenstvo. Z hľadiska bonity sa jedná o menej hodnotné, neudržiavané dreviny. Hodnotné solitéry sa v území nenachádzajú a existujúce stromy určené na výrub budú nahradené novou výsadbou.

Riešené územie sa nachádza v urbanizovanej krajine. Stav a kvalita bioty na tomto území je primeraná súčasnému spôsobu využitia územia. Z hľadiska živočíšstva sa jedná o rôzne druhy hmyzu, ktoré sa vyskytujú na tomto prírodnom podklade. Z hľadiska iných druhov živočíchov prichádza do úvahy vtáctvo typické pre mestské prostredie, avšak v súčasnom stave územia bez väčšej možnosti hniezdenia.

Vzhľadom na doterajšie funkčné využitie je potrebné predpokladať lokálnu kontamináciu terénu a podlažia, najmä pre prevádzky, kde bolo manipulované s ropnými látkami, mazacími olejmi, chemickými čistiacimi prostriedkami, a pod. Lokálny prieskum bude možný až po celoplošnej asanácii stavebných objektov a podlažia bude odborne dekontaminované odborne spôsobilou osobou podľa povahy a množstva znečistenia.

Súčasný stav neplní minimálne požiadavky ÚPN, ani hygienické štandardy pre obytné prostredie a územie neplní žiadnu ekologickú, rekreačnú, ani mikroklimatickú funkciu. Pri transformácii na mestskú obytnú zónu sa preto kladie dôraz na obnovu ekologickej štruktúry, podporu biodiverzity a vytváranie kvalitných mikroklimatických podmienok.

12.2. Konceptia návrhu

Súčasný stav neplní minimálne požiadavky ÚPN, ani hygienické štandardy pre obytné prostredie a územie neplní žiadnu ekologickú, rekreačnú, ani mikroklimatickú funkciu. Pri transformácii na mestskú obytnú zónu sa preto kladie dôraz na obnovu ekologickej štruktúry, podporu biodiverzity a vytváranie kvalitných mikroklimatických podmienok.

Sídelná zeleň je navrhnutá ako holistický systém od veľkoplošného mestského parku cez vnútroblokové dvory až po strešné záhrady a líniové aleje. Návrh aplikuje princípy klimatickej adaptácie, ekonomické a ekologické hospodárenie s dažďovou vodou, zvyšuje lokálnu biodiverzitu a energetickú sebestačnosť. Konceptia integruje zeleň a vodné prvky do jednotného funkčného systému, ktorý plní

rekreačné, ekologické a mikroklimatické funkcie. Hlavné ciele koncepcie sídelnej zelene sú:

- zvýšiť podiel plôch zelene a vodných plôch minimálne na 25 % územia
- podporiť zadržiavanie a využitie dažďovej vody v mieste dopadu
- vytvoriť pobytovo-rekreačné plochy rôznej mierky
- znížiť prašnosť, prehrievanie a hluk v území
- zvýšiť lokálnu biodiverzitu

12.3. Typy zelene

Sídelnú zeleň možno členiť do viacerých kategórií podľa jej využitia. V oboch variantoch sa nachádzajú všetky typy, len sú odlišne rozmiestnené a majú rozdielnu výmeru.

12.3.1. Parková zeleň a námestie

Tvorí základnú rekreačnú plochu územia určenú pre upokojenie a oddych. Charakter je anglický park ako zázemie bytových objektov, ale aj priestor pre oddych a relax zamestnancov a návštevníkov, kompozičný protipól živého námestia. Väčšina parkových plôch sa nachádza na rastlom teréne, malá časť na podzemných konštrukciách hromadných garáží. Substrát uvažovaný na podzemných konštrukciách je cca 1–1,5 m, pričom tvarovanie terénu umožní osádzať aj vyššie stromy, najmä kultivary s nižšou koreňovou sústavou a menšími nárokmi na hrúbku substrátu.

Vo variante V1 je park o výmere 5 800 m² umiestnený v strede južnej časti v bloku 1 (C, D, B). Vo variante V2 je park o výmere 6 450 m² zelene v južnej časti taktiež v bloku 1 (A, B, C a D). Navrhnuté sú otvorené trávniky a spevnené pobytové plochy v kombinácii s výsadbou kríkov a vzrastlých stromov, prevažne listnatých, a vodný prvok – retenčné jazierko. Ako stromová zeleň sú uvažované dub letný, gledíčia trojtrňová, javor ginnalský, javor mliečny, javor poľný, lipa striebriстая, ľaliovník tulipánokvetý, pagaštan červený, paulovnia plstnatá, platan javorolistý a slivka čerešňoplodá.



Obrázok č.15 Pohľad z parku na zachovaný industriálny objekt

Námestie je hlavná pobytová časť zóny s lokálnymi prvkami vzrastlej zelene, ktoré dopĺňa lokálna výsadba nenáročných krov, alebo trvaliek nenáročných na údržbu. Námestie je reprezentatívny a kvalitný predpriestor občianskej vybavenosti námestia a jeho okolia s predpokladom vysokej intenzity tranzitu a pobytu ľudí. Tejto intenzite bude prispôsobený mobiliár, vodné prvky a skladba zelene z hľadiska ekologických nárokov, odolnosti a údržby.



Obrázok č.16 Námestie ako srdce celej zóny

12.3.2. Vnútrobloková zeleň

Každý obytný blok obsahuje vnútroblokový dvor, ktorý slúži na oddych, detské hry, zvýšenie biodiverzity, či pestovanie zelene. Tento polosúkromný priestor v kombinácii s predzáhradkami vytvára intímne prostredie pre obyvateľov. Uvažovaná druhová skladba je brestovec južný, lieska turecká, ginko dvojlaločné, jaseň úzkolistý, jaseňovec metlinatý. Vnútroblokovú zeleň možno členiť na 3 typy:

BioPark – *biodiverzitná zeleň* je vnútroblok v severnej časti územia. Vo variante V1 je to severovýchodný uzavretý vnútroblok vo väzbe na zariadenia zdravotnej a sociálnej starostlivosti v bloku 3 (F, G). Vo variante V2 je to severozápadný vstup do územia z Pluhovej, taktiež v bloku 3 (F, G). Uvažované sú kvitnúce a medonosné lúky, hmyzie záhrady, vegetačné clony, plochy so starým drevom pre prirodzené biotopy, podporu ekologickej stability a opelovačov. Sú to priestory s prístupom verejnosti, najmä rezidentov, ale s charakterom polosúkromného priestoru s obmedzením pobytu. Pobyt ľudí nie je vylúčený, ale nie je ani podporovaný, lebo hlavný cieľ tohto typu zelene je zvýšiť lokálnu biodiverzitu a ekologickú stabilitu územia. Navrhovaná plocha je 16 100 m² (V1) a 16 050 m² (V2).

AktivPark – *herná a aktívna zeleň* je vnútroblok vo väzbe na materskú školu vo východnej časti územia v bloku 2 (D, E). Ide o herný areál materskej školy v kombinácii s predzáhradkami a polosúkromným vnútroblokom rezidentov. Možno očakávať zvýšený pohyb detí a hluk, je nutné uvažovať kultivary odolné na poškodenie a celkové stvárnenie zohľadňujúce nešetrnú prevádzku. Prístup do tejto zelene majú len personál materskej školy, rezidenti a ich návštevy.

SusedPark – *produkčno-komunitná zeleň* je južný vnútroblok územia určený na súkromné a komunitné pestovanie zeleniny a aktívny susedský život. Vo variante V1 je v juhozápadnej časti zóny v bloku 1

(A, B, C). Vo variante V2 chýba samostatný blok tejto zelene, ale možno uvažovať kombinovaný blok so zeleňou škôlky vo východnej časti územia v bloku 2 (D, E). Tento typ zelene sa vyznačuje súkromnými predzáhradkami rezidentov na pestovanie zeleniny a rekreáciu v priamej väzbe na bezbariérové byty v parteri vnútrobloku, komunitné pestovanie zeleniny uprostred vnútrobloku a komunitný mobiliár pre rezidentov. Prístup do tejto zelene majú len rezidenti a ich návštevy.

12.3.3. Líniová zeleň a aleje

Komunikácie sú lemované kolmými parkovacími státiami, ktoré sú členené zelenými ostrovčekmi so vzrastlými stromami na bloky s tromi státiami. Výsadba bude rešpektovať rozhládové trojuholníky a preto nie sú uvažované kríky. Vzdialenosť jednotlivých kultivarov bude rešpektovať ich charakter – stĺpovité kultivary od 5 m, ostatné kultivary 9-11 m. Umiestnenie voči fasáde bude rešpektovať tvar koruny a uvažovaná minimálna vzdialenosť je od 4,5 m od fasády pre úzkokorunné kultivary (javor poľný, jaseň mannový, hrab obyčajný, ginko dvojlaločné).

12.3.4. Strešná zeleň

Strešné záhrady a extenzívna zeleň na strechách sú uvažované na všetkých strechách objektu, v výnimkou terás, aby znížili prehrievanie budov, pomáhali s retenciou dažďovej vody a regulovali jej odtok. Navrhnutá je nízkoúdržbová zeleň odolná voči silnému slnečnému žiareniu, mrazom a nedostatku vlhky, napr. Rozchodníky, suchomilné trávky, tymián, či rozmarín. Uvažovaná plocha zelených striech je 40% celkovej plochy striech, tzn. 15 902 · 40% = 6 361 m² (V1) a 12 930 · 40% = 5 172 m² (V2).

12.3.5. Izolačná zeleň

Pozdĺž železničného koridoru pri cyklotrase je navrhnutý izolačný pás zelene o ploche približne 500 m², ktorý tvorí hlukovú a prašnú bariéru. Negatívne vplyvy železničnej z hľadiska hluku budú eliminované prevažne protihlukovými stenami a táto zeleň bude mať prevažne estetickú funkciu..

12.4. Vodné hospodárstvo

Súčasťou návrhu sú akumulčné nádrže požiarnej vody a integrovaný systém hospodárenia s dažďovou vodou. Základom sú akumulčné nádrže, ktoré zhromažďujú vodu zo striech a spevnených plôch. Základom pozvoľného odtoku akumulovaných vôd p naplnení akumulčných nádrží sú dažďové záhrady a retenčné nádrže. Maximum zachytenej vody sa bude využívať na zavlažovanie vegetácie. Prvky vodného manažmentu sú:

- vegetačné strechy pre čiastočnú retenciu
- Akumulčné nádrže pre zadržiavanie vody
- dažďové záhrady a retenčné nádrže vo vnútroblokoch pre pozvoľný odtok
- vsakovacie pásy pri komunikáciách
- polopriepustné spevnené povrchy.

Celý systém umožní spomaliť odtok zrážok a vysporiadať sa s dažďovými vodami na vlastnom pozemku bez odvádzania do dažďovej kanalizácie (ktorá v území absentuje) a bez zaťaženia jednotnej kanalizácie. Miera zadržiavania dažďových vôd bude vypočítaná v ďalšom stupni PD na základe projektu sadových úprav a konkrétnej vegetačnej skladby. V prípade nedostatku vody na zavlažovanie možno uvažovať s realizáciou vrtanej studne, alebo s dopĺňaním z verejného vodovodu. Retencia dažďových vôd bude vypočítaná v ďalšom stupni PD na základe hydrologického posúdenia. Vodný manažment bude automaticky regulovaný vlastným riadiacim systémom, ideálne v kombinácii s dátami zo zrážkových senzorov a merania vlhkosti pôdy.



Obrázok č.17 Retencia dažďovej vody - jazierka, dažďové záhrady

12.5. Bilancia a ukazovatele

Funkčná plocha 501 – výmera 49 310 m ²			
Kategória zelene	Plocha zelene	Koeficient zápočtu	Započítateľná plocha
na rastlom teréne	12 233 m ²	1,0	12 233 m ²
na konštrukciách, krytie >0,5 m	3 865 m ²	0,3	1 160 m ²
strechy	15 902 · 40% = 6 361 m ²	0,1	633 m ²
Spolu			14 025 m²
KZ			14 025 / 49 310 m² = 0,28

Tabuľka č.48 Započítateľná plocha zelene a výpočet KZ – Variant V1

Funkčná plocha 101 – výmera 43 425 m ²			
Kategória zelene	Plocha zelene	Koeficient zápočtu	Započítateľná plocha
na rastlom teréne	12 372 m ²	1,0	12 372 m ²
na konštrukciách, krytie >0,5 m	3 692 m ²	0,3	1 107 m ²
strechy	11 285 · 40% = 4 514 m ²	0,1	451 m ²
Spolu			13 931 m²
Spolu			13 931 / 43 425 m² = 0,32
Funkčná plocha 202 – výmera 49 310 m ²			
na rastlom teréne	1 513 m ²	1,0	1 513 m ²
na konštrukciách, krytie >0,5 m	83 m ²	0,3	25 m ²
strechy	1 645 · 40% = 658 m ²	0,1	66 m ²
Spolu			1 604 m²
Spolu			1 604 / 5 885 m² = 0,27

Tabuľka č.49 Započítateľná plocha zelene a výpočet KZ – Variant V2

12.6. Záver

Navrhovaný systém zelene a modro-zelenej infraštruktúry vytvára základný ekologický rámec novej mestskej štvrte. Kombinácia parkovej, vnútroblokovej a líniovej zelene s vodohospodárskymi prvkami prispieva k udržateľnému a príjemnému mestskému prostrediu. V následných etapách projektovej dokumentácie je potrebné rešpektovať nasledovné dokumenty a princípy:

- Stratégia adaptácie Slovenskej republiky na zmenu klímy – aktualizácia (2018)
- Revízia a aktualizácia národnej stratégie adaptácie na zmenu klímy na Slovensku (2024)
- Akčný plán implementácie Stratégie adaptácie SR na zmenu klímy (2021)
- Akčný plán pre životné prostredie a zdravie obyvateľov Slovenskej republiky (2019)
- Konceptcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030 (2018)

- Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí Bratislavského samosprávneho kraja na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (2016)
- požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v aktuálnom znení
- platné arboristické štandardy vrátane STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie
- odborné postupy výsadby a starostlivosti o zeleň

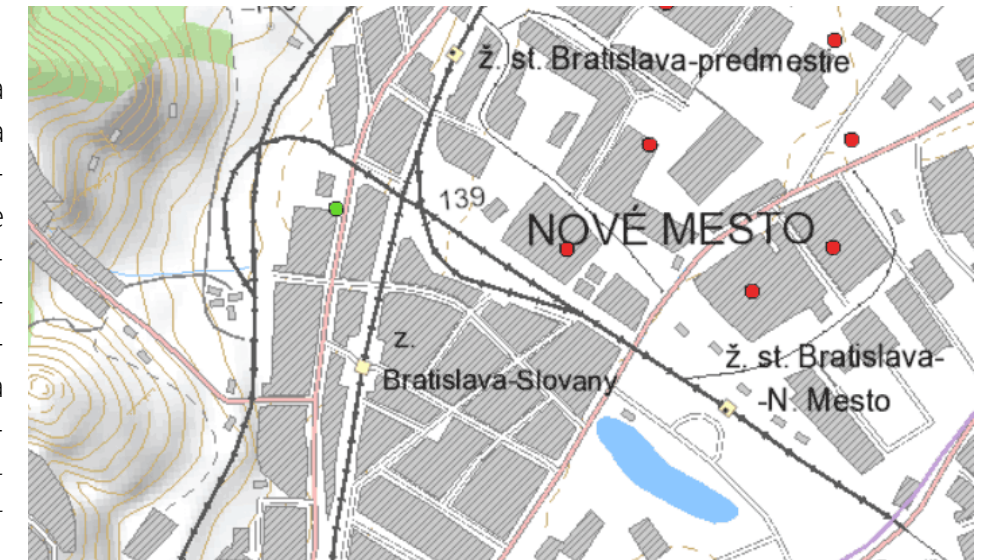
13. ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

13.1.1. Životné prostredie, ochrana prírody a krajiny

Do riešeného územia ani do vymedzeného širšieho územia nezasahujú žiadne prvky ÚSES vyčlenené v rámci ÚPN BA, biokoridory ani žiadne biocentrá. Riešené územie sa nachádza v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. V riešenom území i v nadväznom širšom území sa nevyskytujú prírodno-ochranné prvky a nie sú navrhované žiadne územia na ochranu v zmysle zákona. Na riešené územie sa nevzťahujú žiadne ochranné pásma ekologicky chránených území, nie sú tu známe osobitné biotopy ani iné prírodné pozoruhodnosti, ktoré by bolo potrebné chrániť.

13.1.2. Environmentálna záťaž

V riešenom území sa nenachádza environmentálna záťaž vedená v registri environmentálnych záťaží. Najbližšie environmentálne záťaže sa nachádzajú v okolí riešeného územia – čerpacia stanica pohonných hmôt (OMV, Račianska) a bývalá výroba CHZJD (Istrochem). Zdroj: *Environmentálne záťaže (EZ)*, <https://envirozataze.enviroportal.sk/mapa>



13.1.3. Ovzdušie

Riešené územie patrí k stredne znečisteným oblastiam Slovenska. Tento stav je spôsobený predovšetkým koncentráciou stredných zdrojov znečistenia na relatívne malom priestore a intenzívnou automobilovou dopravou. Veterné pomery oblasti sú ovplyvnené svahmi Malých Karpát, ktoré zasahujú do severnej časti mesta a vzhľadom na prevládajúce severozápadné prúdenie je mesto výhodne situované k najväčším zdrojom znečistenia, z ktorých značná časť je umiestnená medzi južným a severovýchodným okrajom Bratislavy.

Hlavný podiel na znečisťovaní ovzdušia má stavebný priemysel, chemický priemysel, energetika a automobilová doprava. Druhý zdroj znečistenia ovzdušia je sekundárna prašnosť, ktorej úroveň závisí od meteorologických činiteľov, zemných a poľnohospodárskych prác a charakteru povrchu. Na ventiláciu a rozptyl znečisťujúcich látok priaznivo pôsobí výskyt vetrov s rýchlosťou viac ako 5 m/s v celoročnom priemere.

Stanica	PM ₁₀	PM _{2.5}	O ₃	NO ₂	NO _x	SO ₂	CO
Bratislava, Kamenné nám.	13	7					
Bratislava, Trnavské Mýto	23	10		54	170		322
Bratislava, Jeséniova	9	9	53	4		2	
Bratislava, Mamateyova	14	9	5	29			355

Tabuľka č.50 Hodnoty koncentrácie k 17.10.2025 (Zdroj <https://www.shmu.sk/sk/?page=991>)

Stanica	PM ₁₀	PM _{2.5}	O ₃	NO ₂	NO _x	SO ₂	CO
Bratislava, Kamenné nám.	4						
Bratislava, Trnavské Mýto	6			0			0
Bratislava, Jeséniova	4		34	0		0	
Bratislava, Mamateyova	3		11	0		0	

Tabuľka č.51 Kumulatívny počet prekročení krátkodobých limitných hodnôt koncentrácií znečisťujúcich látok 01.01.2025 až 13.10.2025 (Zdroj <https://www.shmu.sk/sk/?page=2893>)

Uvedené hodnoty ilustrujú závery príloh správy o kvalite ovzdušia SR v aglomerácii Bratislava, že v aglomerácii Bratislava ani v zóne Bratislavský kraj nebola v rokoch 2021-2024 prekročená limitná hodnota pre žiadnu znečisťujúcu látku. Cieľová hodnota pre O₃ je pravidelne prekračovaná na monitorovacej stanici Bratislava, Jeséniova. Dlhodobé trendy znečistenia časticami PM a NO₂ majú klesajúci charakter.

Pri hodnotení kvality ovzdušia podľa odporúčaní WHO11 by žiadna stanica v Bratislave nespĺňala hodnoty stanovených koncentrácií pre znečisťujúce látky. Napriek tomu je Bratislavský kraj a aglomerácia Bratislava z hľadiska kvality ovzdušia najmenej problémová oblasť Slovenska.

Čo sa týka lokálnych zdrojov znečistenia, nepredpokladáme šírenie zápachu a tepla v koncentráciách, ktoré ovplyvnia pohodu obyvateľov v najbližšom okolí, keďže zóna sa vyznačuje značnou veternosťou. Rozptyl pachov je počas celého roka bezproblémový a bez výraznejších inverzných javov spomaľujúcich prúdenie. Prevádzkové teplo a pachy budú odsávané cez príslušné zariadenia vzduchotechniky.

13.1.4. Povrchové vody

V záväznej časti ÚPN sú uvedené nasledujúce zásady a regulatívy ochrany a využívania vodných a prírodných zdrojov relevantné pre zónu Kukučínova-Varšavská:

- rešpektovať a chrániť vody vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov
- zachovať a zlepšovať stav vôd
- účelne hospodáriť s vodou a zabezpečiť jej trvalo udržateľné využitie
- vytvoriť vhodné podmienky manažmentu povodí v rámci zlepšovania kvality životného prostredia a jeho zložiek
- znižovať nepriaznivé účinky povodní a sucha – zvyšovanie vododržnosti krajiny, zlepšovanie vodnej bilancie pôd, znižovanie splavovania pôdy/erózie, zvýšenie pokryvnosti pôd vegetáciou
- venovať zvýšenú pozornosť ochrane vodných zdrojov realizáciou technických opatrení
- využívať pre realizáciu a funkčnosť prvkov systému ekologickej stability v zastavanom území aj kategórie vnútromestskej zelene

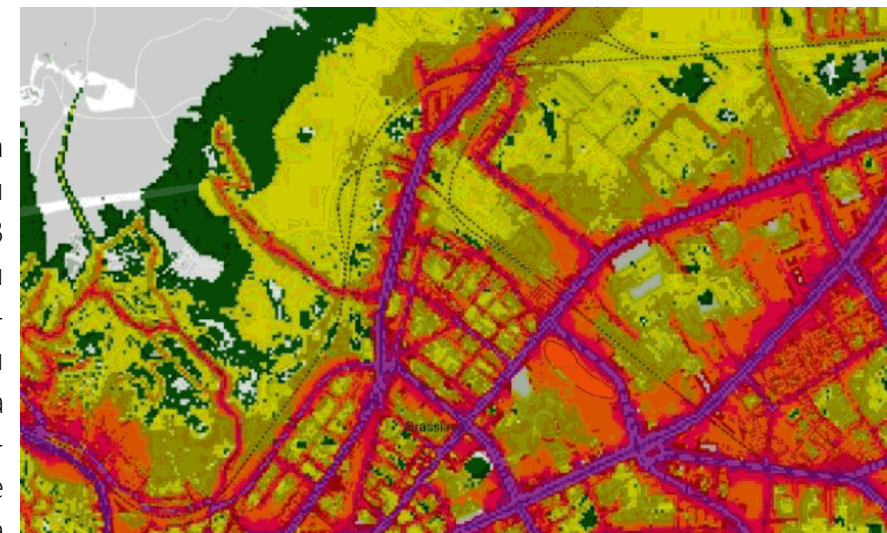
V riešenom území sa žiadne povrchové toky, ani vodné plochy nenachádzajú, územie sa nenachádza v blízkosti vodných tokov, ani v záplavovej oblasti. Manažment dažďových vôd úzko súvisí s ochranou pred povodňami podľa § 4 zákona č. 7/2010 Z.z., lebo zadržiavanie zrážkových vôd v mieste ich dopadu, resp. spomalenie povrchového odtoku v povodí, je preventívne protipovodňové opatrenie.

Bližšie viď kapitola Vodné hospodárstvo.

Súčasťou návrhu je integrovaný systém hospodárenia s dažďovou vodou, pričom táto nie je odvedená do dažďovej kanalizácie, ale je trasovaná cez akumulačné nádrže, kde je zhromažďovaná pre zavlažovanie, prepadmi do retenčných nádrží a dažďových záhrad, ktoré spomaľujú odtok. Odtok zo striech je spomalený zelenými strechami, voda je akumulovaná pre potrebu závlahy, a odtok prebytočnej vody vrátane havarijných stavov je spomalený a regulovaný. Maximum zachytenej vody sa bude využívať na zavlažovanie vegetácie.

13.1.5. Hluk

Strategická hluková mapa Bratislavskej aglomerácie v roku 2021 uvádza hladinu hluku 45-55 dB pre hlukovú záťaž spôsobovanú cestnou dopravou, 40-45 dB hlukovú záťaž spôsobovanú koľajovou dopravou a intervaly prekročenia akčnej hodnoty 65 dB sú cez deň 0-5 dB. Zóna je od Račianskej ulice s hladinou hluku do 75 dB oddelená skladovo-logistickým areálom, ktorého zástavba vytvára miernu akustickú clonu.



Zdroj: Strategická hluková mapa Bratislavskej aglomerácie pre stav v roku 2021, <https://bratislava.sk/doprava-a-mapy/mapy/strategicka-hlukova-mapa-a-akcne-plany>

V budúcnosti možno uvažovať s transformáciou tohto areálu na polyfunkčnú zónu s vyššou a hustejšou zástavbou a uvažovať vyšší akustický útlm. Na druhej strane úprava železničnej trate do Filiálky v súbehu s Kukučínovou ulicou bude nový zdroj hluku. Oba varianty trasovania, zatunelovanie aj estakáda, si vynúti protihlukové opatrenia samotného telesa trate a pravdepodobne aj zástavby na Kukučínovej ulici. Všetky vnútrobloky a zástavba mimo Kukučínovej ulice sú v hlukovo menej exponovanej polohe a možno predpokladať dostatočný akustický tieň a nezvýšenú hlukovú záťaž obytného územia v nočných hodinách.

V území sa stacionárne zdroje hluku a vibrácií nenachádzajú. V budúcnosti možno uvažovať ako zdroje hluku kotolne, vzduchotechnické odsávacie zariadenia a samozrejme dynamickú dopravu. Kukučínova ulica ako najkapacitnejšia komunikácia najbližšieho okolia v súčasnosti nemá ďalšie pokračovanie a za zdroj hluku bude potrebné považovať len vlastnú cestnú dopravu zóny, bez výraznejšieho tranzitu. Vplyv predĺženia Tomášikovej ulice z hľadiska akustiky dnes nemožno kvantifikovať.

Ochrana pred hlukom bude riešená v zmysle nariadenia vlády č. 115/2006 Z.z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. v aktuálnom znení, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. Hluková záťaž sa hodnotí na fasáde objektov najbližšie k zdroju hluku v danom úseku. Hluková záťaž je eliminovaná hmotovo-priestorovou štruktúrou zóny, stavebno-konštrukčnými prvkami obvodového plášťa budov, najmä kvalitou okien a zasklenia, a pružným uložením všetkých technologických častí, ktoré by mohli prenášať hluk a vibrácie do stavebných konštrukcií.

Miera ochrany proti hluku a vibráciám bude riešená podľa výsledkov merania hlukových pomerov v území v ďalších stupňoch projektovej prípravy. Ochrana bude podľa výsledkov navrhnutá v dotknutých objektoch zvýšenou hlukovou izoláciou okenných otvorov v dotknutých priestoroch, vrátane návrhu umelého odvetrania. Všetky stavebné konštrukcie budú navrhnuté v zmysle STN 73 0532-2:2024.

13.1.6. Radónové riziko

Podľa mapy prírodnej rádioaktivity radónového rizika ŠGÚ Dionýza Štúra sa celé záujmové územie nachádza v kategórii nízkeho radónového rizika, s lokálnym výskytom stredného radónového rizika. Po asanácii existujúcich objektov bude potrebné zabezpečiť podrobný radónový prieskum.



Obrázok č.18 Mapa prírodnej radioaktivity Zdroj: <https://app.geology.sk/radio/>

13.1.7. Svetlotechnika

Zástavba zóny je navrhnutá tak, aby sa tienением nezhoršili podmienky denného osvetlenia vo vnútorných priestoroch s dlhodobým pobytom ľudí. Lokalita nespadá do vymedzených zón s vyšším uhlom tienenia a súhrnný uhol zatienenia je maximálne 30°, v prípade materskej školy maximálne 25°. Z hľadiska dennej osvetlenosti je zástavba navrhnutá tak, aby boli splnené svetlotechnické požiadavky na dostatočné denné osvetlenie priestorov s trvalým pobytom ľudí a neprichádzalo k jeho zníženiu pod normou danú mieru.

Odstupy jednotlivých objektov sú navrhnuté s ohľadom na požiadavky podľa STN 73 4301:2021 na presnenie obytných priestorov, STN 73 0580-1:2025 na denné osvetlenie všeobecne a STN 73 0580-2:2000 na denné osvetlenie budov na bývanie. V ďalších stupňoch PD budú riešené podrobné dispozície jednotlivých objektov, vrátane svetlotechnického posudku existujúcej aj navrhovanej zástavby.

13.1.8. Odpadové hospodárstvo

Produkcia komunálneho odpadu počas prevádzky obytného súboru bola vypočítaná zo všetkých funkcií, ktoré sa budú zúčastňovať na produkcii komunálneho odpadu, na základe počtu osôb (obyvatelia, zamestnanci) produkujúcich odpad.

Obyvateľov					1446
Zamestnancov					984
Spolu V1					2430
ZKO	Papier	Plast	Sklo	Spolu	
30 l/os-týždeň	18 l/os-týždeň	18 l/os-týždeň	8 l/os-týždeň		
72 900 l/týždeň	43 740 l/týždeň	43 740 l/týždeň	19 440 l/týždeň	179 820 l/týždeň	
72,9 m ³ /týždeň	43,74 m ³ /týždeň	43,74 m ³ /týždeň	19,44 m ³ /týždeň	179,82 m ³ /týždeň	
3 791 m ³ /rok	2 274 m ³ /rok	2 274 m ³ /rok	1 011 m ³ /rok	9 351 m ³ /rok	
15 kontajnerov	9 kontajnerov	9 kontajnerov	4 kontajnerov	36 kontajnerov	
Minimálny počet stojísk pri počte 6 kontajnerov/stojisko					6 stojísk
Navrhovaný počet stojísk V1					8 stojísk

Tabuľka č.52 Výpočet produkcie odpadu – Variant V1

Obyvateľov					1426
Zamestnancov					194
Spolu V2					1620
ZKO	Papier	Plast	Sklo	Spolu	
30 l/os-týždeň	18 l/os-týždeň	18 l/os-týždeň	8 l/os-týždeň		
48 600 l/týždeň	29 160 l/týždeň	29 160 l/týždeň	12 960 l/týždeň	119 880 l/týždeň	
48,6 m ³ /týždeň	29,16 m ³ /týždeň	29,16 m ³ /týždeň	12,96 m ³ /týždeň	119,88 m ³ /týždeň	
2 527 m ³ /rok	1 516 m ³ /rok	1 516 m ³ /rok	674 m ³ /rok	6 234 m ³ /rok	
10 kontajnerov	6 kontajnerov	6 kontajnerov	3 kontajnerov	24 kontajnerov	
Minimálny počet stojísk pri počte 6 kontajnerov/stojisko					4 stojiská
Navrhovaný počet stojísk V2					6 stojísk

Tabuľka č.53 Výpočet produkcie odpadu – Variant V2

Návrh uvažuje polozapustené veľkokapacitné kontajnery o objeme 3 a 5 m³ s odvozom 1 x za týždeň. V návrhu je uvažovaná aj rezerva pre občiansku vybavenosť. Keďže dnes nemožno vypočítať presnú potrebu zberných nádob podľa nárokov odlišných typov prevádzok, bolo uvažované len s počtom zamestnancov. Nádoby na biologický odpad sú predpokladané na každom stojisku o počte 1 ks. Celková ročná produkcia komunálneho odpadu sa predpokladá na úrovni 10 000 m³.

Bilancia odpadov počas výstavby bude spracovaná v ďalšom stupni projektovej prípravy. Je potrebné predpokladať odpad z asanácií a odpady z výstavby. Odpady z asanácií, najmä betónové konštrukcie, budú recyklované priamo na stavbe a spätne použité na stabilizáciu podlažia. Likvidácia ostatných odpadov bude realizovaná oprávnenou osobou.

Nakladanie s odpadmi vrátane kategorizácie budú realizované v zmysle aktuálnych znení zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z. Katalóg odpadov, vyhlášky MŽP SR č. 371/2015 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch, VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi a mestskej stratégie Bratislava – Mesto bez odpadov: Stratégia nakladania s KO 2021–2026.

Odpady bude potrebné rozlíšiť na odpady z bytov, administratívy, obchodu a služieb (podľa

potreby aj samostatne pre konkrétnu prevádzku) a odpady z technického zázemia každého bloku. Blokova mestotvorná zástavba územia z ekonomických dôvodov zlučuje niektoré technické zariadenia a garážové priestory susedných blokov do spoločného celku. Odpadové hospodárstvo každého objektu bude riešiť jeho správca a podľa potreby bude riešené v podzemí, v parteri, resp. na úrovni terénu. Odvoz kontajnerov zo samostatných stojísk bude centrálné riešený oprávnenou osobou (napr. OLO, Marius Pedersen, Purum SK, FCC Slovensko). Odpad bude separovaný v zmysle platnej legislatívy na zmesový komunálny odpad, papier, plasty sklo a bioodpad. Hlavný spôsob likvidácie odpadu bude jeho spaľovanie, najmä ZKO. Ostatné druhy odpadov ako sú plasty papier a sklo budú určené na recykláciu.

14. ETAPIZÁCIA

Vzhľadom na výmeru riešeného územia a rezidenčný charakter okolitej zástavby sa výstavba v zóne bude realizovať postupne. Realizácia bude rozložená do dlhšieho časového úseku z dôvodov minimalizácie nepriaznivých vplyvov asanácie existujúcich objektov na obyvateľov v okolí, nevyhnutných úprav dopravného napojenia lokality a úpravy/výstavby dopravných koridorov a sietí technickej infraštruktúry. Začiatok výstavby podmieňujú nasledovné kroky:

- asanácia existujúcich objektov
- realizácia prekládok a nových verejných sietí technickej infraštruktúry
- realizácia a úprava cestných komunikácií vrátane napojení na existujúce cesty
- výstavba nových trafostaníc

Postup výstavby jednotlivých celkov bude prebiehať nasledovne:

- zariadenia technickej a dopravnej infraštruktúry podmieňujúce výstavbu v zóne
- výstavba samotných objektov vrátane podzemných garáží
- spevnené plochy, parkoviská
- sadové úpravy na podzemných konštrukciách, sadové úpravy na rastlom teréne
- úpravy komunikácií a okolia, detské ihriská

Etapizácia výstavby na jednotlivé celky v tomto štádiu nie je navrhnutá. Asanácia prebehne naraz a časová nadväznosť nasledujúcich etáp bude riešená v nadväzných stupňoch projektovej dokumentácie.

15. ZMENY V ÚPN

Súčasný územný plán a aktuálne regulatívy sú uvedené v kapitole Územný plán. Funkcia aj intenzita využitia územia postupom stavebného vývoja stratili potenciál rozvoja a stali sa podnetom pre zmenu vlastníckych vzťahov. Urbanistická štúdia ako podklad pre zmenu ÚPN overuje funkčnú a priestorovú transformáciu riešeného územia.

15.1.1. Vymedzenie územia transformácie

Táto transformácia je riešená len v hraniciach riešeného územia na pozemkoch vo vlastníctve investora na funkčnej ploche 201, 502 a čiastočne na funkčnej ploche 102. Funkčné plochy 201 a 502 sú kompletne vo vlastníctve investora. Investor vlastní aj vnútroblok susedných bytových domov vo funkčnej ploche 101 v severovýchodnej časti územia, ale tento vnútroblok *nie je* predmetom návrhu zmeny ÚPN. Severovýchodná časť funkčnej plochy 102 je začlenená do navrhovaných zmien, lebo je vo vlastníctve investora, stavebne, prevádzkovo aj funkčne sa jedná o súčasť susedného výrobného areálu, tzn. skutočné funkčné využitie je 502. Túto časť považujeme za praktickú súčasť susednej funkčnej plochy 502 a zmena funkčnej časti 502 by sa tu mala prejaviť rovnako. Preto navrhujeme, aby hranica navrhovaných funkčných

plôch rešpektovala vlastnícke vzťahy v území a bola totožná so spoločnou hranicou parcely 12882 a parciel 12883 a 12884.

Návrh funkčných plôch, ich rozloženie a pomer sú overené v dvoch variantoch V1 a V2. Priemet návrhu do Zmien a doplnkov je spracovaný zakreslením navrhovaných zmien do príslušných výrezov územného plánu. Všetky regulačné prvky sú navrhnuté v súlade s metodikou ÚPN. Regulačné listy funkčného využitia sú prebraté bezo zmeny z aktuálneho ÚPN a návrh ich plne rešpektuje. Regulačty intenzity využitia rozvojových území sú taktiež bezo zmeny prebraté z ÚPN a sú v nich vyznačené navrhované intenzity, ktoré návrh plne rešpektuje. Návrh je dvojvariantný a je nutné vybrať jeden variant, ktorý bude dopracovaný do Čistopisu. Invariantné regulatívy budú predmetom Zmien a doplnkov ÚPN.

Ďalej uvádzame len *navrhované zmenené* intenzity, funkčné využitie a regulačné listy, tzn. *na aké* hodnoty navrhujeme zmeniť ÚPN zo súčasného stavu. Ak v časti riešeného územia nenavrhujeme zmenu, napr. vo funkčnej ploche 101, regulatívy ďalej neuvádzame, aj keď sa nachádzajú v riešenom území.

15.2. Návrh regulácie

Vo **variante V1** navrhujeme zmeniť funkčnú plochu 201 (OV celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie) o výmere 12 191 m², 502 (Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, stabilizované územie) o výmere 36 876 m², a časť funkčnej plochy 102 (málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie) o výmere 867 m² na funkčnú plochu 501 (zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti) – rozvojové územie, kód intenzity využitia H, o výmere 49 934 m², skrátene **501 H**. Výmera navrhovanej parcely vychádza zo súčtu výmer súčasných funkčných plôch a preto nie je totožná s výmerou parciel vo vlastníctve investora 49 310 m². Pre výpočet urbanistických ukazovateľov je uvažovaná nepriaznivejšia hodnota, tzn. plocha 49 310 m²

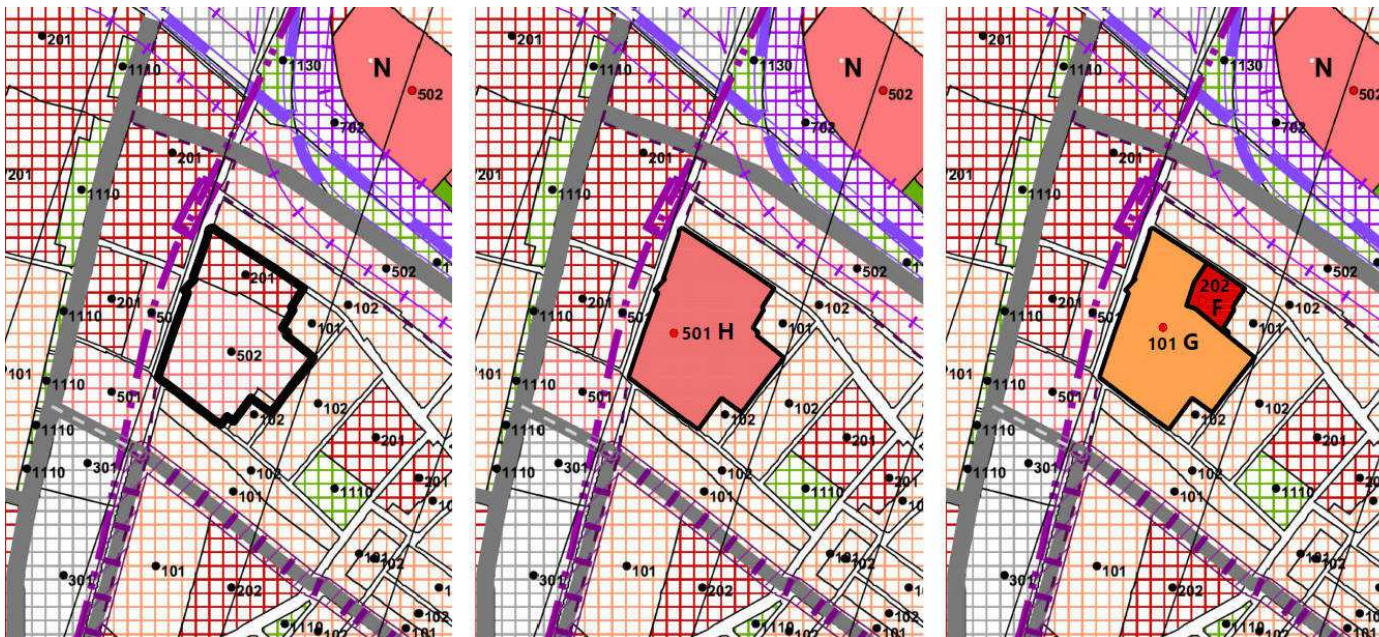
Vo **variante V2** navrhujeme zmeniť funkčné plochy 201, 502 a časť funkčnej plochy 102 na funkčné plochy 101 (viacpodlažná zástavba obytného územia) – rozvojové územie, kód intenzity využitia G, o výmere 43 425 m² a 202 (občianska vybavenosť lokálneho významu) – rozvojové územie, kód intenzity využitia F, o výmere 5 885 m², skrátene **101 G + 202 F**. Spoločná výmera navrhovaných funkčných plôch 43 425 + 5 885 = 49 310 m² je totožná s výmerou parciel vo vlastníctve investora (ktorú používame vo výpočte urbanistických ukazovateľov, ale je o trochu menšia oproti výmere súčasných funkčných plôch).

15.3. Regulatívy

15.3.1. Výkresy územného plánu



Obrázok č.19 Výkres 2.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – súčasný stav ÚPN a navrhované Zmeny a doplnky pre oba varianty



Obrázok č.20 Výkres 2.2 Regulačný výkres – súčasný stav ÚPN a navrhované Zmeny a doplnky pre oba varianty

15.3.2. Regulačné listy funkčných plôch

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
Podmienky funkčného využitia plôch		
<p>Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried.</p> <p>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.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p>		
Spôsoby využitia funkčných plôch		
<p>Prevládajúce využitie územia sú najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti <p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bytové domy – zariadenia obč. vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> • zariadenia administratívy, správy a riadenia • zariadenia kultúry a zábavy • zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov • ubytovacie zariadenia cestovného ruchu • zariadenia verejného stravovania • zariadenia obchodu a služieb • zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti • zariadenia školstva, vedy a výskumu – zeleň líniovú a plošnú – vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene – zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – rodinné domy – zariadenia športu – účelové zariadenia verejnej a štátnej správy – zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie – zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti <p>V území je nepripustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí – areálové zariadenia obč. vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia – zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu – autokempingy – areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby – skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory – stavby na individuálnu rekreáciu – zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu – tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu – stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

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

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		202
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
Podmienky funkčného využitia plôch		
<p>Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
Spôsoby využitia funkčných plôch		
<p>Prevládajúce využitie územia sú najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zariadenia administratívy, správy a riadenia – zariadenia školstva – zariadenia kultúry – zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, – zariadenia cirkví – zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu 		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy – integrované zariadenia občianskej vybavenosti – zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie – zeleň líniovú a plošnú – vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene – zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia 		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy – zariadenia športu, telovýchovy a voľného času – ubytovacie zariadenia cestovného ruchu – účelové zariadenia verejnej a štátnej správy – zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>V území je neprípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí – bývanie v rodinných domoch – bytové domy nad 4 nadzemné podlažia – autokempingy – areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby – skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory – stavby na individuálnu rekreáciu – zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu – tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu – stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

15.3.3. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre MČ Nové Mesto

Kód regul	IPP max	Funkcia	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max	KZ min
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy zástavba mestského typu	0,50 0,28	0,20 0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,36	0,20
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20
		502	Zmieš. územia obchodu, výrobných a nevyr. služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28 0,26	0,25 0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu rozvoľnená zástavba - areály	0,35 0,23	0,20 0,30
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru OV lokálnych centier	0,35 0,28	0,30 0,25
		301	Priemyselná výroba	areály	0,47	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20
		502	Zmieš. územia obchodu, výrobných a nevyr. služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26 0,24	0,30 0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
502	Zmieš. územia obchodu, výrobných a nevyr. služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20		
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,23 0,21	0,30 0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obch. a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35 0,30	0,25 0,30
502	Zmieš. územia obchodu, výrobných a nevyr. služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20		

I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,22 0,20	0,30 0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovorná zástavba mestského typu	0,40 0,34	0,15 0,20

Tabuľka č.54 Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre MČ Nové Mesto

15.3.4. Regulatívy priestorového využitia územia

sú IZP Index zastavanej plochy, pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia, IPP Index podlažných plôch, pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia a KZ koeficient zelene, pomer započítateľnej plochy zelene k celkovej výmere vymedzeného územia. V územnom pláne sú uvádzané ako IZP_{max} , IPP_{max} a KZ_{min} . Tieto regulatívy sú navrhované v zmysle aktuálneho územného plánu, časť C2, bod 2.2.3, tabuľka 2, vo väzbe na koncepciu využitia územia samostatne pre každú z funkčných plôch.

Regulácia riešeného územia je navrhnutá vzhľadom na polohu a charakter širšieho územia z hľadiska regulačných zásad stanovených pre rozvojové územia vnútorného mesta. Hmotovo-priestorovú reguláciu určujú:

- stavebná čiara – je neprekročiteľná v smere do uličného priestoru
- uličná čiara – je daná okolitými jestvujúcimi šírkami ulíc a navrhovanými šírkami ulíc, a vo vzťahu k stavebným čiaram riešeným v rámci stavebného bloku je totožná so stavebnou čiarou
- IZP – index zastavanej plochy je pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia, v územnom pláne uvádzaný ako IZP_{max}
- zastavaná plocha pre výpočet IZP je určená podľa STN 73 4055 ako prienik zvislých nosných konštrukcií stavby s terénom; prečnievajúce časti ako napr. strecha, balkóny, markízy a podobne sa do zastavanej plochy nezapočítavajú
- IPP – index podlažných plôch je pomer celkovej výmery hrubej podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia, v územnom pláne uvádzaný ako IPP_{max}
- hrubá podlahová plocha pre výpočet IPP je určená podľa STN 73 4055 ako vonkajší rozmer obvodovej konštrukcie stavby meraným v rovine podlahy podlažia; do HPP sa nezapočítavajú balkóny, markízy a terasy
- KZ – koeficient zelene je pomer započítateľnej plochy zelene k celkovej výmere vymedzeného územia, v územnom pláne uvádzaný ako KZ_{min}
- KOV – koeficient občianskej vybavenosti vyjadruje pomer nadzemných hrubých podlahových plôch občianskej vybavenosti k celkovej hrubej podlahovej ploche nadzemia
- podlažnosť – sa uvádza počtom plnohodnotných nadzemných podlaží; ustúpené podlažia zmysle STN 73 4301 a STN 73 4055 sa do podlažnosti nezapočítavajú
- požiadavky na statickú dopravu, podľa STN 73 6110:2024
- ostatné regulatívy stanovené ÚPN BA, napr. ochranné pásmo letiska, iné ochranné pásma, príslušné právne predpisy, technické normy a vyhlášky v platnom znení

Regulačný výkres je grafické vyjadrenie priestorových regulatívov, najmä:

- regulácia polohy stavby na pozemku - uličná a stavebná čiara
- regulácia výšky zástavby – podlažnosť
- lokalizácia architektonických dominánt
- organizácia a tvar priestorov verejných poloverejných a neverejných
- lokalizácia základných systémov zelene
- orientácia dopravných a prevádzkových vstupov do územia
- koridory inžinierskych sietí a nezastavateľných plôch
- hranice podzemných objektov
- ochranné pásma

15.4. Súlad návrhu navrhovanou zmenou

Posúdenie súladu je uvedené aj v kapitole 8.6 Urbanistická ekonómia.

Funkčná plocha 501 H			
Plošná výmera 49 310 m ²	Navrhovaná regulácia	Návrh	Posúdenie
IzP – Index zastavaných plôch	0,35	≥ 0,32	splnené
ZP – Zastavaná plocha	17 259 m ²	≥ 15 902 m ²	splnené
IPP – Index podlahových plôch	2,10	≥ 2,08	splnené
HPP – Hrubá podlahová plocha	103 551 m ²	≥ 102 518 m ²	splnené
KZ – koeficient zelene	0,25	≤ 0,28	splnené
Započítateľná plocha zelene	12 328 m ²	≤ 14 025 m ²	splnené

Tabuľka č.55 Posúdenie súladu s navrhovanou reguláciou – variant V1

Funkčná plocha 101 G			
Plošná výmera 43 425 m ²	Navrhovaná regulácia	Návrh	Posúdenie
ZP - Zastavaná plocha	0,26	≥ 0,26	splnené
IzP – Index zastavaných plôch	11 291 m ²	≥ 11 285 m ²	splnené
HPP – Hrubá podlahová plocha	1,80	≥ 1,77	splnené
IPP – Index podlahových plôch	78 165 m ²	≥ 76 830 m ²	splnené
KZ – koeficient zelene	0,30	≤ 0,32	splnené
Započítateľná plocha zelene	13 028 m ²	≤ 13 931 m ²	splnené
Funkčná plocha 202 G			
Plošná výmera 5 885 m ²	Navrhovaná regulácia	Návrh	Posúdenie
ZP - Zastavaná plocha	0,28	≥ 0,28	splnené
IzP – Index zastavaných plôch	1 648 m ²	≥ 1 645 m ²	splnené
HPP – Hrubá podlahová plocha	1,40	≥ 0,84	splnené
IPP – Index podlahových plôch	8 239 m ²	≥ 4 935 m ²	splnené
KZ – koeficient zelene	0,20	≤ 0,27	splnené
Započítateľná plocha zelene	1 177 m ²	≤ 1 604 m ²	splnené

Tabuľka č.56 Posúdenie súladu s navrhovanou reguláciou – variant V2

15.5. Prehľad zmien a doplnkov pre ÚPN BA

15.5.1. Variant V1

Výkres 2.1 – Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia

- zmeniť funkčnú plochu 502 – Zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb na funkčnú plochu 501 – Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- zmeniť funkčnú plochu 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu na funkčnú plochu 501 – Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- zmeniť časť funkčnej plochy 102 – Málopodlažná bytová zástavba na funkčnú plochu 501 – Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti
- navrhovanú funkčnú plochu 501 označiť ako rozvojové územie

Výkres 2.2 – Regulačný výkres

- detto ako výkres 2.1
- priradiť funkčnej ploche 501 regulačný kód intenzity využitia územia H

15.5.2. Variant V2

Výkres 2.1 – Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia

- zmeniť časť funkčnej plochy 502 – Zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb a časť funkčnej plochy 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu na funkčnú plochu 101 – Viacpodlažná bytová zástavba
- zmeniť časť funkčnej plochy 502 – Zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb a časť funkčnej plochy 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu na funkčnú plochu 202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu
- zmeniť časť funkčnej plochy 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu na funkčnú plochu 101 – Viacpodlažná bytová zástavba
- zmeniť časť funkčnej plochy 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu na funkčnú plochu 202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu
- zmeniť časť funkčnej plochy 102 – Málopodlažná bytová zástavba na funkčnú plochu 101 – Viacpodlažná bytová zástavba
- navrhované funkčné plochy 101 a 202 označiť ako rozvojové územie

Výkres 2.2 – Regulačný výkres

- detto ako výkres 2.1
- priradiť funkčnej ploche 101 regulačný kód intenzity využitia územia G
- priradiť funkčnej ploche 202 regulačný kód intenzity využitia územia F

15.5.3. Bez zmien

V ostatných výkresoch územného plánu nie sú navrhované zmeny a súčasný návrh nevyvoláva potrebu ďalších zmien. Tieto zmeny však môžu byť vyvolané rokovaniami a pripomienkovaním.

16. ZÁVER

Urbanistická štúdia Kukučínova-Varšavská dvojvariantne overuje možnosť zmenu funkčného využitia riešeného územia na modernú polyfunkčnú zónu. Návrh kompaktných mestotvorných blokov a hierarchizovaných verejných priestranstiev aplikuje princípy 15-minútového mesta a holisticky prepája bývanie, občiansku vybavenosť, prácu a rekreáciu v pešej dostupnosti. Inkluzívny koncept sa snaží poskytnúť kvalitné mestské bývanie a podporuje sociálnu interakciu, rôznorodosť funkcií, udržateľnú mobilitu a aktívny verejný priestor.

Prirodzené motívy sú zlepšiť mikroklimu, znížiť prehrievanie prostredia, podporiť ekologickú stabilitu, udržateľnosť, lokálnu biodiverzitu, a celkovo zvýšiť kvalitu života nových obyvateľov aj okolia. V návrhu sú preto integrované prvky modro-zelenej infraštruktúry (parky, vnútrobloková zeleň, biodiverzitné a dažďové záhrady, vegetačné strechy), ktoré vyvažujú vzťah medzi zastavanými a prírodnými plochami. Veríme, že sa podarí vytvoriť optimálnu mestskú štruktúru pre 21. storočie, ktorá je klimaticky adaptabilná, energeticky efektívna a orientovaná na zdravé a komfortné bývanie.

Ak Hospodin nestavia dom, márne sa namáhajú stavitelia; ak Hospodin nestráži mesto, márne bdie strážnik (Žalm 127:1). Veríme, že Hospodin stráži Bratislavu a postráži aj zónu Kukučínova-Varšavská, aby sme sa nenamáhalí zbytočne ani my svojou prácou, ani mesto svojimi regulatívmi, a podarilo sa tu vytvoriť kvalitné mestské prostredie, ktoré sa organicky začlení do organizmu mesta, pozdvihne jeho úroveň a celkovú kvalitu života. Nech Hospodin stavia so stavitelmi a dá dlhé a bezchybné fungovanie celej zóny k úžitku a potešeniu všetkých obyvateľov a okolia.

Návrh ďalšieho postupu je prerokovať a pripomienkovať UŠ, zapracovať pripomienky a vybrať jeden z dvoch variantov. Po pripomienkovaní a dopracovaní vybraného variantu bude Čistopis doplnený do procesu Zmien a doplnkov ÚPN BA. Po schválení ZaD sa navrhované zmeny stanú záväzným územnoplánovacím podkladom mesta Bratislava pre riadenie, koordináciu a usmerňovanie výstavby v tomto území, ako aj podkladom pre rozhodovací proces v ďalších fázach prípravy a povoľovania stavieb. UŠ zóny Kukučínova-Varšavská a následné stupne projektovej dokumentácie budú usmerňovať investičný záujem v riešenom území a prispievať k optimálnemu rozvoju lokality a mesta Bratislava.

V prípade nejasností, či nesprávnych výpočtov a údajov, kontaktuje zodpovedného projektanta.

פרוץ יהנה לעולם

Vargem, s.r.o.

Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava

Urbanistická štúdia zóny **Kukučínova–Varšavská** v MČ Bratislava – Nové Mesto

GRAFICKÁ ČASŤ

ŠIRŠIE VZŤAHY

01	Širšie vzťahy	1 : 7 500
02	Analýza súčasného stavu	1 : 7 500

URBANIZMUS

03.1	Komplexný urbanistický návrh	– variant 1	1 : 1 250
03.2	Komplexný urbanistický návrh	– variant 2	1 : 1 250
04.1	Dopravná infraštruktúra	– variant 1	1 : 1 250
04.2	Dopravná infraštruktúra	– variant 2	1 : 1 250
05.1	Technická infraštruktúra	– variant 1	1 : 1 250
05.2	Technická infraštruktúra	– variant 2	1 : 1 250
06.1	Zezeň	– variant 1	1 : 1 250
06.2	Zezeň	– variant 2	1 : 1 250
07.1	Regulačný výkres	– variant 1	1 : 1 250
07.2	Regulačný výkres	– variant 2	1 : 1 250
08.1	Hmotovo-priestorové škice	– variant 1	
08.2	Hmotovo-priestorové škice	– variant 2	
09	Návrh ZaD ÚPN – výkres 2.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia		
10	Návrh ZaD ÚPN – výkres 2.2 Regulačný výkres		