



**TECHNOLOGICKÝ PARK CEPIT
BRATISLAVA - VAJNORY**

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

**NÁVRH NA VEREJNÉ PREROKOVANIE
JÚL 2015**

TEXTOVÁ ČASŤ

**BOGÁR KRÁLIK URBAN
ATELIÉR ARCHITEKTÚRY A DESIGNU**

TECHNOLOGICKÝ PARK CEPIT BRATISLAVA – VAJNORY

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

OBSAH

TEXTOVÁ ČASŤ ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A		
A.1	IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE	03
A.2	HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY RIEŠI	03
A.3	VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	04
A.4	ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM A PREROKOVANÍM NÁVRHU05	
A.5	PREHĽAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV NA SPRACOVANIE ÚPZ	05

B RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1	VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	07
B.2	POPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA	07
B.3	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZ. ČASŤÍ ÚP OBCE	08
B.4	VYHODNOTENIE LIMITOV ÚZEMIA	09
B.5	URBANISTICKÁ KONCEPCIA USPORIADANIA ÚZEMIA	09
B.6	ZAČLENENIE STAVIEB DO ZÁSTAVBY A KRAJINY	11
B.7	POZEMKY NEZARADENÉ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY	11
B.8	ZASTAVOVACIE PODMIENKY	12
B.8.1	UMIESTNENIE STAVIEB NA POZEMKU	12
B.8.2	INTENZITA ZASTAVANIA	12
B.8.3	ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE STAVIEB	15
B.8.4	DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ RIEŠENIE	16
B.8.4.1	DOPRAVNÉ RIEŠENIE	16
B.8.4.1.1	INDIVIDUÁLNA AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA	18
B.8.4.1.2	MESTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA	19
B.8.4.1.3	CYKLISTICKÁ DOPRAVA	20
B.8.4.1.4	CHODNÍKY PRE PEŠÍCH	20
B.8.4.2	ZÁSOBOVANIE VODOU	20
B.8.4.3	SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA	21
B.8.4.4	DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA A RETENCIA DAŽĎOVÝCH VÔD	21
B.8.4.5	ZÁSOBOVANIE PLYNOM	24
B.8.4.6	ZÁSOBOVANIE TEPLOM	25
B.8.4.7	ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU	25
B.8.4.8	TELEKOMUNIKÁCIE	25
B.8.5	ĎALŠIE PODMIENKY RIEŠENIA	26
B.8.5.1	SOCIOEKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA	26
B.8.5.2	ZÁKLADNÁ OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	27
B.8.5.3	KAPACITY A CHARAKTERISTIKA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	27
B.8.5.4	BÝVANIE	29
B.8.5.5	ZÁSADY CIVILNEJ OCHRANY	30
B.8.5.6	ZÁSADY POŽIARNEJ BEZPEČNOSTI	30
B.8.5.7	REŠPEKTOVANIE POŽIADAVIEK PRE OSOBY SO ZNÍŽ. SCHOPNOSŤ.POHYBU	30
B.9	CHRÁNENÉ ÚZEMIA A ČASŤI KRAJINY	30
B.10	ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA	31
B.11	POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A STAV. UZÁVERU	32
B.12	NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI	33
B.12.1	PRIESTOROVÉ A FUNKČNÉ REGULATÍVY	33

B.12.2	REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	37
B.12.2.1	DOPRAVNÉ RIEŠENIE	37
B.12.2.1.1	INDIVIDUÁLNA AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA	38
B.12.2.1.2	MESTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA	40
B.12.2.1.3	CYKLISTICKÁ DOPRAVA	40
B.12.2.1.4	CHODNÍKY PRE PEŠÍCH	40
B.12.2.2	ZÁSOBOVANIE VODOU	41
B.12.2.3	SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA	41
B.12.2.4	DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA A RETENCIA DAŽĎOVÝCH VÔD	42
B.12.2.5	ZÁSOBOVANIE PLYNOM	44
B.12.2.6	ZÁSOBOVANIE TEPLOM	45
B.12.2.7	ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU	46
B.12.2.8	TELEKOMUNIKÁCIE	46
B.12.3	REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA POZEMKoch	46
B.12.4	URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB	46
B.12.5	REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OSTATNEJ KRAJINY	48
B.12.6	URČENIE STAVIEB BEZ POTREBY ROZHODNUTIA O UMIESTNENÍ STAVBY	48
B.12.7	POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV	48
B.12.8	POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A ASANÁCIE	48
B.12.9	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	49
B.12.10	REGULAČNÉ LISTY SEKTOROV V RIEŠENOM ÚZEMÍ	49
B.12.10.I	REGULAČNÝ LIST SEKTOR I.	50
B.12.10.II	REGULAČNÝ LIST SEKTOR II.	52
B.12.10.III	REGULAČNÝ LIST SEKTOR III.	54
B.12.10.IV	REGULAČNÝ LIST SEKTOR IV.	56
B.12.10.V	REGULAČNÝ LIST SEKTOR V.	58
B.12.10.VI	REGULAČNÝ LIST SEKTOR VI.	60
B.12.10.VII	REGULAČNÝ LIST SEKTOR VII.	62

C DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

C.1.	PREHĽAD VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV V RIEŠENOM ÚZEMÍ	64
C.2.	PREHĽAD VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV V JEDNOTLIVÝCH SEKTOROCH	66
C.3.	PREHĽAD VÝŠOK UPRAVENÉHO TERÉNU V JEDNOTLIVÝCH SEKTOROCH	69

D DOKLADOVÁ ČASŤ

D.01	MEMORANDUM O POROZUMENÍ A VZÁJOMNEJ SPOLUPRÁCI NA PROJEKTE CEPIT BRATISLAVA VAJNORY, 16.11.2007	71
D.02	ZÁZNAM Z 1.KVALITÁRSKEHO VÝBORU, 1.6.2010	77
D.03	ZÁZNAM Z 2.KVALITÁRSKEHO VÝBORU, 24.2.2015	79
D.04	ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY – REGISTRAČNÝ LIST	81

VÝKRESOVÁ ČASŤ

A.	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZŤAHOV	M = 1 : 5000	30 A4
B.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH RIEŠENÉHO ÚZEMIA	M = 1 : 1000	30 A4
C.	VEREJNÁ DOPRAVNÁ A TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ	M = 1 : 1000	30 A4
D.	VÝKRES PRIESTOROVEJ A FUNKČNEJ REGULÁCIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	M = 1 : 1000	30 A4
E.	VYMEDZENIE REGULOVANÝCH PRIESTOROV REGULAČNÝMI ČIARAMI URČENIE ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK REGULOVANÝCH PRIESTOROV	M = 1 : 1000	30 A4
F.	DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY	M = 1 : 1000	30 A4

TEXTOVÁ ČASŤ

A ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Územnoplánovacia dokumentácia:	TECHNOLOGICKÝ PARK CEPIT BRATISLAVA - VAJNORY
Stupeň dokumentácie:	Územný plán zóny
Obec:	Mestská časť Bratislava - Vajnory
Okres:	Bratislava III.
Orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územný plán:	Mestská časť Bratislava - Vajnory
Schvaľujúci orgán:	Zastupiteľstvo Mestská časť Bratislava - Vajnory
Spracovateľ:	BOGÁR KRÁLIK URBAN ateliér architektúry a designu Panská 13, 811 01 Bratislava, bku@bku.sk

A.2 HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY RIEŠI

Základným cieľom riešenia územného plánu zóny Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory je návrh urbanistickej štruktúry v kontexte s jestvujúcou okolitou zástavbou Vajnory s cieľom vytvoriť na území hlavného mesta SR Bratislava technologický park ako inovatívnu high-tech lokalitu v strednej Európe.

Boj štátov a regiónov o investície a tým o pracovné miesta a o blahobyť v budúcnosti sa zostril. Príčinou tohto vývoja je hlavne:

- vysoká a sčasti ďalej stúpajúca nezamestnanosť v rozsiahlych častiach Európy
- rozširovanie Európskej Únie a s tým spojené presúvanie investičného kapitálu do susedných prahových krajín
- výstavba a rozširovanie výroby a služieb v ázijskom priestore
- vyššia mobilita výrobných faktorov a odstraňovanie bariér v pohybe osôb, tovaru, služieb a kapitálu v EU
- urýchlenie štrukturálnej zmeny ekonomiky, okrem iného aplikáciou informačných technológií v oblasti služieb)

Konkurencieschopnosť regiónov sa stala ústrednou témou ekonomickej a technologickej politiky EU a jej členských štátov. Cieľom tejto politiky je posilnenie Európy a jej regiónov v globálnej konkurencii a dobehnúť zaostávanie vo vývoji, hlavne v oblasti kľúčových technológií a priemyslu budúcnosti. Lokálna politika národov a regiónov je minimálne tak dôležitá, ako nástroje a opatrenia na európskej úrovni.

Cieľom Slovenskej republiky preto musí byť to, aby svoje územie postavila do polohy lokality pre kvalitnú výrobu a služby a trvalo a masívne zvýšila úroveň blahobytu. To si vyžaduje dôsledný (ďalší) rozvoj rámcových infraštruktúrnych podmienok ako predpokladu pre zlepšenie konkurencieschopnosti a hlavne stimuláciu inovačnej sily podnikov.

Rámcové ekonomické podmienky a rozpočtové problémy verejných rozpočtov si vyžadujú koncentráciu týchto prostriedkov na tie oblasti, ktoré majú rozhodujúci význam pre vytváranie konkurencieschopnosti a pracovných miest:

- výskum a vývoj, prenos technológií
- vzdelávanie a ďalšie vzdelávanie, (odborná kvalifikácia)
- vyvinutie medzinárodne konkurencieschopného kompetenčného centra s „funkciou majáka“ (lokálny marketing)
- prepojenie všetkých existujúcich budúcich inštitúcií s odberom technológií a vedomostí (technologická sieť)

Zameranie hlavného inovačného projektu technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa má pridržovať nasledujúcich kritérií:

- vytváranie High-Tech pracovných miest
- združovanie progresívnych odvetví
- stimulácia zakladania nových firiem
- vytváranie „State of the art“ infraštruktúry pre medzinárodných tvorcov nových trendov

Región Bratislava má vďaka súčasnej nanajvýš priaznivej investičnej klíme a vďaka dopravným prepojeniam, ktoré sú v rámci rozširovania EU potrebné, jedinečnú šancu optimálne formovať rámcové podmienky pre výskum, vývoj a inováciu, ktoré sú založené na najnovšom stave vývoja techniky a sociálnych vymoženosti. Tým by bolo možné výrazne zlepšiť podmienky pre zakladanie podnikov, optimalizovať systém prenosu technológií, podporiť vývoj nových inovatívnych výrobkov priamo na mieste a stredným podnikom dodatočne pomôcť pri získavaní nových trhov.

Týmto opatrením sa ale aj podarí dať relatívne vysoko vzdelanému obyvateľstvu možnosť lokálne rozvinúť svoj talent a schopnosti. Navyše je možné súčasný „Braindrain“ nielen zastaviť, ale ako ukazujú medzinárodné príklady (Sofia Antipolis, Cambridge, Silicon Valley, atď.), aj importovať (bezplatne) medzinárodné poznatky a expertízy.

Ďalším faktorom úspešnosti efektívnej výskumnej a technologickej politiky je národná a medzinárodná spolupráca. Inovácia bude vznikať stále častejšie v rámci globálnych hospodárskych a vedných kooperácií a v neustálej spätnej väzbe s globálnym know-how. Viedeň a Bratislava majú na základe už existujúcich a vďaka vstupu do EU urýchlených úzkych prepojení najlepšie predpoklady pre medzinárodný kompetenčný uzol.

Slovensko v súčasnosti výrazne zaostáva vo vývoji rizikového financovania technológií, ktoré predstavuje základ každého medzinárodne úspešného inovačného centra. Vytváranie týchto rámcových podmienok je kľúčovou ekonomicko-politickou otázkou, ktorú je možné realizovať vývojom moderne vybaveného „parku poznatkov a vedy“ (CEPIT) s prepojením a zapojením univerzitných a súkromných výskumných kapacít. Pre prilákanie medzinárodného rizikového kapitálu sú ďalej potrebné aj takzvané „mäkké faktory lokality“, ako je životná úroveň, intaktné prostredie a príroda, ponuky na voľný čas a kultúrne ponuky a osobná bezpečnosť; ale aj mentalita a otvorenosť voči svetu ľudí žijúcich a pracujúcich v danom mieste majú pre výber lokality veľký význam.

Hlavným cieľom územného plánu zóny technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory je premietnutie jednotlivých vecných a organizačných zložiek jestvujúcej a novej urbanistickej štruktúry do záväzne platných regulačných prvkov plošného, priestorového a funkčného využívania územia. Pri plošnej, priestorovej a funkčnej regulácii sa návrh územného plánu zóny striktnie viaže na urbanistickú štúdiu technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory (spracovateľ ATP Wien a ateliér architektúry a designu BOGÁR KRÁLIK URBAN, september 2007), ktorá bola podkladom na podpis Memoranda o porozumení a vzájomnej spolupráci na projekte CEPIT Bratislava Vajnory, podpísaného 16.11.2007 primátorom Hlavného mesta SR Bratislava, starostom mestskej časti Bratislava Vajnory a konateľom CEPIT Holding, GmbH., pričom tu boli zohľadnené aktuálne skutočnosti, ktoré ovplyvňujú ďalší urbanistický vývoj v území.

Územný plán zóny Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory bol vypracovaný v zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v súlade so záväznou časťou Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007.

A.3 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

V riešenom území nebol doteraz spracovaný ani schválený územný plán zóny. Na reguláciu zástavby a špecifikáciu aktivít bola navrhnutá urbanistická štúdia (spracovateľ ATP Wien a ateliér architektúry a designu BOGÁR KRÁLIK URBAN, september 2007), ktorá bola podkladom na podpis Memoranda o porozumení a vzájomnej spolupráci na projekte CEPIT Bratislava Vajnory, podpísaného 16.11.2007 primátorom Hlavného mesta SR Bratislava, starostom mestskej časti

Bratislava Vajnory a konateľom CEPIT Holding, GmbH. Memorandum a urbanistická štúdia boli jedným zo základných podkladov na spracovanie územného plánu zóny.

Územný plán zóny je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho doplnkov a aktualizácií. Riešené územie definuje pre funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 201, kód G; výroba ako územie výroby rozvojové, číslo funkcie 301, kód E; orná pôda ako územie poľnohospodárskej zelene a pôdy stabilizované; krajinná zeleň ako územie prírodnej zelene rozvojové, číslo funkcie 1002; biokoridor; vodné plochy a toky; ochranné pásma energetických zariadení; ochranné a bezpečnostné pásmo plyn; hlavná cyklistická trasa; komunikácia Rybníčná.

A.4 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM A PREROKOVANÍM NÁVRHU

Územný plán zóny Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory bol spracovaný v súlade s urbanistickou štúdiou technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory (spracovateľ ATP Wien a ateliér architektúry a designu BOGÁR KRÁLIK URBAN, september 2007), ktorá bola podkladom na podpis Memoranda o porozumení a vzájomnej spolupráci na projekte CEPIT Bratislava Vajnory, podpísaného 16.11.2007 primátorom Hlavného mesta SR Bratislava, starostom mestskej časti Bratislava Vajnory a konateľom CEPIT Holding, GmbH a Zadaním na vypracovanie Územného plánu zóny v území budúcej výstavby vedecko-technologického parku CEPIT z februára 2009, ktoré bolo schválené zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava Vajnory č. 162/2008 zo dňa 4.3. 2008 a doplnenie uznesenia Č. 175/2008 zo dňa 13.3.2008, kde Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava - Vajnory schvaľuje zámer obstarat' a schváliť územný plán zóny CEPIT.

V Zadaní na vypracovanie Územného plánu zóny v území budúcej výstavby vedecko-technologického parku CEPIT boli definované základné požiadavky, ktoré boli zohľadnené a splnené v návrhu územného plánu zóny Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory.

Návrh územného plánu zóny bol prerokovaný na 1.kvalitárskom výbore dňa 1.6.2010 a 2.kvalitárskom výbore konanom dňa 24.02.2015 ako aj verejnom prerokovaní, ktoré sa uskutočnilo **00.00.2015**. Závery z kvalitárskych výborov a verejného prerokovania boli zapracované do dokumentácie Územného plánu zóny Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory

A.5 PREHĽAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV NA SPRACOVANIE ÚPZ

Územný plán zóny Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory bol spracovaný na základe nasledovných podkladov:

- mapové podklady a listy vlastníctva Katastrálny úrad
- Štúdia Technologické parky v Európe
Spracovateľ ateliér CZERNIN GRUPPE, december 2005
- polohopisné a výškopisné zameranie skutkového stavu
spracovateľ TRIGON ALFA, spol. s.r.o., marec-apríl 2006
- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho doplnkov a aktualizácií
- zadanie na vypracovanie Územného plánu zóny v území budúcej výstavby vedecko-technologického parku CEPIT, február 2009
- urbanistická štúdia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory
spracovateľ ATP Wien a ateliér architektúry a designu BOGÁR KRÁLIK URBAN, september 2007
- Memorandum o porozumení a vzájomnej spolupráci na projekte CEPIT Bratislava Vajnory, podpísaného 16.11.2007 primátorom Hlavného mesta SR Bratislava, starostom mestskej časti Bratislava Vajnory a konateľom CEPIT Holding, GmbH
- Dopravno-technická štúdia Električková trať Rača - Vajnory - Zlaté piesky
REMING Consult, 2008
- Závazná časť ÚPN VÚC Bratislavského kraja (Nariadenie vlády SR č. 64 zo dňa 20.1.1998)
- ÚHZ hl. m. SR Bratislavy, schválené mestským zastupiteľstvom dňa 29. 1. 1998
uznesením č. 681
- záverečná správa z inžiniersko-geologického prieskumu
spracovateľ RNDr. Marián Fabian, jún 2007
- dokumentácia na územné rozhodnutie „CEPIT, Infraštruktúra – stavebná etapa 1A“
spracovateľ PIK FONDRK, s.r.o.

- dokumentácia na stavebné povolenie „CEPIT, Infraštruktúra – stavebná etapa 1A“ spracovateľ PIK FONDRK, s.r.o.
- dokumentácia na územné rozhodnutie „CEPIT, Infraštruktúra – stavebná etapa 1B“ spracovateľ PIK FONDRK, s.r.o.
- dokumentácia na územné rozhodnutie „CEPIT, Infraštruktúra – stavebná etapa 1C“ spracovateľ PIK FONDRK, s.r.o.
- dokumentácia na územné rozhodnutie Diaľnice D4 Bratislava, Ivanka Sever – Rača navrhovateľ NDS a.s. Mlynské nivy 45, 821 09, Bratislava
- Dopravná štúdia CEPIT“ spracovateľ Alfa04, január 2010
- Dopravná štúdia „DPB a.s, električková trať Rača – Vajnory – Zlaté Piesky“ Reming Consult a.s., 2007.
- Územné generely systémov technickej infraštruktúry
- Správa o hodnotení Technologický park CEPIT Spracovateľ EKOJET, s.r.o., január 2010
- Štúdia riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, spracovateľ Ing. J. Ždímal, Ing. Z. Samarjay, Ing. M. Horňáková a BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, december 2008
- Prieskumy a rozbor Územného plánu zóny spracované v rámci príprav dokumentácie v ateliéri architektúry a designu BOGÁR KRÁLIK URBAN
- Design manuál technologický park CEPIT Bratislava Vajnory BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, január 2009
- Záznamy z kvalifikačných výborov a verejného prerokovania
- Záznamy z prerokovania na stavebnej komisii Miestneho úradu Bratislava Vajnory
- Konzultácie s obstarávateľom a objednávateľom

B RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1 VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory sa nachádza v katastrálnom území Bratislava – Vajnory a rozkladá sa v lokalitách Na valku, Pri majeri, Pod hájom a Štrkové, ktoré sa nachádzajú severne od centra Mestskej časti Bratislava – Vajnory.

Riešené územie je ohraničené nasledovne:

- zo severu osou Vajnorského potoka a pokračovaním komunikácie VUKI
- z východu hranicou katastrálneho územia obce Vajnory
- z juhu osou Račianskeho potoka a predĺžením osi po Rybníchnú ulicu
- zo západu Rybníchnou ulicou a areálom VUKI

Riešené územie je vymedzené nasledovnými pozemkami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území Bratislava – Vajnory:

- pozemky na liste vlastníctva LV 2847
parc. č. 2092/1, 2092/21, 2092/30, 2092/52, 2092/53, 2092/58, 2092/59, 2092/62, 2092/63, 2092/64, 2092/65, 2092/75, 2092/76, 2092/77, 2092/78, 2092/79, 2092/82, 2092/83, 2100/45, 2110/4, 2110/5, 2110/6, 2110/9, 2119/22, 2119/23, 2119/24, 2119/25, 2119/26, 2119/27, 2119/28, 2119/29, 2119/30, 2119/31, 2119/32, 2119/37, 2119/38, 2119/39, 2130/18, 2749/4 a 2752/3 s celkovou výmerou 108 387 m², majiteľom ktorých je spoločnosť CPT Infra, s.r.o.
- pozemky na liste vlastníctva LV 4770
parc. č., 2100/6, 2100/7, 2100/23, 2749/6, 2810/1, 2810/4 a 2810/9 s celkovou výmerou 49 541 m², majiteľom ktorých je spoločnosť CPT Infra, s.r.o.
- pozemky na liste vlastníctva LV 4771
parc.č. 2092/17,2092/18, 2092/19, 2092/55, 2092/56, 2092/57, 2092/60, 2092/61, 2092/80, 2092/84, 2100/22, 2100/48, 2100/50, 2110/2, 2110/7, 2110/8, 2110/10, 2119/1, 2119/2, 2119/3, 2119/4, 2119/12, 2119/13, 2119/14, 2119/15, 2119/16, 2119/17, 2119/18, 2119/19, 2119/20, 2119/21, 2119/40, 2130/1, 2130/16, 2130/17, 2749/2, 2752/1 a 2752/4 s celkovou výmerou 474 859 m², majiteľom ktorých je spoločnosť CPT Infra, s.r.o.
- pozemok na liste vlastníctva LV 5276
parc. č. 2092/51 s výmerou 389 m², majiteľom ktorých je Klenová Júlia, Szomolányi Michaela, Klena Ľudovít a Klenová Júlia
- pozemky s nezaloženým listom vlastníctva
parc. č. 2119/5, 2752/2, 2805/4, 2814/1, 2091/75 a 2753 s celkovou výmerou 54 177 m²

Celková výmera riešeného územia územného plánu zóny technologického parku CEPIT Bratislava – Vajnory je 686 964 m².

B.2 POPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza na severovýchodnom okraji mesta Bratislava a rozkladá sa severne od mestskej časti Vajnory, katastrálne územie Vajnory. Zo západu je územie vymedzené kontaktom s Rybníchnou ulicou, východný okraj územia ohraničuje Šúrsky kanál. Cez územie v severnej časti preteká Vajnorský potok, južnú časť pozemku pretína a napokon aj ohraničuje Račiansky potok. Celková výmera riešeného územia je 686 964 m². Riešené územie má rovinný charakter s miernym sklonom na juh, výškový rozdiel medzi severnou a južnou hranicou je 3 metre. V súčasnosti má územie využitie na poľnohospodárske účely, na časti územia je prirodzená náletová

zeleň. Cez územie prechádza trasa vedenia vzdušného veľmi vysokého napätia a trasa vysokotlakového potrubia plynu. Na časti územia bol vybudovaný závlahový systém.

Územie určené pre výstavbu technologického parku CEPIT v Bratislave – Vajnoroch je charakterizované svojou ideálnou polohou v širokom územnom a sociálnom kontexte. Ideálna poloha je definovaná nasledujúcimi fenoménmi:

Región CENTROPA

zjednocuje susediace územia Slovenska, Rakúska, Českej republiky a Maďarska do jedného z najzaujímavejších hospodárskych území Európy práve vzhľadom na celosvetovo pôsobiace firmy. Bratislava a jej okolie je vo východnej strednej Európe a rozvíja sa na najdynamickejšiu oblasť v celej Európe so 7 miliónmi obyvateľov, plochou 54 000 km² a trhom zasahujúcim 165 miliónov spotrebiteľov.

BRATISLAVA, hlavné mesto Slovenskej republiky

sa nachádza na západnom okraji štátu v trojuholníku krajín na hranici s Maďarskom a Rakúskom. Bratislava sa rozprestiera na 367,9 km² s 446 819 obyvateľmi. Hospodárska lokalita Bratislava má pozitívne vlastnosti ako je politická a hospodárska stabilita, stúpajúca produktivita a výhodné daňové podmienky pre podnikateľov a fyzické osoby. Okrem toho Bratislava a jej okolie má vysoký sociálny potenciál. Na západnom Slovensku sa nachádza väčší počet univerzít, stredné odborné školy a viacero medzinárodných škôl.

KARPATY

ako horský pás so svojou podnožou tvorí významný prírodný prvok definujúci spolu s riekou Dunaj charakter Bratislavy a všetkých jej častí. Na strane prirátenej k areálu CEPIT sa pestuje predovšetkým vinič. Južný okraj Karpát má veľký vplyv na územie, keďže okrem Šúrskeho územia sa v blízkosti nachádza ďalšie rekreačné a chránené prírodné územie.

VAJNORY

V bezprostrednom kontakte južne od územia CEPIT sa nachádza obec Vajnory, ktorej sa podarilo uchovať si svoj pôvodný dedinský charakter aj po pričlenení ku Bratislave. V budúcnosti sa na širšom území v okolí Vajnor plánujú predovšetkým plochy pre bytovú výstavbu.

B.3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚP OBCE

Pre riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory bol východiskovým podkladom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, jeho doplnkov a aktualizácií. Na základe tohto dokumentu sa má v mestskej časti Bratislava Vajnory vytvoriť priestor pre zhodnotenie navrhovaných plôch východne od Rybníchej ulice severne od urbanizovaného územia Vajnor pre potenciálnu lokalizáciu vedecko – technologického parku a rozvoj rekreačných plôch. Podmienky priestorovej a funkčnej regulácie pre riešené územie sú definované v textovej a grafickej časti územného plánu, v tabuľke 3 „regulativity intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto mestskej časti Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce, Čunovo:

- pre časť občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu číslo funkcie 201, kód G, textová časť C.2.
- pre časť výroba v juhozápadnej časti riešeného územia číslo funkcie 301, kód E, textová časť C.2.
- pre časť krajinná zeleň – biokoridor pri Vajnorskom a Račianskom potoku číslo funkcie 1002, textová časť C.2.

Zoznam verejnoprospešných stavieb zo záväznej časti územného plánu hl.mesta SR Bratislavy so súvislosťami na riešené územie Technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory

D49	komunikačné v MČ Vajnory – Tuhovská - predĺženie
D.55	električková trať do MČ Vajnory – Tuhovské (žel. stanica)
D80	hlavné mestské trasy - Vajnorská trasa
V5	výstavba potrubí verejného vodovodu v rozvojových lokalitách
K5	dobudovanie systému zberača E - vákuová kanalizácia Vajnory
E1, E7	transformovňa TR400/110 kV Vajnory
E19	TR 110/220 kV Vajnory a zaústenie zo smeru Trnava
E20	vedenie 2x110kV TR ŽSR Vinohrady – TR Vajnory - rozšírenie
P3	RS Vajnory III. S VTL prípojkou na Rybníchej
TK8	telekomunikácie – MOK TKB Vajnory - Čierny chodník - Pri mlyne

B.4 VYHODNOTENIE LIMITOV ÚZEMIA

Riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory je definované základnými podmienkami, ktoré sú definované v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, jeho doplnkov a aktualizácií, kde je riešené územie definované nasledovne:

- pre časť občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu číslo funkcie 201, kód G, textová časť C.2.
- pre časť výroba v juhozápadnej časti riešeného územia číslo funkcie 301, kód E, textová časť C.2.
- pre časť krajinná zeleň – biokoridor pri Vajnorskom a Račianskom potoku číslo funkcie 1002, textová časť C.2.

Ďalšie limity regulácie riešeného územia tvoria ochranné pásma, ktoré sa nachádzajú priamo na pozemkoch v riešenom území:

- ochranné pásmo vzdušného vedenia veľmi vysokého napätia sa nachádza na severozápadnom okraji riešeného územia. Z dôvodu nového využitia územia bude upravená trasa vedenia VVN premiestnená ku okraju riešeného územia a súčasne s úvahou o doplnení rozvodu VVN bude ochranné pásmo rozšírené na celkovú šírku 52,6 m. Na presunutie vedenia VVN bola spracovaná a schválená projektová dokumentácia a trasa je zapracovaná v aktuálnom Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy.
- bezpečnostné pásmo VTL plynovodu celkovej šírky 40,5m sa vinie paralelne s potrubím VTL plynovodu súběžne so Svätajurskou cestou severo - južným smerom s vetvou, ktorá sa odpája pri a severnom južnom okraji riešeného územia a pokračuje v ňom paralelne s okrajom riešeného územia smerom na západ ku Rybníchej ulici
- biokoridor pri Vajnorskom a Račianskom potoku ktorý sa vinie súběžne s týmito vodnými tokmi s celkovou šírkou 50 m
- ochranné pásmo diaľnice D4
- ktoré zasahuje východný okraj územia. Toto ochranné pásmo má celkovú šírku 100 m, pričom sa odvíja od osi najbližšieho krajného pruhu diaľnice
- ochranné pásmo letiska M.R. Štefánika s výškovým obmedzením stavieb

K limitujúcim faktorom riešeného územia patrí extrémne vysoká hladina podzemných vôd a obmedzujúce podmienky v odvode dažďovej vody z územia. Na elimináciu tohto vplyvu bola spracovaná Štúdia riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava – Vajnory (spracovateľ Ing. J. Ždímal a ateliér architektúry a designu BOGÁR KRÁLIK URBAN, december 2008). K princípom opatrení v tejto štúdii je vytvorenie retenčnej vrstvy a suchých poldrov na riešenom území, ktoré v prípade privalových vôd zadržia požadovaný objem dažďovej vody, odkiaľ sa následne budú postupne vypúšťať do Račianskeho a Vajnorského potoka. Vysoká hladina podzemnej vody musí byť zohľadnená pri spôsobe zakladania objektov.

Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok nie sú v súčasnosti známe skutočnosti, ktoré by limitovali územný rozvoj technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory. V rámci prípravy územia sa dá predpokladať požiadavka Krajského pamiatkového úradu na vykonanie archeologického dozoru pri odkrývaní vrstiev zeminy.

B.5 URBANISTICKÁ KONCEPCIA USPORIADANIA ÚZEMIA

Projekt technologického parku CEPIT vzniká ako kryštalizačné jadro rozvoja v oblasti, ktorá v blízkej budúcnosti zmení svoj charakter. V priestore medzi Vajnormi a Račou, kde sa nachádza niekoľko výrobných areálov, priestor bývalého športového letiska Vajnory, kasárne armády SR a územie využívané pre poľnohospodárske účely sa očakávajú stavebné aktivity, ktoré výrazne zmenia stupeň urbanizácie tohto prostredia. Okrem výstavby areálu rodinných domov v lokalite Čierna voda na východ od územia CEPIT sa očakáva zmena využitia športového letiska Vajnory na obytnú zástavbu. Na južnej hranici územia CEPIT vzniká aktivita smerujúca k výstavbe rodinných domov. V kontakte s pôvodnou zástavbou je v štádiu dorokovania Územný plán zóny Šuty (spracovateľ PLEIDEL ARCHITEKTI, júl 2013) a bola predložená urbanistická štúdia Nemecká dolina (spracovateľ PLEIDEL ARCHITEKTI, december 2013). Rozvoj územia na sever od riešeného územia bolo navrhnuté v urbanistickej štúdii Komplex občianskej vybavenosti Vajnory – Rybníčná ulica

(spracovateľ MARKROP, architektonický ateliér, s.r.o., február 2011). V širšom kontexte územia vznikla Urbanistická štúdia zóny Šprinčov majer (spracovateľ Ing. arch Jela Plencnerová a Ing. arch. Zuzana Jankovičová, august 2010). Tento rozvoj urbanizácie bude mať jednak synergický efekt pozitívneho ovplyvňovania jednotlivých urbanizačných aktivít, nevyhne sa však aj požiadavkám na zvyšovanie kapacít miestnej infraštruktúry s dopadmi na infraštruktúru širšieho okolia.

Východiskom pre vytvorenie koncepcie urbanistickej štruktúry technologického parku CEPIT v Bratislave – Vajnoroch bolo využitie pozitívnych fenoménov existujúcej prírodnej a urbánnej štruktúry. Bezprostredná prítomnosť chrbta Karpát, Šúrskeho lesa, Račianskeho a Vajnorského potoka a prepojenie Vajnor s vinicami Svätajurskou cestou sa tak stali základnými motívmi pre pôsobenie zástavby v riešenom území. Na základe výraznej charakteristiky krajiny a prostredia boli stanovené tzv. designing tools.

Základnú priestorovú os technologického parku CEPIT tak tvorí spojenie v severo-južnom smere medzi centrom Vajnor a Karpatami - Svätajurská cesta v jej novej interpretácii.

Obraz krajiny a hlavne Karpát sa odráža aj na výškovom členení technologického parku CEPIT. Hmotová štruktúra stúpa od okrajov k jadrú priestoru, ktoré je napojené na hlavnú kompozičnú os prechádzajúcu územím – Svätajurskú cestu.

Členenie územia technologického parku CEPIT sa zapája do existujúcej štruktúry krajiny. Presnejšie skúmanie rozdelenia pozemkov z hľadiska ohraničujúcich susedov zvýrazňuje narastajúcu hustotu smerom od okrajov do stredu. Centrum vykazuje veľké množstvo komunikatívnych prepojení. Na špecifickú vegetáciu chráneného krajinného územia Jurský Šúr nadväzujú biokoridory. Narábaním s prírodnými prvkami vznikla interpretácia viníc, ktorých grafická schéma tvorí základ pre štruktúru zelených a vodných plôch i dlažby. Odvodňovací systém križuje územie a tvorí prirodzenú vodnú plochu. V kontraste k tomu sú plánované v centre umelé vodné plochy, ktoré budú mať významnú úlohu pri vytváraní mikroklimy prostredia, ako aj sa budú zapájať do systému retencie dažďovej vody.

Obytné územie s viac uzavretou štruktúrou zástavby je v dialektickom vzťahu k otvorenej sklenenej high-tech architektúre hlavných budov, ako napr. univerzity a kongresového centra alebo výskumných ustanovizní a administratívnych budov.

Dokumentácia územného plánu zóny štúdia bola vypracovaná po definovaní základných zásad konceptu miesta a dopravnej štúdie. Zjednocuje v sebe všetky funkcie, ktoré sú dôležité pre technologický park CEPIT definované ako Learning Village a z urbanistického hľadiska sa prispôsobujú potrebám technologického parku, ale aj okolitým štruktúram.

Dôležitým znakom otvorených verejných priestorov sú veľké, navzájom spolu súvisiace biokoridory, ktoré sa pretínajú s „verejnými“ voľnými priestormi po dĺžke spojovacej osi medzi Vajnormi a Karpatami a majú silný komunikatívny a prepájajúci účinok. Tieto verejné priestory sú doplnené aj menšími, súkromnými, prípadne poloverejnými voľnými priestranstvami a zeleňou, ktoré sú definované predovšetkým na základe objemu nových budov.

Táto koncepcia je funkčne podporená chodníkmi pre peších a cyklistickými cestami, ako aj detskými ihriskami a športoviskami, ktoré majú v bežnom užívaní priestoru zabezpečovať rozličné priestorové a funkčné kvality.

Na vytvorenie základnej štruktúry vnútornej obsluhy riešeného územia boli analyzované užívateľské trasy, zodpovedajúce rozličnému spôsobu využitia, pričom priestor pohybu okolo centrálného priestoru tvorí hlavné pulzujúce srdce. Tu je definované centrum cirkulácie, tu je najviac priestoru na pohyb. Os smerujúca ku Karpatom bude viackrát prekrížená a využívaná ako cesta. Zvyšok územia je rovnomerne „prekrvený“ dopravnou a technologickou infraštruktúrou.

V rámci celomestských a širších regionálnych vzťahov bude zohľadnený význam vstupu do areálu CEPIT od pripojenia na diaľnicu, ako aj z Rybničnej ulice, čomu sa prispôsobuje lokalizácia zodpovedajúcich reprezentačných funkcií, ktoré prepoja nástup do areálu CEPIT s ťažiskovým mestotvorným priestorom severovýchodného smeru rozvoja mesta.

Hlavným kompozičným uzlom je centrum na krížení Svätajurskej cesty a predĺženia spojnice s Rybničnou ulicou a napojením na diaľnicu D4. Toto centrum je zdôraznené umiestnením adekvátnych funkcií nadmestského významu, výškovou akcentáciou, uvoľnením priestoru vytvorením ústredného námestia, ako aj zdôraznením významu tohto miesta patričným materiálovým riešením jednotlivých stavieb v tomto priestore. Z hľadiska funkcií tu bude umiestnené zakladateľské centrum technologického parku, objekt centrálnej administratívy, výskumu a vzdelania, doplnené v parteri adekvátnou občianskou vybavenosťou, ako aj konferenčné centrum s ubytovacími kapacitami.

V rámci urbanistického riešenia záujmového územia sú vzhľadom na charakter technologického parku CEPIT umiestnené v centrálnej dominantnej polohe objekty s funkciou vzdelávanie a výskum. Funkcie súvisiace so vzdelávaním – ubytovanie a voľnočasové aktivity sa lokalizovali na okraji riešeného územia.

B.6 ZAČLENENIE STAVIEB DO ZÁSTAVBY A KRAJINY

Riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory sa nachádza na sever od centra obce Vajnory. V súčasnosti sa územie využíva na poľnohospodárske účely a nie je v kontakte s urbanizovaným prostredím obce Vajnory.

Základná urbanistická koncepcia je rozvíjanie hlavného motívu zástavby okolo pôvodnej Svätajurskej cesty, ktorá tvorila spojnicu obce s vinicami na juhovýchodných svahoch Karpát. U sa vytvára funkčné, významové a hmotové jadro zástavby, ktoré sa uvoľňuje smerom ku okrajom územia. Takáto koncepcia postupného nárastu smerom k jadrú umožňuje citlivé zapojenie novej zástavby v pôvodne čisto prírodnom prostredí. Postupnou expanziou zástavby v okolí Vajnory – v častiach, ktoré sa v súčasnosti koncepcie pripravujú na urbanizáciu dôjde k splynutiu technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory s okolím.

Do základnej urbanistickej koncepcie vstupujú aj dva výrazné prírodné prvky, ktoré pretínajú územie – sú to toky Vajnorského a Račianskeho potoka, pozdĺž ktorých sa aj v súčasnosti vinú pásy náletovej prirodzenej zelene tvoriace biokoridory usporobené na migráciu. Tieto dva výrazné prvky ostávajú v riešení územia ako dva výrazné prírodné prvky tvoriace prirodzený filter medzi jednotlivými sektormi územia, ako aj priestor vhodný na vytváranie suchých poldrov slúžiacich na retenciu dažďovej vody.

Na východnom okraji riešeného územia má na základe aktuálneho stavu dokumentácie a rozhodnutí stavebného úradu byť realizovaná diaľnica D4, ktorá definitívne oddelí toto územie od prírodnej rezervácie Šúr. Na elimináciu nepriaznivých vplyvov diaľnice na riešené územie bude v rámci stavby diaľnice vybudovaná protihluková stena. Východný okraj zástavby riešeného územia budú tvoriť objekty s takými funkciami, na ktoré nebude mať negatívny vplyv zvýšená hladina hluku. Tieto objekty sa stanú súčasne druhým protihlukovým filtrom na ochranu ostatného územia.

Riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava – Vajnory vzhľadom na polohu a charakter nie je potrebné začleňovať do pamiatkových rezervácií.

B.7 POZEMKY NEZARADENÉ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

V rámci riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava – Vajnory sa nachádzajú nasledovné ochranné pásma, ktoré nie je možné využiť ako stavebné pozemky:

- ochranné pásmo vzdušného vedenia veľmi vysokého napätia sa nachádza na severozápadnom okraji riešeného územia. Z dôvodu nového využitia územia bude upravená trasa vedenia VVN premiestnená ku okraju riešeného územia a súčasne s úvahou o doplnení rozvodu VVN bude ochranné pásmo rozšírené na celkovú šírku 52,6 m. Na presunutie vedenia VVN bola spracovaná a schválená projektová dokumentácia a trasa je zapracovaná v aktuálnom Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy.
- bezpečnostné pásmo VTL plynovodu celkovej šírky 40,5m sa vinie paralelne s potrubím VTL plynovodu súbežne so Svätajurskou cestou severo - južným smerom s vetvou, ktorá sa odpája pri južnom sa severnom okraji riešeného územia a pokračuje v ňom paralelne s okrajom riešeného územia smerom na západ ku Rybníckej ulici
- biokoridor pri Vajnorskom a Račianskom potoku ktorý sa vinie súbežne s týmito vodnými tokmi s celkovou šírkou 50 m
- ochranné pásmo diaľnice D4 ktoré zasahuje východný okraj územia. Toto ochranné pásmo má celkovú šírku 100 m, pričom sa odvíja od osi najbližšieho krajného pruhu diaľnice
- ochranné pásmo letiska M.R. Štefánika s výškovým obmedzením stavieb
 - ochranné pásmo roviny vzletového a približovacieho priestoru s výškovým obmedzením 225 - 248 m n. m. B. p. v.
 - ochranné pásmo kužeľovej prekážkovej plochy (sklon 4% / 1 : 25) s výškovým obmedzením 172 - 248 m n. m. B. p. v.
 - ochranné pásmo vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 172 m n. m. B. p. v.

V ostatných častiach riešeného územia je povolená zástavba, ktorá bude regulovaná na základe záväznej časti územného plánu zóny podľa grafickej časti, kde sú definované regulačné stavebné čiary s parametrami zástavby zodpovedajúcimi platnému v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, jeho doplnkov a aktualizácií.

B.8 ZASTAVOVACIE PODMIENKY

Pre riešenie dokumentácie územného plánu zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory bol východiskový základný podklad Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, jeho doplnky a aktualizácie. Riešené územie bolo rozčlenené na sedem sektorov, v rámci ktorých sú splnené požadované parametre na intenzitu zástavby, podlažnosť a funkciu územia.

- **index zastavaných plôch IZP**
udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby
- **index podlažných plôch IPP**
udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní
- **koeficient zelene KZ**
udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

B.8.1 UMIESTNENIE STAVIEB NA POZEMKU

Pre umiestnenie stavieb v dokumentácii územného plánu zóny technologického parku CEPIT Bratislava – Vajnory boli stanovené jednoznačne identifikovateľné hranice novej zástavby v jednotlivých sektoroch a stavebných pozemkoch stavebnou čiarou. Stavebná čiara je umiestnená tak, aby nebola v rozpore s dopravnou a technickou infraštruktúrou, ochrannými pásmami a aby umožňovala plnohodnotnú zástavbu na pozemku vzhľadom na okolité prostredie a zástavbu.

Lokalizácia stavebnej čiary je jednoznačne identifikovateľná definovaním pevných bodov v sústave JTSK (jednotná trigonometrická sieť katastrálna), ktoré sú na každom lomovom bode definovanej stavebnej čiary.

Výšková regulácia objektov sa odvíja od podlažnosti objektov a úrovne upraveného terénu. Úroveň upraveného terénu bola stanovená tak, aby zohľadňovala výškopis pôvodného terénu a zvýšenie terénu v súvislosti s opatreniami na retenciu dažďovej vody. Pre každý potenciálny stavebný pozemok je tak určená maximálna alebo požadovaná výška stanovená v absolútnej nadmorskej výške Balt po vyrovaní.

Vzťah komunikácií ku regulačným stavebným čiaram závisí od profilu komunikácie a je definovaný vzdialenosťou zástavby od osi komunikácie. Vzhľadom na optimálnu dopravnú obsluhu územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sú definované jednotlivé profily komunikácií, ktoré obsahujú podľa významu komunikácie samotné pruhy pre automobily (šírka 3,50 m) s doplnením odbočovacimi pruhmi (šírka 3,50 m), pruh pre cyklistov (šírka 1,50 m), pruh na parkovanie (šírka 2,25 m) a chodníky (šírka 2,50 m).

Členenie profilov komunikácií:

B.8.2 INTENZITA ZASTAVANIA

Intenzita zastavania v územnom pláne zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory je definovaná v súlade s reguláciou stanovenou v definovanom podklade Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, jeho doplnky a aktualizácie. Riešené územie bolo rozčlenené na sedem sektorov, v rámci ktorých sú splnené požadované parametre na intenzitu zástavby, podlažnosť, funkciu územia.

Pre územie sektorov I. a II. v západnej časti s funkciou v zmysle územného plánu výroba ako územie výroby rozvojové, číslo funkcie 301, kód E prislúchajú nasledovné parametre:

Index zastavaných plôch	0,55
Index podlažných plôch	1,10
Koeficient zelene	0,10

Pre územie sektorov III., IV., V., VI. A VII. vo východnej a severnej časti územia pre funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 201, kód G; prislúchajú nasledovné parametre:

Index zastavaných plôch	0,30
Index podlažných plôch	1,80
Koeficient zelene	0,20

V každom zo siedmich sektorov sú tieto parametre dodržané s priestorovou rezervou. V nasledujúcich tabuľkách predkladáme vyhodnotenie každého sektora v porovnaní s parametrami definovanými v územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy.

SEKTOR I	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		42 859
zastavaná plocha [m ²]	23 572	22 800
index zastavanej plochy	0,55	0,53
podlažná plocha [m ²]	47 145	46 800
index podlažnej plochy	1,10	1,09
plocha zelene [m ²]	4 286	5 400
koeficient zelene	0,10	0,13
podlažnosť		2

SEKTOR II	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		52 980
zastavaná plocha [m ²]	29 139	26 000
index zastavanej plochy	0,55	0,49
podlažná plocha [m ²]	58 278	57 600
index podlažnej plochy	1,10	1,09
plocha zelene [m ²]	5 298	8 000
koeficient zelene	0,10	0,15
podlažnosť		2

SEKTOR III	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		118 414
zastavaná plocha [m ²]	35 524	33 800
index zastavanej plochy	0,30	0,29
podlažná plocha [m ²]	213 145	212 000
index podlažnej plochy	1,80	1,79
plocha zelene [m ²]	23 683	31 000
koeficient zelene	0,20	0,26
podlažnosť		5 až 6

SEKTOR IV	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		78 366
zastavaná plocha [m ²]	23 510	18 200
index zastavanej plochy	0,30	0,23
podlažná plocha [m ²]	141 059	115 000
index podlažnej plochy	1,80	1,47
plocha zelene [m ²]	15 673	16 800
koeficient zelene	0,20	0,21
podlažnosť		2 až 6

SEKTOR V	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		144 705
zastavaná plocha [m ²]	43 412	36 800
index zastavanej plochy	0,30	0,25
podlažná plocha [m ²]	260 469	242 000
index podlažnej plochy	1,80	1,67
plocha zelene [m ²]	28 941	31 000
koeficient zelene	0,20	0,21
podlažnosť		2 až 6

SEKTOR VI	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		132 918
zastavaná plocha [m ²]	39 875	39 400
index zastavanej plochy	0,30	0,30
podlažná plocha [m ²]	239 252	238 000
index podlažnej plochy	1,80	1,79
plocha zelene [m ²]	26 584	40 000
koeficient zelene	0,20	0,30
podlažnosť		5 až 8

SEKTOR VII	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		116 722
zastavaná plocha [m ²]	35 017	34 000
index zastavanej plochy	0,30	0,291
podlažná plocha [m ²]	210 100	209 000
index podlažnej plochy	1,80	1,79
plocha zelene [m ²]	23 344	35 000
koeficient zelene	0,20	0,30
podlažnosť		4 až 6

Pre celkové vyhodnotenie územia sektorov I. a II. v západnej časti s funkciou v zmysle územného plánu výroba uvádzame nasledovnú zhrňujúcu tabuľku, v ktorej je preukázané dodržanie požadovaných parametrov:

SEKTORY I., II.	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektorov [m ²]		95 839
zastavaná plocha [m ²]	52 711	48 800
index zastavanej plochy	0,55	0,51
podlažná plocha [m ²]	105 423	104 400
index podlažnej plochy	1,10	1,09
plocha zelene [m ²]	9 584	13 400
koeficient zelene	0,10	0,14

Pre celkové vyhodnotenie územia sektorov III., IV., V., VI. a VII. vo východnej a severnej časti územia pre funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu uvádzame nasledovnú zhrňujúcu tabuľku, v ktorej je preukázané dodržanie požadovaných parametrov:

SEKTORY III.,IV.,V.,VI.,VII.	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektorov [m ²]		591 125
zastavaná plocha [m ²]	177 338	162 200
index zastavanej plochy	0,30	0,27
podlažná plocha [m ²]	1 064 025	1 016 000
index podlažnej plochy	1,80	1,72
plocha zelene [m ²]	118 225	153 800
koeficient zelene	0,20	0,26

B.8.3 ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE STAVIEB

V rámci riešeného územia budú umiestnené funkcie súviace s prevádzkou technologického parku CEPIT, ktorý charakterizuje vývoj najnovších technológií na základe využitia vedeckého výskumu. Tomuto by mal zodpovedať aj charakter objektov v architektonickom prejave. V aplikácii na výraz objektov to znamená použitie najnovších technológií výstavby so zameraním na trvalú udržateľnosť prostredia. Vzhľadom na predpoklad, že užívateľmi objektov by mali byť špičky nášho vedeckého potenciálu v spolupráci s etablovanými inštitúciami a firmami, dá sa očakávať požiadavka certifikácie objektov v systéme medzinárodne uznávaných certifikačných procesov ako sú LEED, resp. BREAM. Táto certifikácia priamo vyžaduje aplikáciu najnovších technológií ohľaduplných voči prírode a urbanizovanému prostrediu.

Z hľadiska architektonického výrazu a aplikácie jednotlivých prvkov v rámci riešeného územia technologického parku CEPIT bol spracovaný Design manuál technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, ktorý slúži na reguláciu výrazu jednotlivých objektov. Užívatelia objektov budú povinní spracovať a predkladať takú projektovú dokumentáciu jednotlivých objektov na schválenie, ktorá bude v súlade so zásadami design manuálu.

Design manuál predpisuje základné parametre priestorového a technického riešenia ako sú index zastavanej a podlažnej plochy, koeficient zelene, spôsob nakladania s dažďovou vodou. Súčasne sú tu definovaný základný výraz jednotlivých prvkov stavby a pozemku v troch kategóriách – odporúčané, prípustné a nežiaduce:

Strechy

Odporúčané	ploché strechy optimálne zelené hlavne na nižších hmotách v kontakte s vysokými objektmi
prípustné	strechy so sklonom alebo zaoblením hmoty

nežiaduce šikmé strechy s klasickou krytinou
z horizontu chodca viditeľné umiestnenie vzduchotechnických zariadení
a technických prvkov ako sú antény, satelity, fotovoltaika

Fasády

Odporúčané systémové presklené steny,
fasádne systémy na báze kovov, laminátu, kameňa a keramiky
prípustné kontaktné zatepľovacie systémy na podružných plochách
nežiaduce umiestnenie vzduchotechnických zariadení
a technických prvkov ako sú antény, satelity

Označenie objektu

Odporúčané umiestnenie pred objektom priamo na teréne
prípustné umiestnenie na fasáde alebo streche objektu
nežiaduce umiestnenie na stípe pred objektom

Spevnené plochy pri objektoch

Odporúčané zámková alebo kamenná dlažba, drenážna dlažba
prípustné živичný povrch
nežiaduce liate betónové plochy bez úpravy

Osvetlenie pri objektoch

odporúčané nízke osvetľovacie telesá – bollardy
osvetľovacie telesá zapustené do terénu
prípustné stĺpové definované jednotným typom

Spevnené plochy pri objektoch

Odporúčané zámková alebo kamenná dlažba, drenážna dlažba
prípustné živичný povrch
nežiaduce liate betónové plochy bez úpravy

Hranice pozemku

Odporúčané bez viditeľného ohraničenia pozemku, ohraničenie zeleňou alebo živým
plotom
prípustné nízke transparentné oplotenie
nežiaduce murované ploty

Veľká pozornosť v celkovom výraze technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory je venovaná celkovému stvárneniu zelene v spoločných priestoroch, ako aj na jednotlivých pozemkoch. Preto boli v design manuáli určené pravidlá aplikácie jednotlivých druhov zelene:

Vegetačné prvky, stromy, stromoradia

odporúčané Použitie ako doprovodný porast pozdĺž hlavných komunikácií,
chodníkov, zvýraznenie hlavných komunikačných ťahov. Odporúčané
druhy: Acer platanoides „Cleveland“ , Prunus avium „Plena“, Tilia
cordata, Pyrus calleryana „Chanticleer“, Fraxinus excelsior „Atlas“,
Malus hybrida, Amelanchier laevis,....
prípustné listnaté druhy stromov vhodné do mestského prostredia
nežiaduce ihličnaté dreviny a listnaté dreviny s červenolistým alebo panašovaným
sfarbením listov

Vegetačné prvky skupiny stromov

odporúčané Použitie vhodných domácich drevín typických pre lokalitu Vajnory
prípustné intrudkuované listnaté dreviny zaujímavých farbou kvetov alebo
sfarbením listov na jeseň
nežiaduce ihličnaté dreviny a invázne druhy drevín Robinia pseudoacacia (okrem
kultivarov), Acer negundo, Ailanthus altissima

Kry, živé ploty

Odporúčané Nižšie voľno rastúce ploty použitie ako podsadba uličného stromoradia,
zvýraznenie spevnených plôch – chodníkov, doplnenie nízkeho
oplotenia pozemku, vyššie rastúce živé ploty - ohraničenie vonkajších
hraníc pozemkov Výška 0,5 – 1,5 m - Spiraea cinerea, Spiraea
nipponica, výška nad 1,5 m: Cornus alba, Cornus sanguinea, Viburnum
opulus, Ligustrum vulgare, Syringa vulgaris, Coryllus avellana
prípustné Použitie stálezelených listnatých druhov ako Pyracantha coccinea,
a ostatných listnatých druhov vhodných pre toto prostredie, najmä však
pôvodné domáce dreviny
nežiaduce Použitie ihličnatých drevín ako napr. Thuja, Chamaecyparis, Použitie
panašovaných kultivarov a kultivarov s farebným listom

Popínavé rastliny

Odporúčané	Použitie na ozelenenie konštrukcií drobnej architektúry Popínavé rastliny vhodné pre dané stanovisko
prípustné	Použitie na ozelenenie fasád
nežiadúce	Použitie invázných popínavých drevín ako Clematis recta

B.8.4 DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ RIEŠENIE

Riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory sa nachádza v katastrálnom území Bratislava – Vajnory z hľadiska dopravného a technického riešenia bude zapojené do existujúcej infraštruktúry, ktorá čiastočne saturuje potreby nárastu kapacít a súčasne počíta s rozvojom infraštruktúry, ktorý má nastať v najbližšom období. Jedná sa hlavne o výstavbu obchvatu Bratislavy – diaľnice D4 a doplnenia vysokého rádu systému kanalizácie.

B.8.4.1 DOPRAVNÉ RIEŠENIE

Územie určené pre vybudovanie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory je situované na okraji mesta na severovýchode Bratislavy na území mestskej časti Vajnory medzi Rybničnou ulicou a Šúrskym kanálom. Územie je zo severu ohraničené potokom Struha až po východnú hranicu mesta, resp. po hranicu katastrálneho územia Vajnory. Južnú hranicu tvorí Račiansky potok, západnou hranicou je Rybničná ulica.

CEPIT je v širšom merítke súčasťou severovýchodnej oblasti mesta, ktoré sa rozkladá na katastrálnom území Vajnory a časti katastrálneho územia Rača. Jej hranice tvoria na severnom, západnom a južnom okraji železničnej trate a na východe hranica mesta. Dnes sú v dotyku s touto oblasťou situované najvýznamnejšie dopravné tepny mesta – diaľnica D1 a radiály Základného komunikačného systému (ZAKOS). Prostredníctvom diaľnice a radiál ZAKOSu je táto oblasť pripojená na dopravný systém mesta a štátu. Zo severu sa oblasti dotýka Račianska radiála ZAKOSu (c. II/502), z juhu Vajnorská radiála (c. I/61). Obe radiály a diaľnicu spája Rybničná (funkčná trieda B2 zberná komunikácia kategórie MZ 7-8/60), ktorá tvorí dopravnú os oblasti. Na túto komunikáciu sú pripojené ostatné komunikácie danej oblasti:

- zberná komunikácia B2 Roľnícka ul. (c. III/00611), pripája sa na Rybničnú a smeruje cez Vajnory do zázemia Bratislavy na Chor. Grob cez Čiernu vodu,
- obslužná komunikácia C1 Pri starom letisku – Dopravná – Pri Šajbách, spája Rybničnú s c. II/502 popri Východnej stanici,
- Svätajurská cesta sa pripája na Roľnícku ul. a dnes prechádza cez územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, v minulosti spájala Vajnory so Svätým Jurom a dnes je pred železničnou traťou Bratislava – Pezinok – Modra – Trnava uslepená a slúži len ako účelová komunikácia najmä pre prístup do chránenej oblasti Šúr,
- ostatné obslužné komunikácie C2-C3, pripájajú sa na vyššie uvedené komunikácie a dopĺňajú celý systém komunikácií.

V krátkodobom časovom horizonte sa v širších vzťahoch očakáva z hľadiska dopravného napojenia obce Vajnory a okolitých investícií vybudovanie diaľničného obchvatu Bratislavy D4. Územie bude z diaľnice prístupné mimoúrovňovou križovatkou Čierna voda. Z kruhového objazdu pri diaľničnej križovatke bude samostatnou vetvou napojené územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory. Táto vetva bude v budúcnosti predĺžená a vytvorí sa severný obchvat Vajnory.

V dlhodobom horizonte sa v širšom kontexte riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory počíta s nasledovnými investíciami:

- Rybničná ul. – rozšírenie na kat. MZ 9/60 s výhľadom rozšírenia na 4 pruhy,
- Račianska radiála ZAKOSu (c. II/502) - preloženie do polohy južne od železničnej stanice Rača podľa územného plánu mesta,
- vybudovanie obchvatu Vajnory - severný, severovýchodný, východný (preložka c. III/00611)

Tieto investície sú však výhľadové a momentálne sa nepočíta s ich realizáciou, prípadne ich realizácia môže byť aktuálna po vyhodnotení dopravného vplyvu napojenia územia na diaľnicu D4.

K týmto základným trasám sa pridáva komunikačné pripojenie územia Čiernej vody a Chorvátskeho Grobu, kde sa pripravuje a realizuje výstavba pre bývanie cca 30.000 obyvateľov.

Toto pripojenie zapojené do východného obchvatu Vajnor, je smerované na Triblavinu v súbehu s prímestskou železnicou zakreslenou zatiaľ len ako ideový návrh. V úvahách pre obsluhu územia MHD sa objavuje električková trať spájajúca konečnú na Komisárkach v Rači a konečnú pri Zlatých pieskoch. Predbežne sa uvažuje s jej polohou pozdĺž Rybničnej ul. Pripravuje sa zavedenie integrovanej hromadnej dopravy v rámci regiónu Bratislavy s využitím aj železničnej dopravy a v tejto oblasti, kde sú tri železničné stanice, je to systém, ktorý môže mať perspektívu. V priloženej schéme (Severovýchodná oblasť Bratislavy, Vajnory – Rača, výhľad) je uvedený výhľad dopravného systému severovýchodnej oblasti, ktorý v detailoch ešte nie je uzavretý. V základných rozvojových kontúrach však vyjadruje predpokladané dopravné nároky a požiadavky.

B.8.4.1.1 INDIVIDUÁLNA AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Dopravný návrh pre územie technologického parku CEPIT

Územie technologického parku CEPIT po jeho úplnom dostavaní bude pripojené na komunikačný systém vo dvoch bodoch. Prvý bod je situovaný na Rybničnej ul. v mieste dnešného pripojenia vojenského areálu. Druhý bod je navrhnutý na pripojovaciu komunikáciu navrhnutú a schválenú v rámci výstavby diaľničného obchvatu Bratislavy D4, ktorá bude nadväzovať na severovýchodný obchvat Vajnor. Vzhľadom na predpokladaný harmonogram výstavby diaľnice D4 bude napojenie y diaľnice primárnym napojením technologického parku CEPIT.

Oba body prepája komunikácia tvoriaca dopravnú os celého územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory navrhnutá do funkčnej triedy C1 základnej kategórie MO 19/40. Dopravný priestor komunikácie celkovej šírky 24 m je rozdelený nasledovne:

- 2 pruhy šírky 3,5 m na každý smer jeden pre priebežnú dopravu,
- 1 pruh šírky 3,5 m v strede komunikácie pre ľavé odbočenia, prípadne pre osadenie ochranného ostrovčeka priechodov pre peších,
- 2 jednosmerné pruhy šírky 1,5 m pre cyklistov,
- 2 pruhy šírky 2,25 m pre pozdĺžne uličné parkovanie,
- obojstranné chodníky šírky 2,5 m+0,5 m zelene pri ich vonkajšom obrubníku.

Na túto dopravnú os nadväzujú ďalšie komunikácie (trasy B-E) funkčnej triedy C2-C3 kategórií 12,5–16/30, ktoré tvoria doplnujúcu dopravnú sieť.

Dopravné zaťaženie komunikácií v riešenom území

Podklady pre výpočet dopravného zaťaženia komunikácií technologického parku CEPIT boli nasledovné:

- údaje o počte parkovacích státi,
- dopravný prieskum vykonaný v mesiaci jún 2010 na Rybničnej a v okolí Vajnor.

Údaje o počte parkovacích státi (celkove 5 765 stojísk) v jednotlivých sektoroch a rozdelených do etáp, boli prevzaté z masterplanu vypracovaného viedenskou projekčnou firmou ATP, pričom boli preverené v zmysle platných noriem STN. Tieto údaje slúžili na výpočet dopravného zaťaženia vnútorných komunikácií technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory.

Dopravný prieskum bol vykonaný v mesiaci jún 2010 v čase 6.-18. hod. v okolí MČ Bratislava – Vajnory, kedy sa vykoná najväčší podiel dopravnej práce na komunikáciách. Dnešná intenzita na Rybničnej činí 12 324 vozidiel/deň obojsmerne a z toho v špičkovej hodine je to 1350 vozidiel/deň obojsmerne. Podiel nákladnej dopravy kolíše v priebehu dňa v rozmedzí 20-25%.

Vzhľadom na vývoj výstavby diaľnice D4 je veľký predpoklad, že v dobe nárastu potreby dopravnej kapacity pre technologický park CEPIT Bratislava Vajnory v prvej etape výstavby bude toto riešené územie napojené na diaľnicu D4 a súčasne Rybničnú ulicu. Napojenie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory na diaľnicu D4 tým aj eliminuje potrebu úprav hľadiska posilnenia napojenia z Rybničnej ulice. Týmto napojením sa bude vplyv dopravného zaťaženia vyplývajúci z potreby obsluhy technologického parku CEPIT na Rybničnú ulicu minimalizovaný.

Statická doprava

Nároky na parkovanie a odstavovanie osobných áut boli vypočítané v zmysle STN 73 6110 orientačne. Výpočet presnejších nárokov na počet parkovacích stojísk bude tvoriť nedeľnu súčasť projektovej dokumentácie každého objektu na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory..

Vstupné údaje pre výpočet nárokov statickej dopravy:

vplyv stupňa automobilizácie	1:2	ká = 1,2
vplyv veľkosti obce	nad 100.000 obyvateľov	kv = 1,1
vplyv polohy riešeného územia	nadmestský význam	kp = 1,0

Rozdelenie nárokov statickej dopravy podľa jednotlivých sektorov uvádza nasledovná tabuľka:

Sektor	funkcia	počet parkovacích miest
Sektor I	datacentrum, energocentrum, centrum služieb, občianska vybavenosť	230
Sektor II	Datacentrum, energocentrum, centrum služieb, občianska vybavenosť	155
Sektor III	Vyššia občianska vybavenosť vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum	940
Sektor IV	Vyššia občianska vybavenosť a bývanie vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum administratíva, služby a obchod	700
Sektor V	Polyfunkčné objekty a bývanie administratíva, služby a obchod veda, výskum, malé výrobné prevádzky	1010
Sektor VI	Vyššia občianska vybavenosť a bývanie vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum, služby a obchod konferenčné centrum, prechodné ubytovanie, expozície	1650
Sektor VII	Polyfunkčné objekty a bývanie administratíva, služby a obchod veda, výskum, malé výrobné prevádzky	1080
celkom		5 765

B.8.4.1.2 MESTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Pre územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory je možné predpokladať nasledovnú obsluhu mestskou hromadnou dopravou:

Autobusová doprava

Autobusová doprava bude napojená cez Rybníchnú ulicu a na území technologického parku CEPIT vytvorí trasu so zastávkami umiestnenými tak, aby bola dostupnosť optimalizovaná do 5 minút na celé územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory. Na vyústení hlavnej dopravnej osi v ochrannom pásme diaľnice je vytvorený priestor na otočku autobusov, kde môže byť konečná stanica obslužných liniek. Otočka je koncipovaná tak, aby tu bolo možné dorovnávanie harmonogramu mestskej hromadnej dopravy. Autobusy z konečnej budú smerovať po hlavnej dopravnej trase späť ku Rybníčnej ulici a odtiaľ po trase v zmysle štruktúry siete mestskej hromadnej dopravy na smer Rača a Vajnory.

Električková doprava

Z hľadiska možného trasovania prepojenia jednotlivých tratí spracovala projekčná kancelária REMING CONCLT a.s. v decembri roku 2007 dopravnú štúdiu „DPB a.s., električková trať Rača – Vajnory – Zlaté Piesky“, kde boli zhodnotené vo variantoch trasy električky, technológia a dopravné dopady jej zavedenia do tohto územia. Táto dokumentácia je v štádiu vyhodnocovania a po rozhodnutí bude možné aplikovať závery vzhľadom na územie technologického parku CEPIT. Uvedená dokumentácia však nebola zapracovaná do územného plánu hl.mesta SR Bratislavy a tak sa s ňou dá uvažovať iba výhľadovo. Predpokladané napojenie električkovej trate by sa malo odohrať na rozhraní Račianskeho potoka v blízkosti Svätojurskej cesty. V rámci riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava – Vajnory bol vyhradený koridor na možné umiestnenie trasy električky s otočkou na východnom okraji územia v ochrannom pásme diaľnice. Táto časť bola definovaná ako priestorová rezerva na umiestnenie dopravných stavieb.

Vzhľadom na kapacitné napojenie individuálnej dopravy na diaľnicu a napojenie autobusovými linkami mestskej hromadnej dopravy však je možné konštatovať, že nevybudovanie električkovej trate v území by bolo obmedzujúcim faktorom rozvoja územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory.

Železničná doprava

Potenciál železničnej infraštruktúry na využitie pre mestskú hromadnú dopravu ako požiadavka mesta bude optimálne využitá po zohľadnení podmienok definovaných spoločnosťou Bratislavská integrovaná doprava, ktorú zriadilo mesto Bratislava a Bratislavský samosprávny kraj. V kompetencii tejto akciovnej spoločnosti je stanoviť podmienky na vznik, prevádzku a koncepciu vývoja systému integrovanej dopravy s využívaním aj železničného potenciálu na území mesta.

Vzhľadom na vhodnú dostupnosť územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory ku existujúcim železničným staniciam Rača a Rendez, ako aj ku ďalším uvažovaným zastávkam železnice je možné počítať s potenciálom využitia železničnej dopravy pre riešené územie.

B.8.4.1.3 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa cyklistické trasy organicky včlenia do komplexnej dopravnej infraštruktúry CEPIT. Cyklistické trasy v území budú slúžiť na vnútornú prepravu, doplnenie dopravy zamestnancov a obyvateľov z blízkeho okolia, ako aj na rekreačné účely. Hlavná dopravná trasa je koncipovaná tak, aby umožňovala bezpečný pohyb cyklistov v oddelenom jazdnom pruhu samostatnom pruhu medzi komunikáciami a chodníkmi.

V rámci širších vzťahov bola v roku 2011 pripravená dokumentácia Malokarpatsko - Šúrska cyklomagistrála JURAVA, ktorá prepája Svätý Jur s račou a Vajnormi. Na základe tejto dokumentácie boli v roku 2014 cyklistické trasy realizované, pričom cez riešené územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory vedie po existujúcej Svätajurskej ceste cyklotrasa. V riešení územného plánu zóny sa počíta s umiestnením tejto trasy v identickej polohe.

B.8.4.1.4 CHODNÍKY PRE PEŠÍCH

Územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory bude vybavené sieťou chodníkov pre peších, ktoré sa vinú paralelne s obslužnými komunikáciami. V rámci riešenia jednotlivých objektov budú vytvorené možnosti priečného prepojenia pre chodcov. Výrazným priestorom nielen pre pohyb chodcov, ale aj pre pobyt a relaxáciu bude ústredný priestor v trase Svätajurskej cesty ako aj v priečnej pešej komunikácii v južnej časti riešeného územia. Vzhľadom na existenciu a rozvoj prírodného prostredia v priestore biokoridorov pri Račianskom a Vajnorskom potoku tu budú vybudované chodníky slúžiace na voľnočasové aktivity a oddych.

Chodníky budú riešené v súlade s požiadavkami užívania osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle vyhlášky 532/2002 Z.z.

B.8.4.2 ZÁSOBOVANIE VODOU

Pitná voda

Riešené územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa nachádza na východnom okraji Bratislavy medzi mestskými časťami Vajnory a Rača. Západný okraj územia tvorí Rybníčná ulica, pozdĺž ktorej prechádza vodovodné potrubie DN 400. Na tento vodovod je pripojená existujúca zástavba (BEZ, VÚKI, VÚVH, kasárne) samostatnými vodovodnými prípojkami. Areálové rozvody tejto zástavby majú neverejný charakter. Na riešenom území nie v súčasnosti vybudovaný rozvod pitnej vody.

Na základe rokovania investora s BVS a.s. bude riešené územie pripojené na existujúci vodovod DN400, ktorý je uložený pozdĺž Rybníčnej ulice. Ďalej sa pripravuje realizácia vodovodného potrubia DN400, ktoré prepojí existujúci vodovod na Rybníčnej ulici s vodovodným prívodom DN400 Vajnory – Čierna Voda na konci Roľníckej ulice. Trasa tohto vodovodu je vyprojektovaná na južnej strane – pozdĺž kanála Kratina. V návrhu vodovodu pre CEPIT uvažujeme s prepojením aj na toto potrubie. Pre križovanie Račianskeho potoka a potoka Kratina budú postavené samostatné stavebné objekty. Na riešenom území navrhujeme zokruhovanú vodovodnú sieť uličných potrubí profilov DN100 – DN250, uložených pod chodníkmi, ktoré sú navrhované pri komunikáciách. Na potrubiach budú inštalované šúpatká so zemnými súpravami, podzemné hydranty (odvodnenie a odkalenie potrubí, odber vody pre hasičov). Vzďialenosti hydrantov budú max. 110 m. Materiál potrubí navrhujeme tvárnu liatinu. Potrubia, ktoré budú križovať vodné toky, budú zavesené na konštrukcii mostov a opatrené dôkladnou tepelnou izoláciou.

Po konečnom dobudovaní technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory budú dosiahnuté nasledovné parametre odberu vody:

Denná potreba vody celkom

$Q_d = 1,485\ 454\ \text{l/d}$

17,19 l/s

Maximálna denná potreba celkom

$$Q_m = 1,6 \times 17,19 \text{ l/s}$$

27,51 l/s

Maximálna hodinová potreba celkom

$$Q_h = 1,8 \times 27,51 \text{ l/s}$$

49,52 l/s

V prípade väčšej potreby technologickej vody pre prevádzky bude potrebné vykrývať zvýšenú spotrebu samostatnými studňami. V riešení spracovať aj časť "neverejnú vodovod".

Úžitková voda

Na riešenom území sa v súčasnosti nachádza funkčný rozvod závlahového systému, ktorý distribuuje úžitkovú vodu na zalievanie z Vajnorského jazera. Tento systém musí zostať funkčný pre plochy s poľnohospodársky obrábanou pôdou. Preto v častiach, kde je existujúci rozvod závlahového systému v kolízii s možnou zástavbou budú realizované náhradné trasy, ktoré zabezpečia funkčnosť závlahového systému.

B.8.4.3 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA

Existujúca splašková kanalizácia je vybudovaná v obci Vajnory (vákuový systém) s pripojením na jednotnú kanalizáciu. Kanalizačná uličná stoka je ukončená na Rybníčkovej ulici pri obchvate Vajnor, ďalšie využiteľné miesto pripojenia je spoločná čerpacia stanica na Dorasteneckej ulici.

Pre odvádzanie splaškových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory navrhujeme vybudovať samostatnú splaškovú kanalizáciu. Na základe predbežných rokovaní medzi investorom a BVS a.s. miestom pre pripojenie splaškových vôd z riešeného územia bude existujúca čerpacia stanica splaškovej kanalizácie obce Vajnory, ktorá sa nachádza na začiatku Vajnor pri kruhovom objazde. Splaškové vody budú dopravované z riešeného územia samostatným výtlačným potrubím profilu DN250 (profil navrhujeme pre konečný stav zástavby územia). Dĺžka výtlačného potrubia bude cca 1400 m. Trasa výtlačku je navrhnutá pozdĺž komunikácie – obchvatu Vajnor – Rybníčkovej ulice – končí v čerpacej stanici pri komunikačnom napojení riešeného územia na Rybníčnú ulicu.

Uličnú sieť splaškovej kanalizácie navrhujeme ako kombináciu gravitačných úsekov vodotesných stôk s revíznymi šachtami a podzemných staníc. Vzájomná poloha čerpacích staníc, ktoré budú postavené ako podzemné objekty tesne vedľa komunikácií, nepresiahne vzdialenosť 250 m. Maximálna hĺbka uloženia stôk pod upraveným terénom bude okolo 2,80 m. Celkový počet čerpacích staníc bude 11.

Stoky splaškovej kanalizácie budú uložené pod komunikáciou. V úsekoch komunikácií, ktoré premošťujú vodoteče (Račiansky potok, potok Struha) budú výtlačné potrubia splaškovej kanalizácie z čerpacích staníc uchytené na konštrukcie mostov.

Gravitačné úseky stôk navrhujeme uložiť v sklonoch min. 5 %. Značná časť potrubí sa bude ukladať v hĺbkach, kde sa môže pri výstavbe nachádzať podzemná voda. Hladinu podzemnej vody bude potrebné znižovať čerpaním. Voda sa bude odvádzajú do najbližšieho potoka. Rovnako bude potrebné postupovať aj pri výstavbe čerpacích staníc.

Celkové konečné množstvo splaškových vôd bude prakticky zhodné so spotrebou vody, teda **Q_{spl} = 1485,454 m³/deň.**

Informatívna dĺžka uličných stôk profilu DN300 pre riešené územie bude 3320 m. Kanalizačný systém splaškovej kanalizácie bude potrebné postaviť ako vodotesný (stoky, šachty, čerpacie stanice).

B.8.4.4 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA A RETENCIA DAŽĎOVÝCH VÔD

Dažďová kanalizácia

Z kapacitných dôvodov nie je možné využiť pre odvod dažďovej vody z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory verejnú jednotnú kanalizáciu (zberače). Reálnou možnosťou sa javí výstavba gravitačnej dažďovej kanalizácie v kombinácii s retenčnými nádržami a čerpacími stanicami, ktoré budú zrážkové vody – po prečistení v odlučovačoch ropných látok – postupne dopravovať do vodných tokov, pretekajúcich územím technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory (Račiansky potok, potok Struha, Vajnorský potok).

Stoky dažďovej kanalizácie profilov DN300 – DN600 budú postavené v komunikáciách, sklony stôk budú navrhované minimálne (2 % - 5 %). Retenčné nádrže, čerpacie stanice a ORL budú postavené na pozemkoch vedľa komunikácií. Do vodných tokov budú odvedené vody cez výustné

objekty. Na stokách budú postavené revízne kanalizačné šachty. Celý systém dažďovej kanalizácie bude postavený vodotesne.

Retencia a management dažďovej vody

Management dažďovej vody na území technologického parku CEPIT v Bratislave – Vajnoroch je definovaný v elaboráte Štúdia riešenia odvodu a retencie dažďových vôd spracovanej v decembri 2008. Štúdia sa zaoberá definovaním množstva zrážkových vôd v extrémnych podmienkach, spôsobom ich zadržania na riešenom území a ich postupným vypúšťaním do Vajnorského a Račianskeho potoka. S touto problematikou súvisí bilancia násypov, riešenie sadových a terénnych úprav a návrh princípov využitia dažďovej vody pre zásobovanie územia úžitkovou vodou.

Územie technologického parku CEPIT bude vzhľadom na extrémne vysokú hladinu spodnej vody zvýšené celoplošným násypom, ktorého výška bola stanovená v rámci prípravy projektovej dokumentácie infraštruktúry. Cieľom komplexu opatrení súvisiacich s retenciou a odvodom dažďovej vody je vytvoriť progresívny a úsporný systém využívajúci prirodzenú a umelo upravenú konfiguráciu terénu technologického parku CEPIT. Základné podmienky na výpočet bilancii dažďových vôd boli definované Slovenským vodohospodárskym podnikom. Táto inštitúcia súčasne stanovila povolené množstvá dažďovej vody odvádzanej do Račianskeho a Vajnorského potoka, ako aj spôsob a možnosti úprav profilu vymedzeného hrádzami.

Územie technologického parku CEPIT bolo rozčlenené na sedem sektorov, v rámci ktorých sú dodržané parametre novej zástavby v zmysle platného územného plánu.

Systémové riešenie pre retenciu a odvádzanie zrážkových vôd technologického parku CEPIT je navrhnuté nasledovne:

- zrážkové vody zo striech navrhovaných budov v jednotlivých stavebných parcelách budú odvádzané do vsakovania v rámci plôch zelene, parkovísk a chodníkov v okolitom území
- alternatívne a odporúčané je využitie zrážkových vôd zo striech pre potreby zásobovania objektov úžitkovou vodou, respektíve na polievanie zelene. Pre takéto využitie môžu byť umiestnené zásobníky dažďovej vody v objekte, pod objektom, alebo aj na ploche stavebnej parcely. Množstvo a spôsob takto zadrživanej vody závisí od investora na stavebnej parcele a objem takto zadržanej dažďovej vody nebol zohľadnený v bilancii
- na plochých strechách je odporúčané riešenie vegetačných striech, ktoré okrem pozitívnych vplyvov na tepelnú bilanciu objektov majú retenčné vlastnosti definované koeficientom 0,3.
- Celková plocha vegetačných striech môže byť v zohľadnená v bilancii potreby retencie započítaním koeficientu 0,3
- zrážkové vody z obslužných komunikácií a chodníkov v jednotlivých stavebných parcelách budú odvádzané do vsakovania v rámci plôch zelene, parkovísk a chodníkov v okolitom území
- zrážkové vody z parkovísk jednotlivých stavebných parciel budú po odfiltrovaní v odlučovačoch ropných látok prečerpávané do vsakovania v rámci plôch zelene, parkovísk a chodníkov v okolitom území, alternatívne môžu byť zadržované po odfiltrovaní v retenčných košoch
- zrážkové vody z obslužných komunikácií a chodníkov infraštruktúry CEPIT budú vsakované do rigolov súbežných s týmito komunikáciami, alternatívne odvádzané dažďovou kanalizáciou do čerpacích staníc, kde sa výtlačným potrubím budú odvádzat do suchých poldrov, odtiaľ následne budú následne vsakovať alebo v povolených množstvách budú odčerpávané čerpacími stanicami do potokov. Čerpacie stanice budú dimenzované na súčasné odtokové pomery ($k = 0,05$)
- v prípade deficitu objemu retencie bude prevyšujúce množstvo dažďovej vody gravitačne a nútene odvádzané do suchých poldrov, odkiaľ bude v prípade potreby postupne odčerpávané do Vajnorského a Račianskeho potoka.

Vzhľadom na existujúci stav územia a pomery podzemnej vody, ktorá v extrémnych prípadoch vystupuje nad povrch terajšieho terénu, bude potrebné urobiť nasledujúce opatrenia:

- upraviť existujúci terén (odobrať ornicu) a budúce nezastavané plochy v jednotlivých sektoroch urovnať v sklone 1-3 % smerom k potokom
- pod zelenými plochami, plochami chodníkov a parkovísk realizovať štrkový násyp frakcie 63 až 150 na výšku minimálne 0,7m, ktorý bude zakrytý geotextíliou, oddeľujúcou štrk od vegetačnej vrstvy v prípade zelene alebo od vrstiev skladby chodníkov alebo parkovísk. Násyp štrku vytvorí priestor pre retenciu presakujúcej vody. V návrhu uvažujeme s 20%-nou využiteľnosťou objemu štrkového násypu. Výška zasakovacieho priestoru pod štrkovou vrstvou, vzťahnutá na priemerné ročné maximum hladiny podzemnej vody by

mala činiť 1,0 m a viac, aby bola zabezpečená dostatočná priesaková dráha pre privádzané odtoky. Pri nízkom látkovom znečistení je možný menší zasakovací priestor, minimálne však 0,5m od hladiny priemerného ročného maxima podzemnej vody.

- komunikácie v jednotlivých stavebných parcelách, ako aj komunikácie základnej infraštruktúry nie sú súčasťou systému retencie vzhľadom na nevhodnosť umiestnenia retenčnej vrstvy pod skladbou vrstiev komunikácií. Komunikácie budú od retenčných polí oddelené ílovými tesniacimi stenkami, zapustenými do pôvodného terénu približnej hĺbky 0,4m, šírky 0,4 až 0,5m. Prepojením jednotlivých retenčných zón bude zabezpečené prechodkami vedenými v dištančnej vrstve pod skladbou vrstiev komunikácie
- po obvode územia technologického parku CEPIT zo severnej a západnej strany budú vybudované podzemné ílové tesniace steny, zapustené do pôvodného terénu približnej hĺbky 0,4m, šírky 0,4 až 0,5m, ktoré zabránia prítoku vôd zo susediacich pozemkov
- územia jednotlivých sektorov budú rozdelené prerušovanými ílovými stenkami, ktorých úlohou bude zadržať presakujúcu vodu z povrchu čo najdlhšie pre miestne vsakovanie do podložia
- pre výpočet odtokových množstiev pri prívalových dažďoch bolo uvažované s trvaním prívalového (blokového) dažďa čas $T = 120 \text{ min}$ (7200 sek) s periodicitou $p = 0,33$ (30-ročný dážď) a výdatnosťou $i = 48 \text{ l/s.ha}$ (údaje: SHMÚ Bratislava)

Suché retenčné nádrže - poldre slúžia na zachytenie časti odtoku dažďových vôd z územia, a po priechode povodňovej vlny budú regulovane vyprázdňované pomocou čerpacích staníc do recipientu. Čerpacie stanice budú dimenzované na súčasné odtokové pomery ($k = 0,05$). Časť vody bude v poldroch ponechaná na vsiaknutie, tak aby boli vytvorené vhodné vlhkostné podmienky pre rozvoj vegetácie. Poldre budú prepojené s ostatnými podzemnými prvkami pre retenciu a vsakovanie dažďovej vody (drenážne vrstvy, vsakovacie koše pod spevnenými plochami, zeleňou,..) tak, aby v nich bolo možné zhromažďovať prebytky dažďovej vody z ostatných prvkov. Celková kapacita suchých poldrov umožňuje umiestnenie dažďovej vody z celého územia. Optimálny objem poldra stanovuje celkové množstvo akumulovateľnej vody v retenčnom priestore. Celkový objem poldra definuje objem retenčného priestoru a priestorovej rezervy.

Vzhľadom na celkovú urbanistickú štruktúru je tvar suchých poldrov prevažne líniového charakteru s umiestnením pozdĺž Račianskeho a Vajnorského potoka, a v okrajových častiach technologického parku CEPIT. Jednotlivé poldre sú zakomponované do okolitého prostredia a budú súčasťou systému plôch zelene v areáli. V okolí Račianskeho a Vajnorského potoka tvoria súčasť prvkov územného systému ekologickej stability krajiny – biokoridorov. Vytvoria doplnkové plochy umožňujúce rozvoj domácich vlhkomilných spoločenstiev - biotopov tvrdého a mäkkého luhu nížinných riek, s rešpektovaním požiadaviek Slovenského vodohospodárskeho podniku na prietočnosť obidvoch potokov. Jestvujúce brehové porasty zostanú v primeranom rozsahu zachované. Súčasne budú plochy poldrov využívané ako zázemie pre krátkodobú rekreáciu, doplnené chodníkmi pre peších a mobiliárom.

Na odtok a retenciu dažďových vôd z komunikácií je možné alternatívne ku dažďovej kanalizácii riešiť umiestnením líniových rigolov súbežných s komunikáciou, kde sa dažďová voda zhromažďuje gravitačne cez priepusty v obrubníkoch komunikácie a jej vhodným výškovým usporiadaním.

V nadväznosti na obslužné komunikácie ako aj časť spevnených plôch budú umiestnené vsakovacie plytké rigoly. Vzhľadom na nízku priepustnosť podložia sa odporúča použitie v kombinácii s ryhovým vsakovacím podzemným pásom a doplnené odtokom – prepojením na ostatné prvky retenčného systému v území. Maximálna výška vzdutia v rigole je 30 cm tak aby dochádzalo iba ku krátkodobému vzdutiu a predišlo sa zakolmatovaniu a zhutneniu povrchu. Niveleta dna rigola bude s minimálnym sklonom alebo vodorovná, tak aby sa dosiahlo čo najrovnomernejšieho rozloženia vody pre vsakovanie. Prítok dažďovej vody do rigolov bude povrchový, pokiaľ to bude možné priamo zo spevnených plôch. Pri bodovom zaústení z otvorenej ryhy alebo potrubného vedenia budú uskutočnené opatrenia proti vyplavovaniu a k rovnomernému rozmiestneniu vody. Ideálne je napojenie a zakomponovanie rigolov do plôch zelene. Vďaka druhovo bohatému osadeniu plôch rôznymi trávami, kry alebo aj stromy môžu byť tieto „technické diela“ vizuálne zaujímavými architektonickými prvkami v území.

Pre prevádzku objektov môže byť po bilancovaní efektívnosti investičných a prevádzkových nákladov výhodné využitie dažďovej vody pre zásobovanie úžitkovou vodou. Úžitkovú vodu je možné distribuovať samostatným rozvodom pre potreby splachovania, umývania riadu, upratovanie ako aj polievanie zelene.

Retencia a postupné odvádzanie vody je navrhnuté v riešenom území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory takým spôsobom, aby sa toto územie vyrovnalo s toto problematikou výhradne na vlastnom území bez zaťažovania okolitých pozemkov. Riešenie systému retencie dažďovej vody na pozemkoch v kontakte s riešeným územím závisí od ich využitia a nesmie zaťažovať okolité pozemky.

B.8.4.5 ZÁSBOVANIE PLYNOM

V súčasnosti prechádza riešeným územím technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory vysokotlaký plynovod DN150, ktorý je napojený na VTL plynovod DN300 – 2,5MPa Bratislava – Senec. Vysokotlaký plynovod DN150 vedie pozdĺž Svätajurskej cesty a potom zasahuje do parciel riešeného územia. Bezpečnostné pásmo plynovodu podľa zbierky zákonov č.70/1998 čl.28 má šírku 20m od vonkajšej hrany potrubia na každú stranu. Z VTL plynovodu je v riešenom území vedená VTL prípojka pre regulačnú stanicu VUKI, taktiež bezpečnostné pásmo 20m na každú stranu. Z uvedeného vyplýva, že dané územie nebude mať problém so zásobením plynu. Na základe konzultácii na SPP Bratislava pre riešené územie má byť navrhnutá jedna nová regulačná stanica plynu s rezervou cca 1000 m³/hod.

Celková potreba plynu pre celé územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory bola vypočítaná podľa projektu výstavby teplofikácie – prepočtov energetických potrieb na takúto celkovú spotrebu plynu bola uspôsobená aj kapacita regulačnej stanice plynu v riešenom území.

Potreba plynu pre jednotlivé sektory bola vypočítaná na základe plošných parametrov a funkcií jednotlivých predpokladaných stavieb:

Sektor	funkcia	Potreba tepla [MW]	Ročná spotreba tepla [GJ/rok]	Odber plynu [m³/hod]	Odber plynu [10³m³/rok]
Sektor I	datacentrum, energocentrum, centrum služieb, občianska vybavenosť	6,2	29 705	632	911
Sektor II	Datacentrum, energocentrum, centrum služieb, občianska vybavenosť	17,8	98 850	1 810	3 028
Sektor III	Vyššia občianska vybavenosť vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum	12,0	55 014	1 223	1 689
Sektor IV	Vyššia občianska vybavenosť a bývanie vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum administratíva, služby a obchod	17,7	97 561	1 800	2 995
Sektor V	Polyfunkčné objekty a bývanie administratíva, služby a obchod veda, výskum, malé výrobné prevádzky	17,1	91 189	1741	2 800
Sektor VI	Vyššia občianska vybavenosť a bývanie vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum, služby a obchod konferenčné centrum, prechodné ubytovanie, expozície	6,8	33 310	693	1 023
Sektor VII	Polyfunkčné objekty a bývanie administratíva, služby a obchod veda, výskum, malé výrobné prevádzky	4,2	25 022	426	767
celkom		81,8	430 651	8 325	13 213

STL rozvody plynu budú realizované z potrubia PE (SDR 17,6 PE 100) v dimenziách D110, D160 a D225.

Regulačná stanica plynu je v zmysle Vyhlášky č. 718/2002 Z. z. zaradená do skupiny A, F podľa miery ohrozenia. Plynové zariadenia skupiny A sú zariadenia pracujúce s nebezpečnými plynmi, určené na znižovanie tlaku plynu so vstupným pretlakom plynu nad 0,3 MPa. Regulačná stanica plynu je vyhradené plynové zariadenie.

Pri návrhu veľkosti regulačnej stanice je rešpektovaná požiadavka SPP o kapacitnej rezerve min. 1000m³/hod. a celkové parametre novonavrhovanej regulačnej stanice plynu sú nasledovné:

max. výkon	10 000 m ³ /hod
počet rád	2
počet stupňov	1
tlak vstup	2,5MPa
tlak výstup	90kPa
ohrev plynu	teplovodný
pracovná látka RS	zemný plyn naftový

B.8.4.6 ZÁSBOVANIE TEPLOM

Pre riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa výhľadovo počíta s vybudovaním energocentra, ktoré by zásobovalo jednotlivé objekty teplom. Poloha energocentra bola stanovená v II. sektore vzhľadom na skutočnosť, že sa tu bude nachádzať regulačná stanica plynu. Pre distribučný rozvod tepla bol v rámci komunikácií vyhradený koridor na jeho umiestnenie.

B.8.4.7 ZÁSBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Riešené územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa z hľadiska elektrifikácie nachádza medzi transformačnými stanicami VVN/VN TR110/22kV BEZ vo vonkajšom vyhotovení, s transformátormi 2x25MVA a TR110/22kV Žabí majer vo vonkajšom vyhotovení, s osadenými transformátormi 2x40MVA. Uvedené transformátorovne sú napájané na napäťovej úrovni VVN-110kV vzdušnými vedeniami č.8708 a 8710 Trnava, Pezinok – BEZ, č.8829 a 8708 BEZ – Žabí majer.

Na napäťovej úrovni VN-22kV je okolitá distribučná sieť realizovaná ako vzdušná a kábelová s uložením v zemi. Na uvedené priebežné napájače VN-22kV sú pripájané jednotlivé transformačné stanice 22/0,4kV.

Celkový inštalovaný výkon celého zámeru	$P_{icZ} = 62782,9 \text{ kW}$
Celkový súčasný príkon celého zámeru	
po zväžení koef. súčasnosti odberov navzájom 0,6	$P_{scZ} = 17415,7 \text{ kW}$

B.8.4.8 TELEKOMUNIKÁCIE

Popis jestvujúceho stavu:

Z hľadiska telekomunikácií je okolité územie telefonizované s pomerne hustou telefonizáciou. V riešenom území sa rozvody riešenej verejnej telefónnej siete nenachádzajú. V dotyku s riešeným územím je uložený MOK – miestny optický kábel v rúre HDPE v majetku T-COM a.s. Predmetné územie je z hľadiska napojenia na jednotnú telekomunikačnú sieť - JTS začlenené do atrakčného obvodu ATU Vajnory. Pre novú výstavbu v zóne sa navrhnu Účastnícke telefónne stanice, ktorých počet sa upresní až po určení funkčného a kapacitného využitia pozemkov.

Popis navrhovaného riešenia:

Pre zabezpečenie pokrytia požiadaviek na hlasovú komunikáciu, video komunikáciu a prenos dát, navrhujeme v riešenom území vybudovať zodpovedajúcu z trás rúr HDPE 40/33 tvoriace teleso pre budúce zafukovanie optických káblov. V hlavnej trase bude teleso s kapacitou 24 rúr HDPE 40/33. Pre zafukovanie káblov a odbočovanie rúr HDPE 40/33 budú do hlavnej trasy osadené šachty. Po vybudovaní uvedených trás rúr HDPE 40/33 bude umožnené jednotlivým poskytovateľom telekomunikačných služieb zafúknuť vlastných optických káblov pre konkrétnych záujemcov.

B.8.5 ĎALŠIE PODMIENKY RIEŠENIA

B.8.5.1 SOCIOEKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA

Súčasťou sociálno-priestorových analýz územia Bratislavy a bratislavského regiónu, v ktorom má pôsobiť technologický park CEPIT Bratislava Vajnory, je nielen analýza základných charakteristík ľudského potenciálu v dotknutom území, ktorý by ovplyvňoval náplň takéhoto parku, ale aj špecifický inštitucionálny potenciál, ktorý môže byť predpokladom úspešnosti programového zamerania parku.

Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory vychádza z filozofie formovania regiónu Centrope - zjednocujúcich susediacich území Slovenska, Rakúska, Českej republiky a Maďarska. Opiera sa o ich sociálne, ekonomické i politické prednosti, ku ktorým treba pridať i výhody geostrategické, vychádzajúce z analýz formovania rozvojových pásov v Európe. Zameranie technologického parku CEPIT by malo byť orientované na zaangažovanie lokálnych partnerov orientujúcich sa na elektro-strojárstvo, mikro-technológie, informatiku, elektroniku, strojárstvo opierajúce sa o mikro a nanosystémy. V pozadí tejto orientácie by mali byť hlavne odbory, ako sú medicína, automobil, strojárstvo, kozmický priemysel, bezpečnostné inžinierstvo, informatika.

Park by mal byť orientovaný na inovatívne vedecko-výskumné, resp. výskumno - vývojové aktivity v prepojení na realizáciu, pričom v priestore by nemali figurovať výrobné aktivity. V programovej časti projektového zámeru, okrem urbanistického riešenia, v riešení programového zamerania je zámer osloviť nielen zahraničné subjekty pôsobiace v tejto sfére, ale rovnako v území pôsobiace domáce subjekty s vedecko-výskumným a vzdelávacím (edukačným) zameraním korešpondujúcim s programovými cieľmi technologického parku CEPIT. Treba však mať na zreteli, že CEPIT je významná, hoci nie jediná iniciatíva v stredoeurópskom priestore. V priestore Bratislavy a bratislavského regiónu vzniká celý rad iniciatív, ktoré majú ambície vytvárať niečo viac ako priemyselné parky, prinajmenšom s orientáciou na parky technologické (Eurovalley – Záhorie), iniciatívy v tomto smere v priestoroch južnej Moravy (Brno, južná Morava v smere k rakúskej hranici), iniciatívy v rakúskom priestore v „kontaktnom území k Slovensku (Wiener Neustadt, Aspern), na maďarskej strane aktivity v priestoroch Gyoru, a predovšetkým Budapešti. Všetky tieto skutočnosti by mali byť reflektované v prípade programovej orientácie CEPIT a možnosti zaangažovania tzv. lokálneho vedecko-výskumného potenciálu - špecialistov, či expertov – v zámeroch CEPIT, v kontexte konkurenčného stredoeurópskeho vedecko-výskumného priestoru, ktorý bude mať obdobné ambície zaangažovať zmienený vedecko-výskumný potenciál Bratislavy a jeho zázemia v prospech „svojich parkov“. V týchto kontextoch treba vnímať aj reflexiu špecifického, odborného potenciálu územia, ktoré by mohlo byť záujmovým územím inovatívno-technologického resp. vedecko-výskumného parku. Obmedzujeme sa na kontextuálne územia Slovenska, hoci z pohľadu stredoeurópskych ambícií CEPIT, záujmové územie môže prekračovať hranice Slovenska.

Vzdelanostná štruktúra

Skvalitňovanie vzdelanostnej štruktúry obyvateľov Slovenska a obzvlášť Bratislavy má stúpajúci charakter. Celkove Bratislava v zastúpení vzdelanejších skupín obyvateľstva výrazne prevyšuje nielen celoslovenský priemer, ale výrazne i stav v okresoch v BA regióne. Celkove priaznivá situácia BA regiónu je daná predovšetkým výrazne priaznivou situáciou Bratislavy. Pre vzdelanostnú štruktúru technologický park CEPIT bude charakteristický veľmi vysoký podiel skupín s vysokoškolským vzdelaním doplnený hlavne absolventmi stredných škôl s maturitou. Pri umiestňovaní inštitúcií v technologickom parku CEPIT sa predpokladá ich vyššia miera kvality a pridanej hodnoty, čo priťahne hlavne kategórie osôb s vyšším vzdelaním. Predpokladá sa zamestnanie kvalifikovaných odborníkov, technikov a vedúcich pracovníkov, z čoho vyplýva takmer 80% osôb s veľmi vysokou vzdelanostnou úrovňou.

V tabuľke je uvedené porovnanie percentuálneho podielu vzdelanostnej štruktúry obyvateľov Bratislavy, bratislavského regiónu s technologickým parkom CEPIT. Pre technologický park CEPIT sú uvedené aj absolútne počty pracovníkov v jednotlivých vzdelanostných kategóriách pri očakávanom počte pracovníkov 7 099. V tabuľke nie sú je zohľadnená kategória študentov, kde sa očakáva ich celkový počet nad 10 000.

Vzdelanostná štruktúra	základné	stredné	stredné s maturitou	vysokoškolské
Bratislava	15,8	20,1	38,8	25,3
Región Bratislava	20,4	29,6	34,8	15,2
CEPIT - %	10,4	11,5	42,4	35,7
CEPIT počet pracovníkov	738	816	2 300	3 244

Veková štruktúra

Veková štruktúra obyvateľov Bratislavy ako i bratislavskom regióne nie je priaznivá a ani vývojové trendy nepreukazujú možnosti jej zlepšenia. Vývojové zmeny charakterizujú najmä neustály pokles detskej a celkovo predproduktívnej zložky obyvateľstva a nárast obyvateľov v poproduktívnom veku, avšak v poslednom období klesá aj podiel obyvateľov v produktívnom veku. Tieto zmeny charakterizujú najmä situáciu v Bratislave, týkajú sa však vývoja aj okresov v rámci BA regiónu.

V tabuľke je uvedené porovnanie percentuálneho zloženia vekovej štruktúry Bratislavy, bratislavského regiónu a technologického parku CEPIT. Z tabuľky je zrejmé, že technologický park EPIT vzhľadom na svoj charakter je z hľadiska vekovej štruktúry výnimočný s ohľadom na predpoklad umiestnenia takých pracovných príležitostí, ktoré sú atraktívne hlavne pre mladšie osoby v produktívnom veku. V absolútnych číslach je v bilancii osôb uvedené kompletne obsadenie technologického parku CEPIT s obyvateľmi, zamestnancami a študentmi, kde sa predpokladá umiestnenie 19 884 osôb. Počet osôb v produktívnom veku je skreslený vysokým počtom študentov (10 284 osôb), kde sa však očakáva vysoká miera zapojenia študentov do pracovnej a výskumnej činnosti v rámci inštitúcií umiestnených v technologickom parku CEPIT.

Veková štruktúra	predproduktívny vek	produktívny vek	poproduktívny vek
Bratislava	12,5	66,3	21,2
Región Bratislava	13,5	66,0	20,5
Technologický park CEPIT	4,4	94,2	1,4
Technologický park CEPIT	880	18 726	278

B.8.5.2 ZÁKLADNÁ OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Základná občianska vybavenosť v položkách školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, kultúra, obchod a služby je stanovená na základe metodické príručky Ministerstva životného prostredia SR Štandardy minimálnej vybavenosti obcí s prihliadnutím na špecifický charakter technologického parku a štruktúry pracovnej sily.

Na základe bilancie počtu osôb sa v technologickom parku CEPIT predpokladá výstavba obytnej funkcie pre 2 500 obyvateľov. Podľa metodické príručky Ministerstva životného prostredia SR Štandardy minimálnej vybavenosti obcí sú pre kapacitu obce do 5000 obyvateľov odporúčané nasledovné ukazovatele:

Materská škola – dostupnosť 400m

Základná škola – dostupnosť 500-800m

Telovýchova a šport – odporúčané umiestnenie veľkoplošného ihriska, tenisových kurtov, telocvične, prípadne otvorenej ľadovej plochy a bazénu

Zdravotnícke zariadenia – ambulancie primárnej zdravotníckej starostlivosti, lekáreň

V kontakte s bývaním sú rámci riešeného územia technologického parku CEPIT vyhradené plochy na výstavbu základnej školy v sektore VII. V rámci tohto sektora sú vyhradené aj plochy na telovýchovu a šport. Materská škola, zdravotnícke zariadenia, ako aj základná občianska vybavenosť – obchody a služby budú integrované v rámci výstavby objektov tak, aby pokryli aktuálne potreby na tieto služby. Blízkosť lokality technologického parku CEPIT k existujúcej obytnej a priemyselnej štruktúre vyvolá synergický efekt v umiestnení a využívaní základnej občianskej vybavenosti.

B.8.5.3 KAPACITY A CHARAKTERISTIKA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Materská škola

Materská škola v rámci technologického parku CEPIT bude saturovať potreby obyvateľov a čiastočne aj potreby zamestnancov. Predpoklad kapacity a plošné parametre boli stanovené pre tri základné fázy výstavby technologického parku CEPIT nasledovne:

Materská škola	Počet miest	m ²
Fáza výstavby 1 – časť sektora IV,V, sektor I. a II.	72	479
Fáza výstavby 2 – časť sektora IV, V, VI, VII	199	1 325
Fáza výstavby 3 – ukončenie výstavby	389	2 584

Základná škola

Vzhľadom na existujúce kapacity základných škôl v kontaktnom území je možné saturovať tieto potreby existujúcimi kapacitami škôl.

Telovýchova a šport

Na území technologického parku CEPIT bude vytvorený priestor aj na voľnočasové a športové aktivity. Lokalita predurčuje na využitie neopakovateľného fenoménu blízkeho prostredia - Šúrsky les, vodné plochy a Karpaty optimálnym prepojením tak, aby došlo k synergickému efektu a nie rušeniu rôznorodo zameraných území. Priamo v areáli technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa predpokladá umiestnenie veľkej trávnatej hradcej plochy - futbal, baseball, ako otvorených ihrísk na tenis, volejbal, basketbal hlavne v sektore VII.

Zdravotnícka starostlivosť

V rámci technologického parku CEPIT sa počíta s umiestnením základnej zdravotníckej starostlivosti v centrálnej polohe sektorov V. a VI.

Zdravotnícke zariadenie	m ²
Fáza výstavby 1 – časť sektora IV,V, sektor I. a II.	154
Fáza výstavby 2 – časť sektora IV, V, VI, VII	462
Fáza výstavby 3 – ukončenie výstavby	693

Kultúra

V rámci výstavby technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa počíta s výstavbou kongresového centra, ktorého sálové priestory a zázemie budú vedieť saturovať potreby kulturného využitia. Kongresové centrum bude mať celkovú úžitkovú plochu 6 300 m².

Obchod a služby

Funkčnosť technologického parku CEPIT nie je predstaviteľná bez doplnenia službami a obchodným zázemím, ktoré budú slúžiť nielen samotnému technologickému parku, ale aj širšej spádovej oblasti. Umiestnenie prevádzok obchodu a služieb sa predpokladá hlavne v parteroch jednotlivých objektov. Začlenenie a funkčná skladba obchodov a služieb bude koncipovaná tak, aby bola vytvorená rovnováha potrebných základných funkcií – vzdelávanie, veda, výskum a bývanie so svojimi väzbami na zázemie.

sektor	podlažná plocha celkom m ²	podlažná plocha občianska vybavenosť m ²	podlažná plocha obchod služby m ²
I.	37 480	37 480	7 870
II.	42 890	42 890	5 150
III.	150 740	150 740	4 700
IV.	88 600	60 200	7 150
V.	160 860	121 050	3 740
VI.	188 150	188 150	2 200
VII.	120 260	110 320	2 700
riešené územie celkom	788 980	710 740	33 510

Vysoké školy

Vysoké školy umiestnené v technologickom parku CEPIT budú mať možnosť optimálne komerčne aplikovať výskumné aktivity a takým spôsobom prepojiť výučbu nielen s výskumom ale aj s produkciou. Absolventi týchto škôl nebudú v polohe záujemcov o prácu a uplatnenie, ale priamo oni budú vytvárať nové pracovné príležitosti. Vzhľadom na optimálne vytvorené podmienky budú tieto umiestnené školy príspevkom na zmenu súčasnej úrovne vzdelávania a potenciálu výskumu na školách. Výskumný a finančný potenciál vysokých škôl bude saturovať požiadavky pedagogických a výskumných pracovníkov škôl, vytvorí optimálne podmienky pre ďalšie uplatnenie najlepších absolventov škôl na prehĺbenie vzdelania a získanie ďalších akademických skúseností, ako aj bude priťahovať odborníkov zo zahraničia. Schopnosť komercializovať výsledky výskumu na školách

zameraná zvýšenie ratingu a atraktivity školy, zabezpečenie prostriedkov na ďalší výskum a získanie vysoko kvalifikovaných odborníkov na ďalšie angažmán do vzdelávacieho a výskumného procesu.

sektor	podlažná plocha občianska vybavenosť m2	podlažná plocha vysoká škola m2	podlažná plocha veda výskum m2	počet pedagogických a vedeckých pracovníkov	počet študentov
III.	150 740	98 820	31 920	420	6 389
IV.	60 200	26 740	21 560	260	1 541
V.	121 050	16 970	18 900	145	1 062
VI.	188 150	29 510	87 930	1 835	1 292
Celkom	630 460	172 040	160 3100	2 660	10 284

Vysoká škola umiestnená v technologickom parku CEPIT Bratislava Vajnory bude mať prírodovedné a technické zameranie orientované na výučbu, výskum a aplikáciu výskumu v praxi. K predpokladaným odborom sa zaraďuje produktové a procesné inžinierstvo zaoberajúce sa povrchovými štruktúrami materiálov, novým plastickým, keramickým a kovovým materiálom, nanometariálmi, nanotechnológiami prepojenými silným zázemím v oblasti vývoja softvéru. Zameranie technologického parku a teda aj vysokej školy umiestnenej v ňom by malo byť teda orientované na elektro-strojárstvo, mikrotechnológie, informatiku, elektroniku, strojárstvo opierajúce sa o mikro a nanosystémy.

Zariadenie prechodného ubytovania

Na území technologického psrku CEPIT bude umiestnený hotel s konečnou kapacitou 80 lôžok kategórie *** a 100 lôžok kategórie ****. Hotel bude umiestnený v kontakte s kongresovým centrom a bude vytvárať optimálny priestor nielen na ubytovanie, ale aj na všetky služby spojené s danou kategóriou hotela.

Hotel	Počet izieb	Úžitková plocha m ²
Fáza výstavby 1 – časť sektora IV,V, sektor I. a II.	40	2 200
Fáza výstavby 2 – časť sektora IV, V, VI, VII	60	3 275
Fáza výstavby 3 – ukončenie výstavby	80	4 360

B.8.5.4 BÝVANIE

Umiestnenie obytnej funkcie sa predpokladá v sektoroch VI., VII. a IX., pričom výška zástavby klesá smerom ku okraju územia technologického parku CEPIT. Charakteristika celkových plošných údajov – podlažná plocha na funkciu bývanie je v nasledujúcej tabuľke:

sektor	podlažná plocha celkom m2	podlažná plocha občianska vybavenosť m2	podlažná plocha bývanie m2	podiel plochy občianska vybavenosť %	podiel Plochy bývanie %
VI.	88 600	60 200	28 400	68%	32%
VII.	160 860	121 050	39 810	75%	25%
IX.	120 260	110 320	9 940	92%	8%
Celkom	369 720	291 570	78 150		

Požiadavka na bývanie vzhľadom na technologický park CEPIT Bratislava vajnory bude nasledovná:

- krátkodobé bývanie formou prenájmu alebo poskytnutia bývania inštitúciu, ktorá vlastní byt
- dlhodobé bývanie hlavne zamestnancov technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, vedeckého a pomocného personálu, učiteľov a pod.

Priemerná veľkosť domácnosti v Bratislave je 2,35 osôb, pričom plocha bytu na jednu osobu je okolo 30m². V priebehu ďalších rokov sa bude redukovať veľkosť domácnosti, a zvyšovať plocha na jednu osobu, čo je porovnateľné s vývojom v Európe. Týmto predpokladom bude zodpovedať aj štruktúra veľkostných kategórií jednotlivých bytov.

veľkostná kategória bytov	Podiel %	Celková plocha m ²	Počet bytov	Počet obyvateľov
plocha bytu do 50m ²	40%	31 250	680	820
plocha bytu od 50m ² do 90m ²	45%	35 170	430	1 190
plocha bytu nad 90m ²	15%	11 730	90	290
celkom		78 150	1 200	2 300

B.8.5.5 ZÁSADY CIVILNEJ OCHRANY

Pri výstavbe objektov v riešenom území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory je nevyhnutne potrebné dodržať stavebnotechnické požiadavky na zariadenia civilnej ochrany podľa vyhlášky MV SR c. 532 / 2006 Z. z.. Súčasne je z hľadiska záujmov civilnej ochrany obyvateľstva riadiť sa pokynmi a usmerneniami príslušného Obvodného úradu v Bratislave - odboru krízového riadenia, oddelenie COO a obrany. V riešenom území je potrebné riešiť civilnú ochranu obyvateľstva podľa nasledovných hlavných zásad:

- vytvoriť podmienky pre ukrytie obyvateľstva výstavbou ochranných stavieb pre prípad vzniku mimoriadnych udalostí ako i brannej povinnosti štátu,
- pri výstavbe ochranných stavieb počítať s ich dvojúčelovým využitím, t. j. aj pre mierové obdobie bez výskytu mimoriadnych udalostí.

B.8.5.6 ZÁSADY POŽIARNEJ BEZPEČNOSTI

Pri výstavbe objektov v riešenom území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory je nevyhnutne potrebné dodržať požiadavky na protipožiarne bezpečnosť stavieb definovaných vo Vyhláške Ministerstva vnútra Slovenskej republiky c. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

B.8.5.7 REŠPEKTOVANIE POŽIADAVIEK PRE OSOBY SO ZNÍŽ. SCHOPNOSŤOU POHYBU

Všetky objekty, verejné priestory a komunikácie v riešenom území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory budú navrhnuté v zmysle požiadaviek pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie s ohľadom na bezbariérovú prevádzku. Znamená to riešenie dokumentácie v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

B.9 CHRÁNENÉ ÚZEMIA A ČASTI KRAJINY

Riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory je v kontakte s prírodnými chránenými územiami s rôznym štatútom ochrany. Chránené územia sú definované zákonom Národnej Rady Slovenskej republiky č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. Z veľkoplošne chránených území sa cca vo vzdialenosti 1000 m od riešeného územia nachádza chránená krajinná oblasť Malé Karpaty (CHKO). Priamo v dotyku riešeného územia sa nachádza významné maloplošné chránené územie NPR Šúr.

Veľkoplošné chránené územia

CHKO Malé Karpaty: Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty bola vyhlásená v roku 1976 s celkovou výmerou 65 504 ha. Ide o jedinečné veľkoplošné chránené územie vinohradníckeho

charakteru. Malé Karpaty predstavujú okrajové pohorie vnútorných Karpát, rozkladajúce sa v ich juhozápadnom cípe. Predstavujú jadrové pohorie so špecifickým vývojom kryštalínika, s obalovou aj príkrovovými jednotkami. Územie z veľkej časti pokrývajú listnaté lesy s bukom, jaseňom štíhlym, javorom horským a lipou. Z nepôvodných drevín sa tu vyskytuje gaštan jedlý. V teplomilných trávinných - bylinných spoločenstvách sa vyskytuje hlaváčik jarný, zlatofúz južný, poniklec veľkokvetý, klinček Lumnitzerov. K druhom, ktoré tu majú endemický výskyt na Slovensku, patrí listnatec jazykovitý, ranostaj ľúbi, rašetliak skalný. CHKO Malé Karpaty majú druhovo pestré živočíšstvo. V súčasnosti je zdokumentovaných cca 700 druhov motýľov a okolo 20 druhov mravcov.

Maloplošné chránené územia

NPR Šúr (Národná prírodná rezervácia) nie je súčasťou chráneného územia Malých Karpát. Celková výmera je cca 681 ha. Posledný a najväčší zvyšok vysokokmenného barinoto - slatinného jelšového lesa, ktorý je pravdepodobne najrozsiahlejším pôvodným ekosystémom tohto typu v strednej Európe. Po jeho obvode sa nachádzajú zvyšky mokrých a rašelinných lúk. Okrem toho sú tu zastúpené mnohé xerothermné biocenózy. Bohatá biodiverzita na malej ploche, s množstvom ohrozených taxónov. Juhozápadnú časť tvorí zvyšok suchšieho lužného lesa. V súčasnosti má charakter dubovo- hrabového lesa s dubom letným (*Quercus robur*), hrabom obyčajným (*Carpinus betulus*), brestom hrabolistým (*Ulmus minor*), b. väzovým (*U. laevis*), jaseňom štíhlym (*Fraxinus excelsior*).

Riešené územie bolo posudzované vzhľadom na schválený návrh regionálneho územného systému ekologickej stability Bratislavského regiónu. Bol vypracovaný prehodnotením jednotlivých RÚSES -ov bývalých okresov Bratislava - vidiek (Staníková, a kol., 1993), Bratislava (Králik a kol., 1994), RÚSES Bratislava- vidiek - záhorská časť (Regioplán, 1995) a nadregionálneho územného systému ekologickej stability (Húsenicová a kol., 1991).

Riešené územie sa nachádza v priestore medzi biokoridormi miestneho významu, ktoré sú prepojené do regionálneho biocentra ležiaceho juhozápadne od riešeného územia.

B.10 ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA

Celkový koncept technologického parku CEPIT je vytvorený tak, aby bolo možné vzhľadom na veľkosť územia vytvárať samostatne fungujúce funkčné celky, ktoré budú predstavovať jednotlivé etapy rozvoja územia.

Základná funkčná os územia je tvorená komunikáciami a technickou infraštruktúrou. Tieto sú dimenzované na cieľové parametre zaťaženia a sú zárodkom celého konceptu zástavby územia. Komunikácie vytvárajú aj základnú štruktúru členenia územia na jednotlivé stavebné sektory a etapy. V riešenom území je tak vytvorených sedem stavebných sektorov, z ktorých sektor I. a II. sú v časti územia s funkčnou náplňou výroba v zmysle územného plánu hl. mesta SR Bratislava a sektory III. až VII. majú funkčnú náplň občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Územie bolo tak rozčlenené na sektory, ktoré vytvárajú základ funkčnej mozaiky riešeného územia a spĺňajú požiadavky na vytvorenie technologického parku CEPIT.

Pri vytváraní konceptu etapizácie je potrebné prihliadnuť na fakt, že v každom období vývoja musí byť funkčná jednotlivá etapa výstavby, ako aj adíciou vznikajúci celok. Prvá etapa vytvára napojenie územia na dopravný systém a infraštruktúru v prepojovacej komunikácii medzi napojením diaľnice D4 a Rybníchnou ulicou. V tejto fáze majú byť realizované komunikácie a technická infraštruktúra v potrebnom rozsahu s kapacitami spĺňajúcimi požiadavky na zásobenie celého areálu. Táto komunikačná os bude tvoriť základ prvej etapy výstavby s kontaktnými sektormi I., II., III., a V.

V ďalších etapách bude dochádzať k obaľovaniu jadra vytvoreného v prvej etape výstavby a tak postupne obopínaním tejto zárodkovej bunky sa naplní program technologického parku CEPIT v jeho komplexnom riešení funkcie vzdelávania, výskumu, aplikácie výskumu, prezentácie výsledkov, bývania, služieb a voľnočasových aktivít.

B.11 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A STAV. UZÁVERU

V rámci riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory je potrebné vybudovať nasledovné verejnoprospešné stavby:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státa pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- úprava polohy rozvodu VVN v riešenom území
- distribučné transformačné stanice pre obsluhu riešeného územia
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy v biokoridore Račianskeho potoka
- sadové úpravy v biokoridore Vajnorského potoka
- sadové úpravy v ochrannom pásme VVN
- sadové úpravy v priestore verejného parku
- sadové úpravy v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty
- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

Verejné priestory

- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty
- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej osi kolmej na Svätajurskú cestu

V rámci riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory nie je potrebné riešiť stavenú uzáveru ani vykonanie asanácie.

V Bratislave **00.00.2015**



.....
Ing. arch. Ľudovít URBAN
autorizovaný architekt SKA registračné číslo 0180AA

BOGÁR KRÁLIK URBAN
ateliér architektúry a designu

B.12 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť Územného plánu zóny technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory definuje v zmysle §13 stavebného zákona č.50/1976 a §13 ods. 7 vyhl. č. 55/2001 nasledovné zásady:

- priestorové usporiadanie a funkčné využívanie pozemkov a stavieb
- verejné dopravné a technické vybavenie územia
- umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch v určených sektoroch
- zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných sektorov
- nevyhnutnú vybavenosť stavieb
- napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia
- začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny

Súčasťou záväznej časti územného plánu zóny technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory je grafická časť v nasledovnej skladbe:

F.	výkres širších vzťahov	M = 1 : 5000
G.	komplexný urbanistický návrh riešeného územia	M = 1 : 1000
H.	verejná dopravná a technická vybavenosť	M = 1 : 1000
I.	výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia	M = 1 : 1000
J.	vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami	M = 1 : 1000
	určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov	M = 1 : 1000
F.	doložka civilnej ochrany	M = 1 : 1000

Uvedené zásady sú spracované a premietnuté v rámci textovej časti do prehľadných regulačných listov charakterizujúcich záväzné podmienky pre jednotlivé sektory územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory.

B.12.1 PRIESTOROVÉ A FUNKČNÉ REGULATÍVY

Priestorové a funkčné regulatívy jednotlivých stavieb sú definované vo výkresovej časti a regulačných listoch jednotlivých sektorov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory.

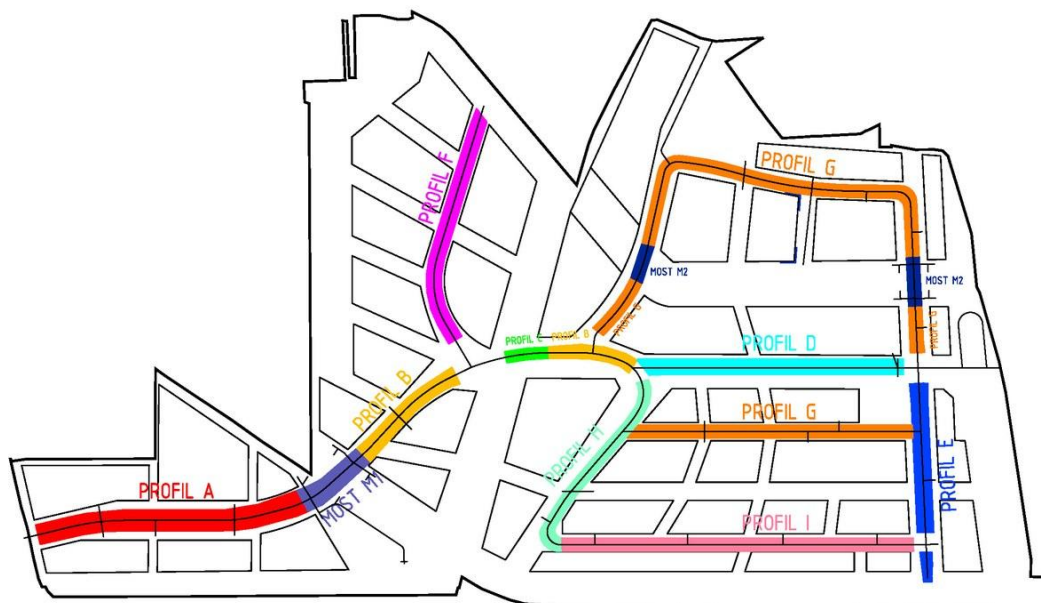
Pre umiestnenie stavieb v dokumentácii územného plánu zóny technologického parku CEPIT Bratislava – Vajnory boli stanovené jednoznačne identifikovateľné hranice novej zástavby v jednotlivých sektoroch a stavebných pozemkoch stavebnou čiarou. Stavebná čiara je umiestnená tak, aby nebola v rozpore s dopravnou a technickou infraštruktúrou, ochrannými pásmami a aby umožňovala plnohodnotnú zástavbu na pozemku vzhľadom na okolité prostredie a zástavbu.

Lokalizácia stavebnej čiary je jednoznačne identifikovateľná definovaním pevných bodov v sústave JTSK (jednotná trigonometrická sieť katastrálna), ktoré sú na každom lomovom bode definovanej stavebnej čiary.

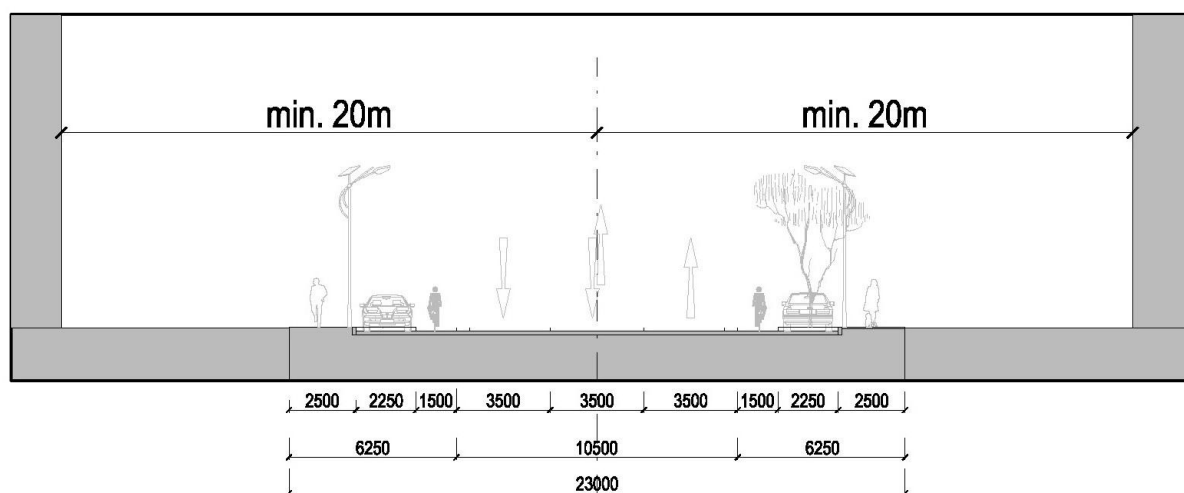
Výšková regulácia objektov sa odvíja od podlažnosti objektov a úrovne upraveného terénu. Úroveň upraveného terénu bola stanovená tak, aby zohľadňovala výškopis pôvodného terénu a zvýšenie terénu v súvislosti s opatreniami na retenciu dažďovej vody. Pre každý potenciálny stavebný pozemok je tak určená maximálna alebo požadovaná výška stanovená v absolútnej nadmorskej výške Balt po vyrovnaní.

Vzťah stavebných čiar ku komunikáciám závisí od ich profilov a je definovaný vzdialenosťou zástavby od osi komunikácie. Vzhľadom na optimálnu dopravnú obsluhu územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sú definované jednotlivé profily komunikácií, ktoré obsahujú podľa významu komunikácie samotné pruhy pre automobily (šírka 3,50 m) s doplnením odbočovacími pruhmi (šírka 3,50 m), pruh pre cyklistov (šírka 1,50 m), pruh na parkovanie (šírka 2,25 m) a chodníky (šírka 2,50 m).

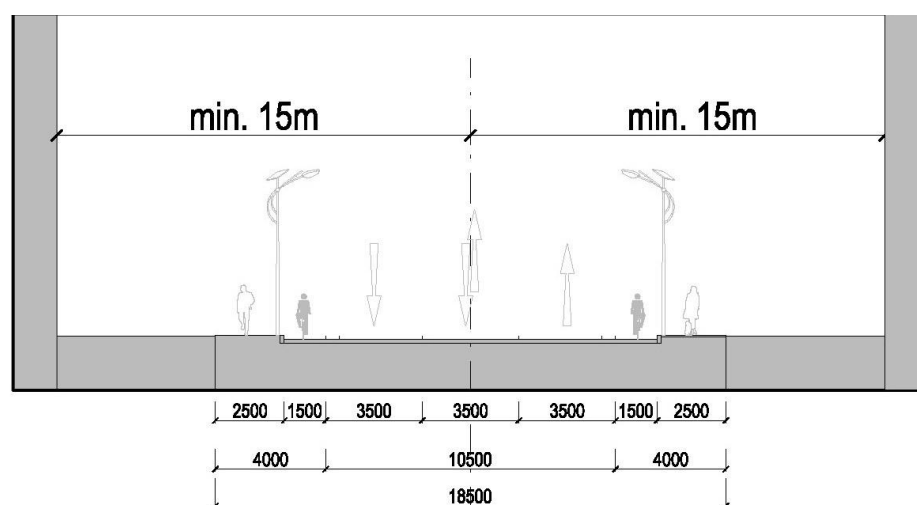
Situácia - členenie profilov komunikácií a vzťahu ku regulácii zástavby:



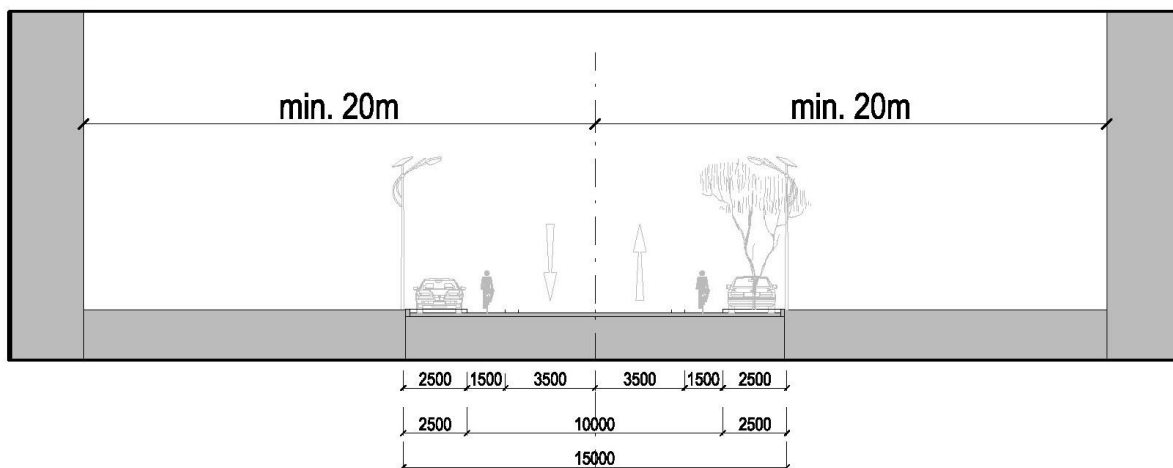
Členenie jednotlivých profilov komunikácií a vzťahu ku regulácii zástavby:



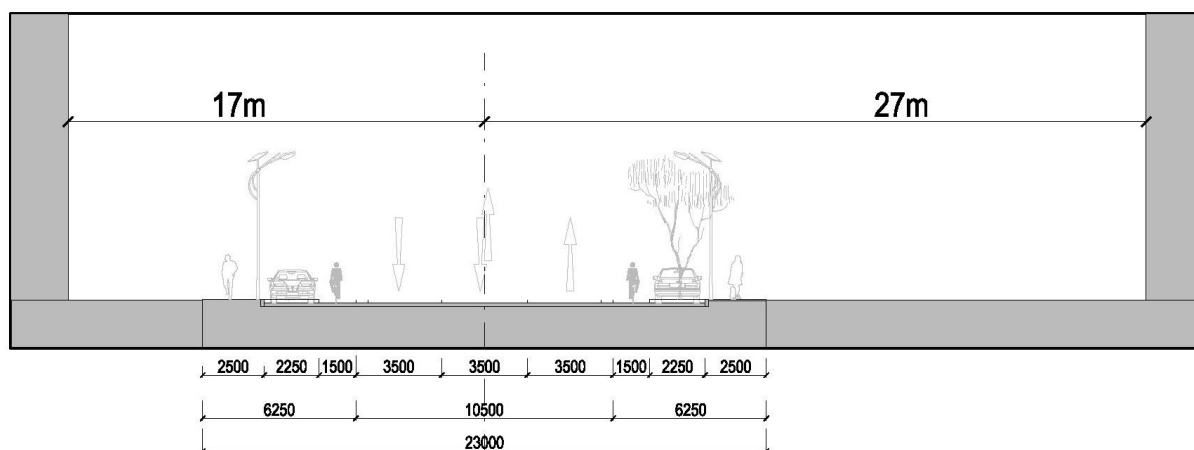
PROFIL A



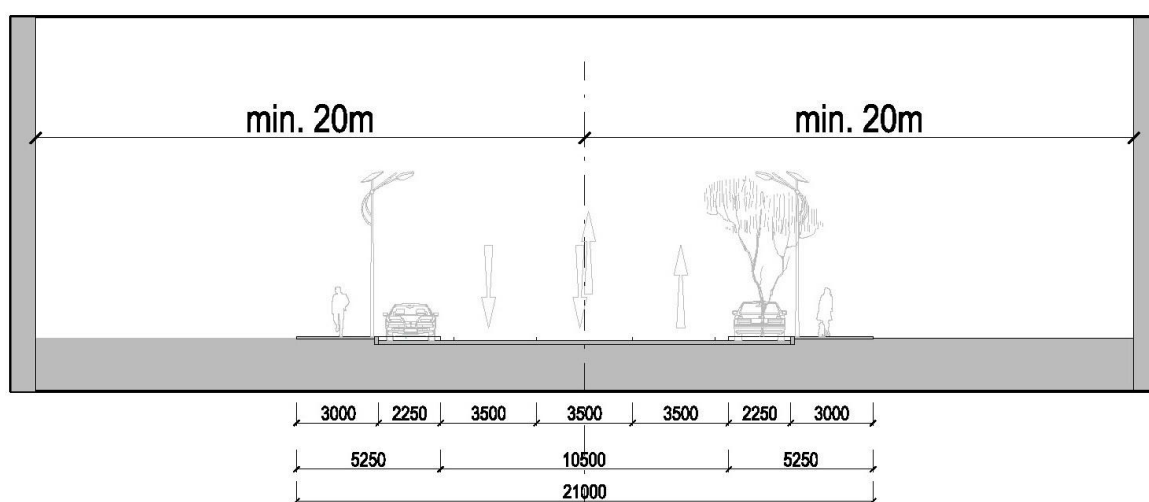
PROFIL B



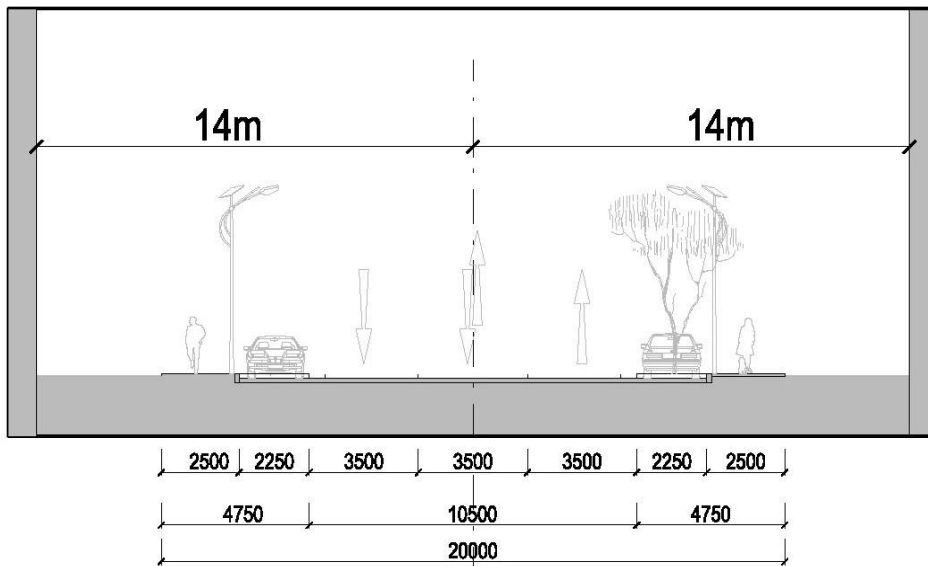
PROFIL C



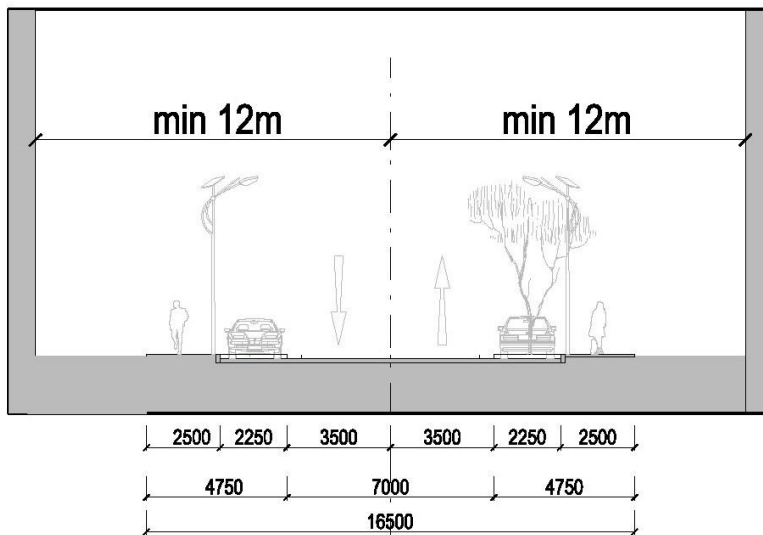
PROFIL D



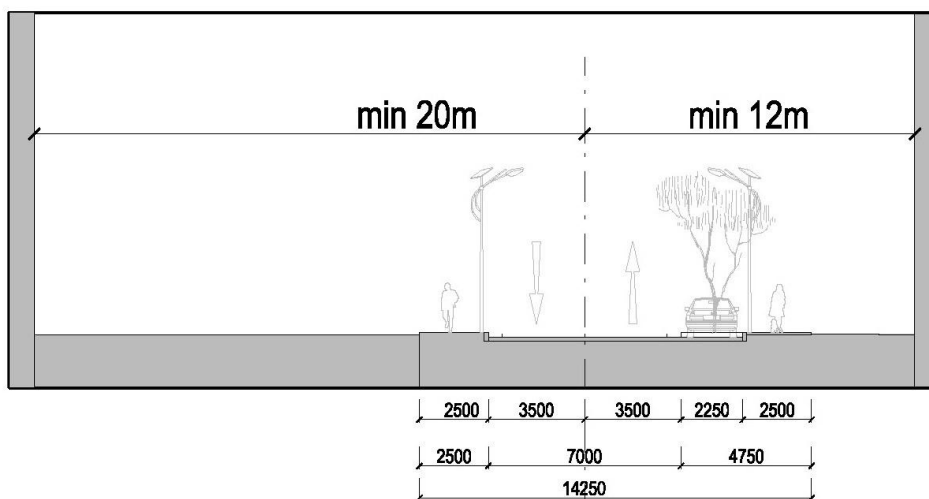
PROFIL E



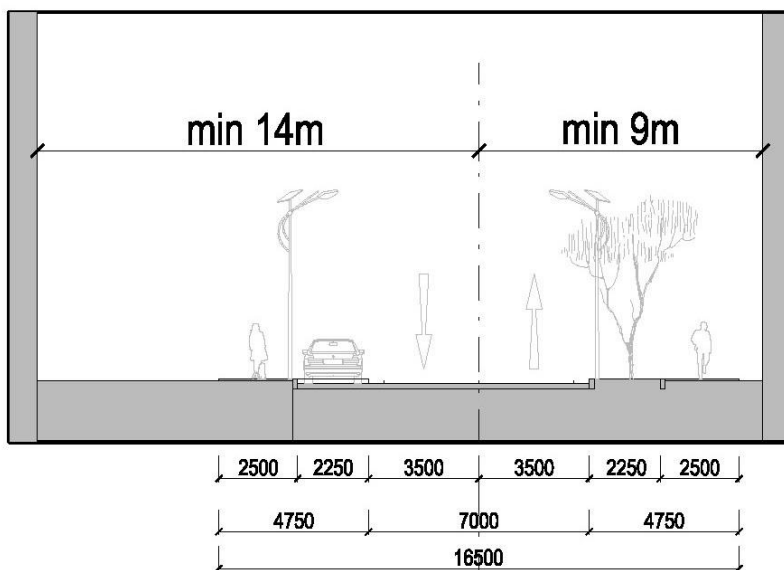
PROFIL F



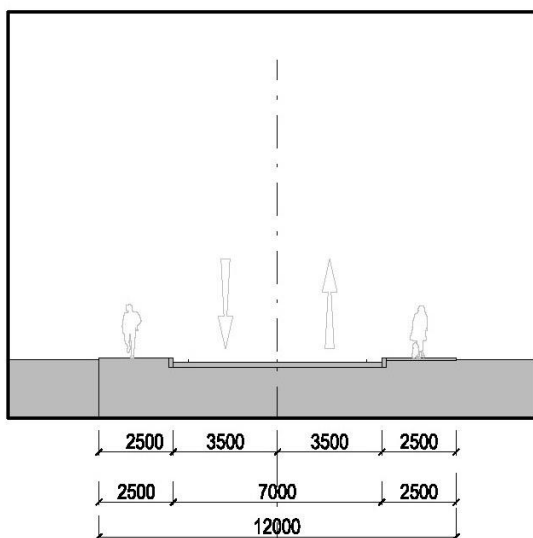
PROFIL G



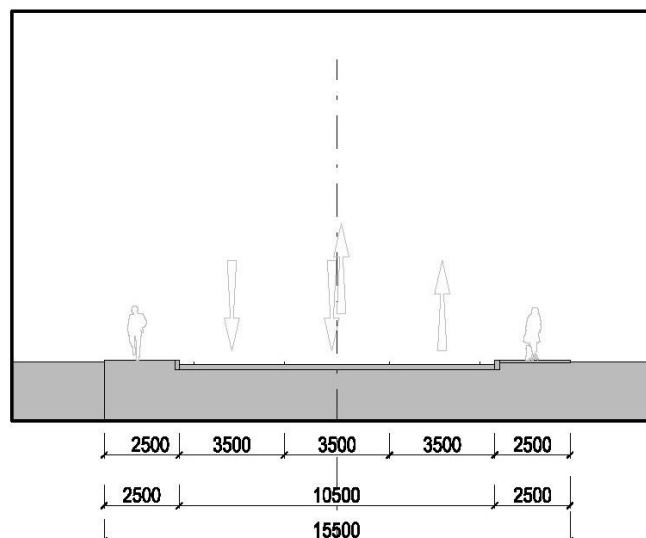
PROFIL H
 ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY



PROFIL I



PROFIL M2



PROFIL M1

B.12.2 REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory sa nachádza v katastrálnom území Bratislava – Vajnory z hľadiska dopravného a technického riešenia bude zapojené do existujúcej infraštruktúry, ktorá čiastočne saturuje potreby nárastu kapacít a súčasne počíta s rozvojom infraštruktúry, ktorý má nastať v najbližšom období. Jedná sa hlavne o výstavbu obchvatu Bratislavy – diaľnice D4 a doplnenia vysokého rádu systému kanalizácie.

B.12.2.1 DOPRAVNÉ RIEŠENIE

Územie určené pre vybudovanie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory je situované na okraji mesta na severovýchode Bratislavy na území mestskej časti Vajnory medzi Rybničnou ulicou a Šúrskym kanálom. Územie je zo severu ohraničené potokom Struha až po východnú hranicu mesta, resp. po hranicu katastrálneho územia Vajnory. Južnú hranicu tvorí Račiansky potok, západnou hranicou je Rybničná ulica.

Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory je v širšom merítke súčasťou severovýchodnej oblasti mesta, ktoré sa rozkladá na katastrálnom území Vajnory a časti katastrálneho územia Rača. Jej hranice tvoria na severnom, západnom a južnom okraji železničnej trate a na východe hranica mesta. Dnes sú v dotyku s touto oblasťou situované najvýznamnejšie dopravné tepny mesta – diaľnica D1 a radiály Základného komunikačného systému (ZAKOS). Prostredníctvom diaľnice a radiál ZAKOSu je táto oblasť pripojená na dopravný systém mesta a štátu. Zo severu sa oblasti dotýka Račianska radiála ZAKOSu (c. II/502), z juhu Vajnorská radiála (c. I/61). Obe radiály a diaľnicu spája Rybničná (funkčná trieda B2 zberná komunikácia kategórie MZ 7-8/60), ktorá tvorí dopravnú os oblasti. Na túto komunikáciu sú pripojené ostatné komunikácie danej oblasti:

- zberná komunikácia B2 Roľnícka ul. (c. III/00611), pripája sa na Rybničnú a smeruje cez Vajnory do zázemia Bratislavy na Chorvátsky Grob cez Čiernu vodu,
- obslužná komunikácia C1 Pri starom letisku – Dopravná – Pri Šajbách, spája Rybničnú s c. II/502 popri Východnej stanici,
- Svätajurská cesta sa pripája na Roľnícku ul. a dnes prechádza cez územie CEPITu; v minulosti spájala Vajnory so Svätým Jurom a dnes je pred železničnou traťou Bratislava – Pezinok – Modra – Trnava uslepená a slúži len ako účelová komunikácia najmä pre prístup do chránenej oblasti Šúr,
- ostatné obslužné komunikácie C2-C3, pripájajú sa na vyššie uvedené komunikácie a dopĺňajú celý systém komunikácií.

V krátkodobom časovom horizonte sa v širších vzťahoch očakáva z hľadiska dopravného napojenia obce Vajnory a okolitých investícií vybudovanie diaľničného obchvatu Bratislavy D4. Územie bude z diaľnice prístupné mimoúrovňovou križovatkou Čierna voda. Z kruhového objazdu pri diaľničnej križovatke bude samostatnou vetvou napojené územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory. Táto vetva bude v budúcnosti predĺžená a vytvorí sa severný obchvat Vajnory.

V dlhodobom horizonte sa v širšom kontexte riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory počíta s nasledovnými investíciami:

- Rybničná ul. – rozšírenie na kat. MZ 9/60 s výhľadom rozšírenia na 4 pruhy,
- Račianska radiála ZAKOSu (c. II/502) - preloženie do polohy južne od železničnej stanice Rača podľa územného plánu mesta,
- vybudovanie obchvatu Vajnory - severný, severovýchodný, východný (preložka c. III/00611)

Tieto investície sú však výhľadové a momentálne sa nepočíta s ich realizáciou, prípadne ich realizácia môže byť aktuálna po vyhodnotení dopravného vplyvu napojenia územia na diaľnicu D4.

K týmto základným trasám sa pridáva komunikačné pripojenie územia Čiernej vody a Chorvátskeho Grobu, kde sa pripravuje a realizuje výstavba pre bývanie cca 30.000 obyvateľov. Toto pripojenie zapojené do východného obchvatu Vajnory, je smerované na Triblavinu v súbehu s prímestskou železnicou zakreslenou zatiaľ len ako ideový návrh. V úvahách pre obsluhu územia MHD sa objavuje električková trať spájajúca konečnú na Komisárkach v Rači a konečnú pri Zlatých pieskoch. Predbežne sa uvažuje s jej polohou pozdĺž Rybničnej ul. Pripravuje sa zavedenie integrovanej hromadnej dopravy v rámci regiónu Bratislavy s využitím aj železničnej dopravy a v tejto oblasti, kde sú tri železničné stanice, je to systém, ktorý môže mať perspektívu. V priloženej schéme (Severovýchodná oblasť Bratislavy, Vajnory – Rača, výhľad) je uvedený výhľad dopravného systému severovýchodnej oblasti, ktorý v detailoch ešte nie je uzavretý. V základných rozvojových kontúrach však vyjadruje predpokladané dopravné nároky a požiadavky.

B.12.2.1.1 INDIVIDUÁLNA AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Dopravný návrh pre územie technologického parku CEPIT

Územie technologického parku CEPIT po jeho úplnom dostavaní bude pripojené na komunikačný systém vo dvoch bodoch. Prvý bod je situovaný na Rybničnej ul. v mieste dnešného pripojenia vojenského areálu. Druhý bod je navrhnutý na pripojovaciu komunikáciu navrhnutú a schválenú v rámci výstavby diaľničného obchvatu Bratislavy D4, ktorá bude nadväzovať na severovýchodný obchvat Vajnory. Vzhľadom na predpokladaný harmonogram výstavby diaľnice D4 bude napojenie y diaľnice primárnym napojením technologického parku CEPIT.

Oba body prepája komunikácia tvoriaca dopravnú os celého územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory navrhnutá do funkčnej triedy C1 základnej kategórie MO 19/40. Dopravný priestor komunikácie celkovej šírky 24 m je rozdelený nasledovne:

- 2 pruhy šírky 3,5 m na každý smer jeden pre priebežnú dopravu,

- 1 pruh šírky 3,5 m v strede komunikácie pre ľavé odbočenia, prípadne pre osadenie ochranného ostrovčeka priechodov pre peších,
- 2 jednosmerné pruhy šírky 1,5 m pre cyklistov,
- 2 pruhy šírky 2,25 m pre pozdĺžne uličné parkovanie,
- obojstranné chodníky šírky 2,5 m+0,5 m zelene pri ich vonkajšom obrubníku.

Na túto dopravnú os nadväzujú ďalšie komunikácie (trasy B-E) funkčnej triedy C2-C3 kategórií 12,5–16/30, ktoré tvoria doplňujúcu dopravnú sieť.

Dopravné zaťaženie komunikácií v riešenom území

Podklady pre výpočet dopravného zaťaženia komunikácií technologického parku CEPIT boli nasledovné:

- údaje o počte parkovacích státí,
- dopravný prieskum vykonaný v mesiaci jún 2010 na Rybničnej a v okolí Vajnory.

Údaje o počte parkovacích státí (celkove 5 765 stojísk) v jednotlivých sektoroch a rozdelených do etáp, boli prevzaté z masterplanu vypracovaného viedenskou projekčnou firmou ATP, pričom boli preverené v zmysle platných noriem STN. Tieto údaje slúžili na výpočet dopravného zaťaženia vnútorných komunikácií technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory.

Dopravný prieskum bol vykonaný v mesiaci jún 2010 v čase 6.-18. hod. v okolí MČ Bratislava – Vajnory, kedy sa vykoná najväčší podiel dopravnej práce na komunikáciách. Dnešná intenzita na Rybničnej činí 12 324 vozidiel/deň obojsmerne a z toho v špičkovej hodine je to 1350 vozidiel/deň obojsmerne. Podiel nákladnej dopravy kolíše v priebehu dňa v rozmedzí 20-25%.

Vzhľadom na vývoj výstavby diaľnice D4 je veľký predpoklad, že v dobe nárastu potreby dopravnej kapacity pre technologický park CEPIT Bratislava Vajnory v prvej etape výstavby bude toto riešené územie napojené na diaľnicu D4 a súčasne Rybničnú ulicu. Napojenie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory na diaľnicu D4 tým aj eliminuje potrebu úprav hľadiska posilnenia napojenia z Rybničnej ulice. Týmto napojením sa bude vplyv dopravného zaťaženia vyplývajúci z potreby obsluhy technologického parku CEPIT na Rybničnú ulicu minimalizovaný.

Statická doprava

Nároky na parkovanie a odstavovanie osobných áut boli vypočítané v zmysle STN 73 6110 orientačne. Výpočet presnejších nárokov na počet parkovacích stojísk bude tvoriť nedielnu súčasť projektovej dokumentácie každého objektu na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory..

Vstupné údaje pre výpočet nárokov statickej dopravy:

vplyv stupňa automobilizácie	1:2	ká = 1,2
vplyv veľkosti obce	nad 100.000 obyvateľov	kv = 1,1
vplyv polohy riešeného územia	nadmestský význam	kp = 1,0
vplyv delby dopravnej práce IAD/ostatná doprava	35/65	kd = 1,0

Rozdelenie nárokov statickej dopravy podľa jednotlivých sektorov uvádza nasledovná tabuľka:

Sektor	funkcia	počet parkovacích miest
Sektor I	datacentrum, energocentrum, centrum služieb, občianska vybavenosť	230
Sektor II	Datacentrum, energocentrum, centrum služieb, občianska vybavenosť	155
Sektor III	Vyššia občianska vybavenosť vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum	940
Sektor IV	Vyššia občianska vybavenosť a bývanie vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum administratíva, služby a obchod	700
Sektor V	Polyfunkčné objekty a bývanie administratíva, služby a obchod veda, výskum, malé výrobné prevádzky	1010
Sektor VI	Vyššia občianska vybavenosť a bývanie vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum, služby a obchod konferenčné centrum, prechodné ubytovanie, expozície	1650
Sektor VII	Polyfunkčné objekty a bývanie administratíva, služby a obchod veda, výskum, malé výrobné prevádzky	1080
celkom		5 765

B.12.2.1.2 MESTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Pre územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory je možné predpokladať nasledovnú obsluhu mestskou hromadnou dopravou:

Autobusová doprava

Autobusová doprava bude napojená cez Rybničnú ulicu a na území technologického parku CEPIT vytvorí trasu so zastávkami umiestnenými tak, aby bola dostupnosť optimalizovaná do 5 minút na celé územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory. Na vyústení hlavnej dopravnej osi v ochrannom pásme diaľnice je vytvorený priestor na otočku autobusov, kde môže byť konečná stanica obslužných liniek. Otočka je koncipovaná tak, aby tu bolo možné dorovnanie harmonogramu mestskej hromadnej dopravy. Autobusy z konečnej budú smerovať po hlavnej dopravnej trase späť ku Rybničnej ulici a odtiaľ po trase v zmysle štruktúry siete mestskej hromadnej dopravy na smer Rača a Vajnory.

Električková doprava

Z hľadiska možného trasovania prepojenia jednotlivých tratí spracovala projekčná kancelária REMING CONCLT a.s. v decembri roku 2007 dopravnú štúdiu „DPB a.s., električková trať Rača – Vajnory – Zlaté Piesky“, kde boli zhodnotené vo variantoch trasy električky, technológia a dopravné dopady jej zavedenia do tohto územia. Táto dokumentácia je v štádiu vyhodnocovania a po rozhodnutí bude možné aplikovať závery vzhľadom na územie technologického parku CEPIT. Uvedená dokumentácia však nebola zapracovaná do územného plánu hl. mesta SR Bratislavy a tak sa s ňou dá uvažovať iba výhľadovo. Predpokladané napojenie električkovej trate by sa malo odohrať na rozhraní Račianskeho potoka v blízkosti Svätajurskej cesty. V rámci riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava – Vajnory bol vyhradený koridor na možné umiestnenie trasy električky s otočkou na východnom okraji územia v ochrannom pásme diaľnice. Táto časť bola definovaná ako priestorová rezerva na umiestnenie dopravných stavieb.

Vzhľadom na kapacitné napojenie individuálnej dopravy na diaľnicu a napojenie autobusovými linkami mestskej hromadnej dopravy však je možné konštatovať, že nevybudovanie električkovej trate v území by bolo obmedzujúcim faktorom rozvoja územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory.

Železničná doprava

Potenciál železničnej infraštruktúry na využitie pre mestskú hromadnú dopravu ako požiadavka mesta bude optimálne využitá po zohľadnení podmienok definovaných spoločnosťou Bratislavská integrovaná doprava, ktorú zriadilo mesto Bratislava a Bratislavský samosprávny kraj. V kompetencii tejto akciovej spoločnosti je stanoviť podmienky na vznik, prevádzku a koncepciu vývoja systému integrovanej dopravy s využívaním aj železničného potenciálu na území mesta. Vzhľadom na vhodnú dostupnosť územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory ku existujúcim železničným staniciam Rača a Rendez, ako aj ku ďalším uvažovaným zastávkam železnice je možné počítať s potenciálom využitia železničnej dopravy pre riešené územie.

B.12.2.1.3 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa cyklistické trasy organicky včlenia do komplexnej dopravnej infraštruktúry CEPIT. Cyklistické trasy v území budú slúžiť na vnútornú prepravu, doplnenie dopravy zamestnancov a obyvateľov z blízkeho okolia, ako aj na rekreačné účely. Hlavná dopravná trasa je koncipovaná tak, aby umožňovala bezpečný pohyb cyklistov v oddelenom jazdnom pruhu samostatnom pruhu medzi komunikáciami a chodníkmi.

V rámci širších vzťahov bola v roku 2011 pripravená dokumentácia Malokarpatsko - Šúrska cyklomagistrála JURAVA, ktorá prepája Svätý Jur s račou a Vajnormi. Na základe tejto dokumentácie boli v roku 2014 cyklistické trasy realizované, pričom cez riešené územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory vedie po existujúcej Svätajurskej ceste cyklotrasa. V riešení územného plánu zóny sa počíta s umiestnením tejto trasy v identickej polohe.

B.12.2.1.4 CHODNÍKY PRE PEŠÍCH

Územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory bude vybavené sieťou chodníkov pre peších, ktoré sa vinú paralelne s obslužnými komunikáciami. V rámci riešenia jednotlivých objektov budú vytvorené možnosti priečného prepojenia pre chodcov. Výrazným priestorom nielen pre pohyb chodcov, ale aj pre pobyt a relaxáciu bude ústredný priestor v trase

Svätojurskej cesty ako aj v priečnej pešej komunikácii v južnej časti riešeného územia. Vzhľadom na existenciu a rozvoj prírodného prostredia v priestore biokoridorov pri Račianskom a Vajnorskom potoku tu budú vybudované chodníky slúžiace na voľnočasové aktivity a oddych.

Chodníky budú riešené v súlade s požiadavkami užívania osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle vyhlášky 532/2002 Z.z.

B.12.2.2 ZÁSOBOVANIE VODOU

Pitná voda

Riešené územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa nachádza na východnom okraji Bratislavy medzi mestskými časťami Vajnory a Rača. Západný okraj územia tvorí Rybničná ulica, pozdĺž ktorej prechádza vodovodné potrubie DN 400. Na tento vodovod je pripojená existujúca zástavba (BEZ, VÚKI, VÚVH, kasárne) samostatnými vodovodnými prípojkami. Areálové rozvody tejto zástavby majú neverejný charakter. Na riešenom území nie v súčasnosti vybudovaný rozvod pitnej vody.

Na základe rokovania investora s BVS a.s. bude územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory pripojené na existujúci vodovod DN400, ktorý je uložený pozdĺž Rybničnej ulice. Ďalej sa pripravuje realizácia vodovodného potrubia DN400, ktoré prepojí existujúci vodovod na Rybničnej ulici s vodovodným prívodom DN400 Vajnory – Čierna Voda na konci Roľníckej ulice. Trasa tohto vodovodu je vyprojektovaná na južnej strane – pozdĺž kanála Kratina. V návrhu vodovodu pre CEPIT uvažujeme s prepojením aj na toto potrubie. Pre križovanie Račianskeho potoka a potoka Kratina budú postavené samostatné stavebné objekty. Na riešenom území navrhujeme zokruhovanú vodovodnú sieť uličných potrubí profilov DN100 – DN250, uložených pod chodníkmi, ktoré sú navrhované pri komunikáciách. Na potrubíach budú inštalované šúpatká so zemnými súpravami, podzemné hydranty (odvodnenie a odkalenie potrubí, odber vody pre hasičov). Vzdialenosti hydrantov budú max. 110 m. Materiál potrubí navrhujeme tvárnu liatinu. Potrubia, ktoré budú križovať vodné toky, budú zavesené na konštrukcii mostov a opatrené dôkladnou tepelnou izoláciou.

Po konečnom dobudovaní technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory budú dosiahnuté nasledovné parametre odberu vody:

Denná potreba vody celkom	
$Q_d = 1,485\ 454\ \text{l/d}$	17,19 l/s
Maximálna denná potreba celkom	
$Q_m = 1,6 \times 17,19\ \text{l/s}$	27,51 l/s
Maximálna hodinová potreba celkom	
$Q_h = 1,8 \times 27,51\ \text{l/s}$	49,52 l/s

V prípade väčšej potreby technologickej vody pre prevádzky bude potrebné vykrývať zvýšenú spotrebu samostatnými studňami. V riešení spracovať aj časť "neverejný vodovod".

Úžitková voda

Na riešenom území sa v súčasnosti nachádza funkčný rozvod závlahového systému, ktorý distribuuje úžitkovú vodu na zalievanie z Vajnorského jazera. Tento systém musí zostať funkčný pre plochy s poľnohospodársky obrábanou pôdou. Preto v častiach, kde je existujúci rozvod závlahového systému v kolízii s možnou zástavbou budú realizované náhradné trasy, ktoré zabezpečia funkčnosť závlahového systému.

B.12.2.3 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA

Existujúca kanalizácia splašková je vybudovaná v obci Vajnory (vákuový systém) s pripojením na jednotnú kanalizáciu. Kanalizačná uličná stoka je ukončená na Rybničnej ulici pri obchvate Vajnor, ďalšie využiteľné miesto pripojenia je spoločná čerpacia stanica na Dorasteneckej ulici.

Pre odvádzanie splaškových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory navrhujeme vybudovať samostatnú splaškovú kanalizáciu. Na základe predbežných rokovaní medzi investorom a BVS a.s. miestom pre pripojenie splaškových vôd z riešeného územia bude existujúca čerpacia stanica splaškovej kanalizácie obce Vajnory, ktorá sa nachádza na začiatku Vajnor pri kruhovom objazde. Splaškové vody budú dopravované z riešeného územia samostatným výtlačným potrubím profilu DN250 (profil navrhujeme pre konečný stav zástavby územia). Dĺžka

výtlačného potrubia bude asi 1400 m. Trasa výtaku je navrhnutá pozdĺž komunikácie – obchvatu Vajnory – Rybníckej ulice – končí v čerpacej stanici pri komunikačnom napojení riešeného územia na Rybnícku ulicu.

Uličnú sieť splaškovej kanalizácie navrhujeme ako kombináciu gravitačných úsekov vodotesných stôk s revíznymi šachtami a podzemných staníc. Vzájomná poloha čerpacích staníc, ktoré budú postavené ako podzemné objekty tesne vedľa komunikácií, nepresiahne vzdialenosť 250 m. Maximálna hĺbka uloženia stôk pod upraveným terénom bude okolo 2,80 m. Celkový počet čerpacích staníc bude 11.

Stoky splaškovej kanalizácie budú uložené pod komunikáciou. V úsekoch komunikácií, ktoré premostujú vodoteče (Račiansky potok, potok Struha) budú výtlačné potrubia splaškovej kanalizácie z čerpacích staníc uchytené na konštrukcie mostov.

Gravitačné úseky stôk navrhujeme uložiť v sklonoch min. 5 %. Značná časť potrubí sa bude ukladať v hĺbkach, kde sa môže pri výstavbe nachádzať podzemná voda. Hladinu podzemnej vody bude potrebné znižovať čerpaním. Voda sa bude odvádzať do najbližšieho potoka. Rovnako bude potrebné postupovať aj pri výstavbe čerpacích staníc.

Celkové konečné množstvo splaškových vôd bude prakticky zhodné so spotrebou vody, teda **Qspl = 1485,454 m³/deň**.

Informatívna dĺžka uličných stôk profilu DN300 pre riešené územie bude 3320 m. Kanalizačný systém splaškovej kanalizácie bude potrebné postaviť ako vodotesný (stoky, šachty, čerpace stanice).

B.12.2.4 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA A RETENCIA DAŽĎOVÝCH VÔD

Dažďová kanalizácia

Z kapacitných dôvodov nie je možné využiť pre odvod dažďovej vody z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory verejnú jednotnú kanalizáciu (zberače). Reálnou možnosťou sa javí výstavba gravitačnej dažďovej kanalizácie v kombinácii s retenčnými nádržami a čerpacími stanicami, ktoré budú zrážkové vody – po prečistení v odlučovačoch ropných látok – postupne dopravovať do vodných tokov, pretekajúcich územím technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory (Račiansky potok, potok Struha, Vajnorský potok).

Stoky dažďovej kanalizácie profilov DN300 – DN600 budú postavené v komunikáciách, sklony stôk budú navrhované minimálne (2 % - 5 %). Retenčné nádrže, čerpace stanice a ORL budú postavené na pozemkoch vedľa komunikácií. Do vodných tokov budú odvedené vody cez výustné objekty. Na stokách budú postavené revízne kanalizačné šachty. Celý systém dažďovej kanalizácie bude postavený vodotesne.

Retencia a management dažďovej vody

Management dažďovej vody na území technologického parku CEPIT v Bratislave – Vajnoroch je definovaný v elaboráte Štúdia riešenia odvodu a retencie dažďových vôd spracovanej v decembri 2008. Štúdia sa zaoberá definovaním množstva zrážkových vôd v extrémnych podmienkach, spôsobom ich zadržania na riešenom území a ich postupným vypúšťaním do Vajnorského a Račianskeho potoka. S touto problematikou súvisí bilancia násypov, riešenie sadových a terénnych úprav a návrh princípov využitia dažďovej vody pre zásobovanie územia úžitkovou vodou.

Územie technologického parku CEPIT bude vzhľadom na extrémne vysokú hladinu spodnej vody zvýšené celoplošným násypom, ktorého výška bola stanovená v rámci prípravy projektovej dokumentácie infraštruktúry. Cieľom komplexu opatrení súvisiacich s retenciou a odvodom dažďovej vody je vytvoriť progresívny a úsporný systém využívajúci prirodzenú a umelo upravenú konfiguráciu terénu technologického parku CEPIT. Základné podmienky na výpočet bilancii dažďových vôd boli definované Slovenským vodohospodárskym podnikom. Táto inštitúcia súčasne stanovila povolené množstvá dažďovej vody odvádzanej do Račianskeho a Vajnorského potoka, ako aj spôsob a možnosti úprav profilu vymedzeného hrádzami.

Územie technologického parku CEPIT bolo rozčlenené na sedem sektorov, v rámci ktorých sú dodržané parametre novej zástavby v zmysle platného územného plánu.

Systémové riešenie pre retenciu a odvádzanie zrážkových vôd technologického parku CEPIT je navrhnuté nasledovne:

- zrážkové vody zo striech navrhovaných budov v jednotlivých stavebných parcelách budú odvádzané do vsakovania v rámci plôch zelene, parkovísk a chodníkov v okolitom území
- alternatívne a odporúčané je využitie zrážkových vôd zo striech pre potreby zásobovania objektov úžitkovou vodou, respektíve na polievanie zelene. Pre takéto využitie môžu byť umiestnené zásobníky dažďovej vody v objekte, pod objektom, alebo aj na ploche

- stavebnej parcely. Množstvo a spôsob takto zadrživanej vody závisí od investora na stavebnej parcele a objem takto zadržanej dažďovej vody nebol zohľadnený v bilancii
- na plochých strechách je odporúčané riešenie vegetačných striech, ktoré okrem pozitívnych vplyvov na tepelnú bilanciu objektov majú retenčné vlastnosti definované koeficientom 0,3.
 - Celková plocha vegetačných striech môže byť v zohľadnená v bilancii potreby retencie započítaním koeficientu 0,3
 - zrážkové vody z obslužných komunikácií a chodníkov v jednotlivých stavebných parcelách budú odvádzané do vsakovania v rámci plôch zelene, parkovísk a chodníkov v okolitom území
 - zrážkové vody z parkovísk jednotlivých stavebných parcel budú po odfiltrovaní v odlučovačoch ropných látok prečerpávané do vsakovania v rámci plôch zelene, parkovísk a chodníkov v okolitom území, alternatívne môžu byť zadrživané po odfiltrovaní v retenčných košoch
 - zrážkové vody z obslužných komunikácií a chodníkov infraštruktúry CEPIT budú vsakované do rigolov súbežných s týmito komunikáciami, alternatívne odvádzané dažďovou kanalizáciou do čerpacích staníc, kde sa výtlačným potrubím budú odvádzat' do suchých poldrov, odtiaľ následne budú následne vsakovať alebo v povolených množstvách budú odčerpávané čerpacími stanicami do potokov. Čerpacie stanice budú dimenzované na súčasné odtokové pomery ($k = 0,05$)
 - v prípade deficitu objemu retencie bude prevyšujúce množstvo dažďovej vody gravitačne a nútene odvádzané do suchých poldrov, odkiaľ bude v prípade potreby postupne odčerpávané do Vajnorského a Račianskeho potoka.

Vzhľadom na existujúci stav územia a pomery podzemnej vody, ktorá v extrémnych prípadoch vystupuje nad povrch terajšieho terénu, bude potrebné urobiť nasledujúce opatrenia:

- upraviť existujúci terén (odobrať orniciu) a budúce nezastavané plochy v jednotlivých sektoroch urovnať v sklone 1-3 % smerom k potokom
- pod zelenými plochami, plochami chodníkov a parkovísk realizovať štrkový násyp frakcie 63 až 150 na výšku minimálne 0,7m, ktorý bude zakrytý geotextíliou, oddeľujúcou štrk od vegetačnej vrstvy v prípade zelene alebo od vrstiev skladby chodníkov alebo parkovísk. Násyp štrku vytvorí priestor pre retenciu presakujúcej vody. V návrhu uvažujeme s 20%-nou využiteľnosťou objemu štrkového násypu. Výška zasakovacieho priestoru pod štrkovou vrstvou, vzťahnutá na priemerné ročné maximum hladiny podzemnej vody by mala činiť 1,0 m a viac, aby bola zabezpečená dostatočná priesaková dráha pre privádzané odtoky. Pri nízkom látkovom znečistení je možný menší zasakovací priestor, minimálne však 0,5m od hladiny priemerného ročného maxima podzemnej vody.
- komunikácie v jednotlivých stavebných parcelách, ako aj komunikácie základnej infraštruktúry nie sú súčasťou systému retencie vzhľadom na nevhodnosť umiestnenia retenčnej vrstvy pod skladbou vrstiev komunikácií. Komunikácie budú od retenčných polí oddelené ílovými tesniacimi stenkami, zapustenými do pôvodného terénu približnej hĺbky 0,4m, šírky 0,4 až 0,5m. Prepojením jednotlivých retenčných zón bude zabezpečené prechodkami vedenými v dištančnej vrstve pod skladbou vrstiev komunikácie
- po obvode územia technologického parku CEPIT zo severnej a západnej strany budú vybudované podzemné ílové tesniace steny, zapustené do pôvodného terénu približnej hĺbky 0,4m, šírky 0,4 až 0,5m, ktoré zabránia prítoku vôd zo susediacich pozemkov
- územia jednotlivých sektorov budú rozdelené prerušovanými ílovými stenkami, ktorých úlohou bude zadržať presakujúcu vodu z povrchu čo najdlhšie pre miestne vsakovanie do podložia
- pre výpočet odtokových množstiev pri prívalových dažďoch bolo uvažované s trvaním prívalového (blokového) dažďa čas $T = 120$ min (7200 sek) s periodicitou $p = 0,33$ (30-ročný dážď) a výdatnosťou $i = 48$ l/s.ha (údaje: SHMÚ Bratislava)

Suché retenčné nádrže - poldre slúžia na zachytenie časti odtoku dažďových vôd z územia, a po priechode povodňovej vlny budú regulovane vyprázdňované pomocou čerpacích staníc do recipientu. Čerpacie stanice budú dimenzované na súčasné odtokové pomery ($k = 0,05$). Časť vody bude v poldroch ponechaná na vsiaknutie, tak aby boli vytvorené vhodné vlhkostné podmienky pre rozvoj vegetácie. Poldre budú prepojené s ostatnými podzemnými prvkami pre retenciu a vsakovanie dažďovej vody (drenážne vrstvy, vsakovacie koše pod spevnenými plochami, zeľňou,..) tak, aby v nich bolo možné zhromažďovať prebytky dažďovej vody z ostatných prvkov. Celková kapacita suchých poldrov umožňuje umiestnenie dažďovej vody z celého územia. Optimálny objem

poldra stanovuje celkové množstvo akumulovateľnej vody v retenčnom priestore. Celkový objem poldra definuje objem retenčného priestoru a priestorovej rezervy.

Vzhľadom na celkovú urbanistickú štruktúru je tvar suchých poldrov prevažne líniového charakteru s umiestnením pozdĺž Račianskeho a Vajnorského potoka, a v okrajových častiach technologického parku CEPIT. Jednotlivé poldre sú zakomponované do okolitého prostredia a budú súčasťou systému plôch zelene v areáli. V okolí Račianskeho a Vajnorského potoka tvoria súčasť prvkov územného systému ekologickej stability krajiny – biokoridorov. Vytvorí sa doplnkové plochy umožňujúce rozvoj domácich vlhkomilných spoločenstiev - biotopov tvrdého a mäkkého luhu nížinných riek, s rešpektovaním požiadaviek Slovenského vodohospodárskeho podniku na prietoknosť obidvoch potokov. Jestvujúce brehové porasty zostanú v primeranom rozsahu zachované. Súčasne budú plochy poldrov využívané ako zázemie pre krátkodobú rekreáciu, doplnené chodníkmi pre peších a mobilizáciou.

Na odtok a retenciu dažďových vôd z komunikácií je možné alternatívne ku dažďovej kanalizácii riešiť umiestnením líniových rigolov súbežných s komunikáciou, kde sa dažďová voda zhromažďuje gravitačne cez priepusty v obrubníkoch komunikácie a jej vhodným výškovým usporiadaním.

V nadväznosti na obslužné komunikácie ako aj časť spevnených plôch budú umiestnené vsakovacie plytké rigoly. Vzhľadom na nízku priepustnosť podložia sa odporúča použitie v kombinácii s ryhovým vsakovacím podzemným pásom a doplnené odtokom – prepojením na ostatné prvky retenčného systému v území. Maximálna výška vzdutia v rigole je 30 cm tak aby dochádzalo iba ku krátkodobému vzdutiu a predišlo sa zakolmatovaniu a zhutneniu povrchu. Niveleta dna rigola bude s minimálnym sklonom alebo vodorovná, tak aby sa dosiahlo čo najrovnomernejšieho rozloženia vody pre vsakovanie. Prítok dažďovej vody do rigolov bude povrchový, pokiaľ to bude možné priamo zo spevnených plôch. Pri bodovom zaústení z otvorenej ryhy alebo potrubného vedenia budú uskutočnené opatrenia proti vyplavovaniu a k rovnomernému rozmiestneniu vody. Ideálne je napojenie a zakomponovanie rigolov do plôch zelene. Vďaka druhovo bohatému osadeniu plôch rôznymi trávami, kry alebo aj stromy môžu byť tieto „technické diela“ vizuálne zaujímavými architektonickými prvkami v území.

Pre prevádzku objektov môže byť po bilancovaní efektívnosti investičných a prevádzkových nákladov výhodné využitie dažďovej vody pre zásobovanie úžitkovou vodou. Úžitkovú vodu je možné distribuovať samostatným rozvodom pre potreby splachovania, umývania riadu, upratovanie ako aj polievanie zelene.

Retencia a postupné odvádzanie vody je navrhnuté v riešenom území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory takým spôsobom, aby sa toto územie vyrovnalo s touto problematikou výhradne na vlastnom území bez zaťažovania okolitých pozemkov. Riešenie systému retencie dažďovej vody na pozemkoch v kontakte s riešeným územím závisí od ich využitia a nesmie zaťažovať okolité pozemky.

B.12.2.5 ZÁSBOVANIE PLYNOM

V súčasnosti prechádza riešeným územím technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory vysokotlaký plynovod DN150, ktorý je napojený na VTL plynovod DN300 – 2,5MPa Bratislava – Senec. Vysokotlaký plynovod DN150 vedie pozdĺž Svätajurskej cesty a potom zasahuje do parciel riešeného územia. Bezpečnostné pásmo plynovodu podľa zbierky zákonov č.70/1998 čl.28 má šírku 20m od vovkajšej hrany potrubia na každú stranu. Z VTL plynovodu je v riešenom území vedená VTL prípojka pre regulačnú stanicu VUKI, taktiež bezpečnostné pásmo 20m na každú stranu. Z uvedeného vyplýva, že dané územie nebude mať problém so zásobením plynu. Na základe konzultácii na SPP Bratislava pre riešené územie má byť navrhnutá jedna nová regulačná stanica plynu s rezervou cca 1000 m³/hod.

Celková potreba plynu pre celé územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory bola vypočítaná podľa projektu výstavby teplofikácie – prepočtov energetických potrieb na takúto celkovú spotrebu plynu bola uspôsobená aj kapacita regulačnej stanice plynu v riešenom území.

Potreba plynu pre jednotlivé sektory bola vypočítaná na základe plošných parametrov a funkcií jednotlivých predpokladaných stavieb:

Sektor	funkcia	Potreba tepla [MW]	Ročná spotreba tepla [GJ/rok]	Odber plynu [m ³ /hod]	Odber plynu [10 ³ m ³ /rok]
Sektor I	datacentrum, energocentrum, centrum služieb, občianska vybavenosť	6,2	29 705	632	911
Sektor II	Datacentrum, energocentrum, centrum služieb, občianska vybavenosť	17,8	98 850	1 810	3 028
Sektor III	Vyššia občianska vybavenosť vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum	12,0	55 014	1 223	1 689
Sektor IV	Vyššia občianska vybavenosť a bývanie vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum administratíva, služby a obchod	17,7	97 561	1 800	2 995
Sektor V	Polyfunkčné objekty a bývanie administratíva, služby a obchod veda, výskum, malé výrobné prevádzky	17,1	91 189	1741	2 800
Sektor VI	Vyššia občianska vybavenosť a bývanie vzdelávacie a školiace centrá, veda, výskum, služby a obchod konferenčné centrum, prechodné ubytovanie, expozície	6,8	33 310	693	1 023
Sektor VII	Polyfunkčné objekty a bývanie administratíva, služby a obchod veda, výskum, malé výrobné prevádzky	4,2	25 022	426	767
celkom		81,8	430 651	8 325	13 213

STL rozvody plynu budú realizované z potrubia PE (SDR 17,6 PE 100) v dimenziách D110, D160 a D225.

Regulačná stanica plynu je v zmysle Vyhlášky č. 718/2002 Z. z, zaradená do skupiny A, F podľa miery ohrozenia. Plynové zariadenia skupiny A sú zariadenia pracujúce s nebezpečnými plynmi, určené na znižovanie tlaku plynu so vstupným pretlakom plynu nad 0,3 MPa. Regulačná stanica plynu je vyhradené plynové zariadenie.

Pri návrhu veľkosti regulačnej stanice je rešpektovaná požiadavka SPP o kapacitnej rezerve min. 1000m³/hod. a celkové parametre novonavrhovanej regulačnej stanice plynu sú nasledovné:

max. výkon	10 000 m ³ /hod
počet rád	2
počet stupňov	1
tlak vstup	2,5MPa
tlak výstup	90kPa
ohrev plynu	teplovodný
pracovná látka RS	zemný plyn naftový

B.12.2.6 ZÁSBOVANIE TEPLOM

Pre riešené územie zóny technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa výhľadovo počíta s vybudovaním energocentra, ktoré by zásobovalo jednotlivé objekty teplom. Poloha energocentra bola stanovená v II. sektore vzhľadom na skutočnosť, že sa tu bude nachádzať regulačná stanica plynu. Pre distribučný rozvod tepla bol v rámci komunikácií vyhradený koridor na jeho umiestnenie.

B.12.2.7 ZÁSBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Riešené územie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa z hľadiska elektrifikácie nachádza medzi transformačnými stanicami VVN/VN TR110/22kV BEZ vo vonkajšom vyhotovení, s transformátormi 2x25MVA a TR110/22kV Žabí majer vo vonkajšom vyhotovení, s osadenými transformátormi 2x40MVA. Uvedené transformátorovne sú napájané na napäťovej úrovni VVN-110kV vzdušnými vedeniami č.8708 a 8710 Trnava, Pezinok – BEZ, č.8829 a 8708 BEZ – Žabí majer.

Na napäťovej úrovni VN-22kV je okolitá distribučná sieť realizovaná ako vzdušná a kábelová s uložením v zemi. Na uvedené priebežné napájače VN-22kV sú pripájané jednotlivé transformačné stanice 22/0,4kV.

Celkový inštalovaný výkon celého zámeru	$P_{icz} = 62782,9 \text{ kW}$
Celkový súčasný príkon celého zámeru po zväžení koef. súčasnosti odberov navzájom 0,6	$P_{scz} = 17415,7 \text{ kW}$

B.12.2.8 TELEKOMUNIKÁCIE

Popis jestvujúceho stavu:

Z hľadiska telekomunikácií je okolité územie telefonizované s pomerne hustou telefonizáciou. V riešenom území sa rozvody riešenej verejnej telefónnej siete nenachádzajú. V dotyku s riešeným územím je uložený MOK – miestny optický kábel v rúre HDPE v majetku T-COM a.s. Predmetné územie je z hľadiska napojenia na jednotnú telekomunikačnú sieť - JTS začlenené do atrakčného obvodu ATU Vajnory. Pre novú výstavbu v zóne sa navrhnu Účastnícke telefónne stanice, ktorých počet sa upresní až po určení funkčného a kapacitného využitia pozemkov.

Popis navrhovaného riešenia:

Pre zabezpečenie pokrytia požiadaviek na hlasovú komunikáciu, video komunikáciu a prenos dát, navrhujeme v riešenom území vybudovať zodpovedajúcu z trás rúr HDPE 40/33 tvoriace teleso pre budúce zafukovanie optických káblov. V hlavnej trase bude teleso s kapacitou 24 rúr HDPE 40/33. Pre zafukovanie káblov a odbočovanie rúr HDPE 40/33 budú do hlavnej trasy osadené šachty. Po vybudovaní uvedených trás rúr HDPE 40/33 bude umožnené jednotlivým poskytovateľom telekomunikačných služieb zafúknuť vlastných optických káblov pre konkrétnych záujemcov.

B.12.3 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA POZEMKoch

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch sú definované vo výkresovej časti a regulačných listoch jednotlivých sektorov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory.

B.12.4 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

Základná občianska vybavenosť v položkách školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, kultúra, obchod a služby je stanovená na základe metodické príručky Ministerstva životného prostredia SR Štandardy minimálnej vybavenosti obcí s prihliadnutím na špecifický charakter technologického parku a štruktúry pracovnej sily.

Na základe bilancie počtu osôb sa v technologickom parku CEPIT predpokladá výstavba obytnej funkcie pre 2 500 obyvateľov. Podľa metodické príručky Ministerstva životného prostredia SR Štandardy minimálnej vybavenosti obcí sú pre kapacitu obce do 5000 obyvateľov odporúčané nasledovné ukazovatele:

Materská škola – dostupnosť 400m

Základná škola – dostupnosť 500-800m

Telovýchova a šport – odporúčané umiestnenie veľkopoľného ihriska, tenisových kurtov, telocvične, prípadne otvorenej ľadovej plochy a bazénu

Zdravotnícke zariadenia – ambulancie primárnej zdravotníckej starostlivosti, lekáreň

V kontakte s bývaním sú rámci riešeného územia technologického parku CEPIT vyhradené plochy na výstavbu základnej školy v sektore VII. V rámci tohto sektora sú vyhradené aj

plochy na telovýchovu a šport. Materská škola, zdravotnícke zariadenia, ako aj základná občianska vybavenosť – obchody a služby budú integrované v rámci výstavby objektov tak, aby pokryli aktuálne potreby na tieto služby. Blízkosť lokality technologického parku CEPIT k existujúcej obytnej a priemyselnej štruktúre vyvolá synergický efekt v umiestnení a využívaní základnej občianskej vybavenosti.

Materská škola

Materská škola v rámci technologického parku CEPIT bude saturovať potreby obyvateľov a čiastočne aj potreby zamestnancov. Predpoklad kapacity a plošné parametre boli stanovené pre tri základné fázy výstavby technologického parku CEPIT nasledovne:

Materská škola	Počet miest	m ²
Fáza výstavby 1 – časť sektora IV,V, sektor I. a II.	72	479
Fáza výstavby 2 – časť sektora IV, V, VI, VII	199	1 325
Fáza výstavby 3 – ukončenie výstavby	389	2 584

Základná škola

Vzhľadom na existujúce kapacity základných škôl v kontaktnom území je možné saturovať tieto potreby existujúcimi kapacitami škôl.

Telovýchova a šport

Na území technologického parku CEPIT bude vytvorený priestor aj na voľnočasové a športové aktivity. Lokalita predurčuje na využitie neopakovateľného fenoménu blízkeho prostredia - Šúrsky les, vodné plochy a Karpaty optimálnym prepojením tak, aby došlo k synergickému efektu a nie rušeniu rôznorodo zameraných území. Priamo v areáli technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa predpokladá umiestnenie veľkej trávinatej hradcej plochy - futbal, baseball, ako otvorených ihrísk na tenis, volejbal, basketba hlavne v sektore VII.

Zdravotnícka starostlivosť

V rámci technologického parku CEPIT sa počíta s umiestnením základnej zdravotníckej starostlivosti v centrálnej polohe sektorov V. a VI.

Zdravotnícke zariadenie	m ²
Fáza výstavby 1 – časť sektora IV,V, sektor I. a II.	154
Fáza výstavby 2 – časť sektora IV, V, VI, VII	462
Fáza výstavby 3 – ukončenie výstavby	693

Kultúra

V rámci výstavby technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa počíta s výstavbou kongresového centra, ktorého sálové priestory a zázemie budú vedieť saturovať potreby kulturného využitia. Kongresové centrum bude mať celkovú úžitkovú plochu 6 300 m².

Obchod a služby

Funkčnosť technologického parku CEPIT nie je predstaviteľná bez doplnenia službami a obchodným zázemím, ktoré budú slúžiť nielen samotnému technologickému parku, ale aj širšej spádovej oblasti. Umiestnenie prevádzok obchodu a služieb sa predpokladá hlavne v parteroch jednotlivých objektov. Začlenenie a funkčná skladba obchodov a služieb bude koncipovaná tak, aby bola vytvorená rovnováha potrebných základných funkcií – vzdelávanie, veda, výskum a bývanie so svojimi väzbami na zázemie.

Sektor	podlažná plocha celkom m ²	podlažná plocha občianska vybavenosť m ²	podlažná plocha obchod služby m ²
I.	37 480	37 480	7 870
II.	42 890	42 890	5 150
III.	150 740	150 740	4 700
IV.	88 600	60 200	7 150
V.	160 860	121 050	3 740
VI.	188 150	188 150	2 200
VII.	120 260	110 320	2 700
riešené územie celkom	788 980	710 740	33 510

B.12.5 REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OSTATNEJ KRAJINY

Regulatívy začlenenia stavieb do ostatnej krajiny sú definované vo výkresovej časti a regulačných listoch jednotlivých sektorov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory.

B.12.6 URČENIE STAVIEB BEZ POTREBY ROZHODNUTIA O UMIESTNENÍ STAVBY

Vzhľadom na podrobnosť dokumentácie územného plánu zóny je možné pre vybrané objekty riešiť schvaľovací proces bez potreby samostatného rozhodnutia o umiestnení stavby.

B.12.7 POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Vzhľadom na súčasný stav vlastníckych pomerov, členenia parciel a spôsob členenia jednotlivých sektorov nie je nevyhnutné riešenie delenia a sceľovania pozemkov v rámci riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory.

B.12.8 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A ASANÁCIE

V rámci riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory je potrebné vybudovať nasledovné verejnoprospešné stavby:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státnia pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- úprava polohy rozvodu VVN v riešenom území
- distribučné transformačné stanice pre obsluhu riešeného územia
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy v biokoridore Vajnorského potoka
- sadové úpravy v biokoridore Račianskeho potoka
- sadové úpravy v ochrannom pásme VVN
- sadové úpravy v priestore verejného parku
- sadové úpravy v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty
- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

Verejné priestory

- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty
- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej osi kolmej na Svätajurskú cestu

Pozemky, na ktorých sa budú realizovať verejnoprospešné stavby v riešenom území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sú prevažne vo vlastníctve spoločnosti CPT infra, s.r.o.. Pozemky v častiach pri Račianskom a Vajnorskom potoku sú v správa povodia Dunaja a pozemok v časti Svätajurskej cesty je v správe Miestnej časti Bratislava – Vajnory. Marginálna časť pozemkov má neidentifikovaného majiteľa.

V rámci riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory nie je potrebné riešiť stavenú uzáveru ani vykonanie asanácie.

B.12.9 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNYCH STAVIEB

V rámci riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory je potrebné vybudovať nasledovné verejnoprospešné stavby:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státi pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- úprava polohy rozvodu VVN v riešenom území
- distribučné transformačné stanice pre obsluhu riešeného územia
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy v biokoridore Vajnorského potoka
- sadové úpravy v biokoridore Račianskeho potoka
- sadové úpravy v ochrannom pásme VVN
- sadové úpravy v priestore verejného parku
- sadové úpravy v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty
- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

Verejné priestory

- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty
- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej osi kolmej na Svätajurskú cestu

B.12.10 REGULAČNÉ LISTY SEKTOROV V RIEŠENOM ÚZEMÍ

Regulačné listy sektorov v riešenom území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory špecifikujú podmienky zástavby v jednotlivých sektoroch. Riešené územie bolo podľa členenia funkcií a výškovej gradácie rozčlenené celkovo na sedem sektory, pričom ich hranice tvoria spravidla hranice členenia parciel v území.

V regulačnom liste sú pre jednotlivé sektory v riešenom území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory charakterizované nasledovné parametre:

- A. označenie regulovanej plochy
- B. charakteristika regulovanej plochy
- C. podmienky umiestnenia stavieb
- D. zastavovacie podmienky
- E. regulácia funkčného využitia plôch
- F. dopravné vybavenie územia
- G. technické vybavenie územia
- H. podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory

B.12.10.I REGULÁČNÝ LIST SEKTOR I.**A. označenie regulovanej plochy****Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory - SEKTOR I.****B. Charakteristika regulovanej plochy**

Sektor I. na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa nachádza v juhozápadnej časti riešeného územia v kontakte s Rybníčnou ulicou. Územie má rovinatý charakter s navrhovanou výškou upraveného terénu 132,80 m n.m B.p.v.

Dopravnú obsluhu Sektoru I. zabezpečuje obslužná komunikácia napojená na Rybníčnú ulicu. V sektore I. sa predpokladá umiestnenie výstavba objektov na troch samostatných pozemkoch. Dimenzie objektov sú regulované stavebnými čiarami a definovaním maximálnej výšky na úrovni 144,80 m n.m B.p.v.

C. podmienky umiestnenia stavieb

stavebná čiara:

vid'. grafická časť
prerušovaná
pevná hranica v označených južných rohoch objektov

počet nadzemných podlaží:

max 2 podlažia

počet podzemných podlaží

nedefinovaný

výška upraveného terénu

132,80 m n.m. B.p.v.

maximálna výška objektov

144,80 m n.m. B.p.v.

D. zastavovacie podmienky

Zastavovacie podmienky Sektoru I. sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho doplnkov a aktualizácií, ktorý pre územie definuje nasledovné podmienky:

funkcia výroba ako územie výroby rozvojové, číslo funkcie 301

kód E, ktorému prislúchajú nasledovné parametre:

Index zastavaných plôch 0,55

Index podlažných plôch 1,10

Koeficient zelene 0,10

Uvedené parametre boli zapracované do tabuľky zohľadňujúcej plochu Sektoru I.

SEKTOR I	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		42 859
zastavaná plocha [m ²]	23 572	22 800
index zastavanej plochy	0,55	0,53
podlažná plocha [m ²]	47 145	46 800
index podlažnej plochy	1,10	1,09
plocha zelene [m ²]	4 286	5 400
koeficient zelene	0,10	0,13
podlažnosť		2

E. regulácia funkčného využitia plôch

prevládajúce funkčné využitie:

služby a výroba

prípustné funkčné využitie:

objekty vedy a výskumu
administratíva, drobná nerušiaci
výroba a služby, občianska
vybavenosť a služby pre obsluhu
územia, špeciálne školy,

neprípustné funkčné využitie:

v zmysle tabuľky C.2 ÚP Bratislava
kód 301

F. dopravné vybavenie územia

Dopravné napojenie z hlavnej obslužnej komunikácie vjazdom na stavebné parcely v predpokladanej polohe, ktorú je možnú upraviť v rámci schvaľovacieho procesu projektovej dokumentácie. Nároky statickej dopravy riešiť výlučne na stavebnej parcele. Hlavný prístup chodcov do objektov riešiť zo strany hlavnej obslužnej komunikácie. Zásobovacie vstupy a vjazdy neriešiť zo strany obslužnej komunikácie.

G. technické vybavenie územia

Stavebné parcely v Sektore I. majú zabezpečené kapacity napojenia na vodu, splaškovú kanalizáciu, sieť NN, plyn, telekomunikácie z hlavnej rozvodnej siete infraštruktúry v trase obslužnej komunikácie. Retenciu a odvod dažďových vôd riešiť v súlade so Štúdiom riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, spracovateľ Ing. J. Ždímal, Ing. Z. Samarjay, Ing. M. Horňáková a BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, december 2008

H. podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory

Na území Sektora I. budú umiestnené verejnoprospešné stavby v nasledovnom rozsahu:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státa pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

B.12.10.II REGULÁČNÝ LIST SEKTOR II.**A. označenie regulovanej plochy****Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory - SEKTOR II.****B. Charakteristika regulovanej plochy**

Sektor II. na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa nachádza v juhozápadnej časti riešeného územia v kontakte s Rybníčnou ulicou. Územie má rovinatý charakter s navrhovanou výškou upraveného terénu 132,80 m n.m B.p.v. Dopravnú obsluhu Sektora II. zabezpečuje obslužná komunikácia napojená na Rybníčnú ulicu. V sektore II. sa predpokladá umiestnenie výstavba objektov na troch samostatných pozemkoch. Dimenzie objektov sú regulované stavebnými čiarami a definovaním maximálnej výšky na úrovni 144,80 m n.m B.p.v.

C. podmienky umiestnenia stavieb

stavebná čiara:

vid'. grafická časť
pevná hranica v označených
severných rohoch objektov
prerušovaná

počet nadzemných podlaží:

max 2 podlažia

počet podzemných podlaží

nedefinovaný

výška upraveného terénu

132,80 m n.m. B.p.v.

maximálna výška objektov

144,80 m n.m. B.p.v.

D. zastavovacie podmienky

Zastavovacie podmienky Sektora II. sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho doplnkov a aktualizácií, ktorý pre územie definuje nasledovné podmienky:

funkcia výroba ako územie výroby rozvojové, číslo funkcie 301

kód E, ktorému prislúchajú nasledovné parametre:

Index zastavaných plôch 0,55

Index podlažných plôch 1,10

Koeficient zelene 0,10

Uvedené parametre boli zapracované do tabuľky zohľadňujúcej plochu Sektora I.

SEKTOR II	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		52 980
zastavaná plocha [m ²]	29 139	26 000
index zastavanej plochy	0,55	0,49
podlažná plocha [m ²]	58 278	57 600
index podlažnej plochy	1,10	1,09
plocha zelene [m ²]	5 298	8 000
koeficient zelene	0,10	0,15
podlažnosť		2

E. regulácia funkčného využitia plôch

prevládajúce funkčné využitie:

služby a výroba

prípustné funkčné využitie:

objekty vedy a výskumu
administratíva, drobná nerušiaci
výroba a služby, občianska
vybavenosť a služby pre obsluhu
územia, špeciálne školy,

neprípustné funkčné využitie:

v zmysle tabuľky C.2 ÚP Bratislava
kód 301

F. dopravné vybavenie územia

Dopravné napojenie z hlavnej obslužnej komunikácie vjazdom na stavebné parcely v predpokladanej polohe, ktorú je možnú upraviť v rámci schvaľovacieho procesu projektovej dokumentácie. Nároky statickej dopravy riešiť výlučne na stavebnej parcele. Hlavný prístup chodcov do objektov riešiť zo strany hlavnej obslužnej komunikácie. Zásobovacie vstupy a vjazdy neriešiť zo strany obslužnej komunikácie.

G. technické vybavenie územia

Stavebné parcely v Sektore II. majú zabezpečené kapacity napojenia na vodu, splaškovú kanalizáciu, sieť NN, plyn, telekomunikácie z hlavnej rozvodnej siete infraštruktúry v trase obslužnej komunikácie. Retenciu a odvod dažďových vôd riešiť v súlade so Štúdiou riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, spracovateľ Ing. J. Ždímal, Ing. Z. Samarjay, Ing. M. Horňáková a BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, december 2008

H. podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory

Na území Sektora II. budú umiestnené verejnoprospešné stavby v nasledovnom rozsahu:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státa pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- distribučná transformačná stanica pre obsluhu časti riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

B.12.10.III REGULAČNÝ LIST SEKTOR III.**A. označenie regulovanej plochy**
Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory - SEKTOR III.**B. Charakteristika regulovanej plochy**

Sektor III. na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa nachádza v juhozápadnej časti riešeného územia za premostením Račianskeho potoka v kontakte so sektorom I., II., IV. a VI. Územie má rovinatý charakter s navrhovanou výškou upraveného terénu 132,80 m n.m B.p.v. Dopravnú obsluhu Sektora III. zabezpečuje hlavná obslužná komunikácia prepájajúca napojenie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory na diaľnicu D4 s Rybníchnou ulicou. Sektor III. pretína ústredný priestor pri pôvodnej Svätajurskej ceste, z ktorého vychádza pešia komunikácia prepájajúca južnú časť riešeného územia. V sektore III. sa predpokladá umiestnenie objektov na siedmich samostatných parcelách. Dimenzie objektov sú regulované stavebnými čiarami a definovaním maximálnej výšky na úrovni 156,80 a 160,80 m n.m B.p.v. Sektor III. tvorí zárodkové a funkčné jadro technologického parku CEPIT. Sú tu umiestnené objekty občianskej vybavenosti – priestory pre vedu, výskum, vzdelávanie a výskum doplnené malými obchodnými jednotkami a službami. Z hľadiska hmotového výrazu tu dôjde ku výškovej gradácii, ktorá je sústredená okolo ústredného priestoru tvoreného koridorom pôvodnej Svätajurskej cesty a ústredného námestia.

C. podmienky umiestnenia stavieb

stavebná čiara:

vid' grafická časť

pevná v častiach ústredného priestoru
pevná hranica v označených rohoch objektov

počet nadzemných podlaží:

prerušovaná

vid' grafická časť

6 podlaží

max 6 podlaží

max 5 podlažia

počet podzemných podlaží

nedefinovaný

výška upraveného terénu

132,80 m n.m. B.p.v.

maximálne výšky objektov

vid' grafická časť

156,80 m n.m. B.p.v.

160,80 m n.m B.p.v.

D. zastavovacie podmienky

Zastavovacie podmienky Sektora III. sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho doplnkov a aktualizácií, ktorý pre územie definuje nasledovné podmienky:

Pre územie Sektora III., pre ktorý je stanovené funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 201, kód G; prislúchajú nasledovné parametre:

Index zastavaných plôch 0,30

Index podlažných plôch 1,80

Koeficient zelene 0,20

Uvedené parametre boli zapracované do tabuľky zohľadňujúcej plochu Sektora III.

SEKTOR III	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		118 414
zastavaná plocha [m ²]	35 524	33 800
index zastavanej plochy	0,30	0,29
podlažná plocha [m ²]	213 145	212 000
index podlažnej plochy	1,80	1,79
plocha zelene [m ²]	23 683	31 000
koeficient zelene	0,20	0,26
podlažnosť		5 až 6

E. regulácia funkčného využitia plôch

prevládajúce funkčné využitie:

využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu hlavne vzdelávacie a školiace centrá, vysoké školy, objekty a zariadenia vedy, a výskumu, ubytovacie zariadenia, administratívne priestory, kultúrne zariadenia, ubytovacie zariadenia školstva

prípustné funkčné využitie:

zariadenia obchodu a služieb, stravovanie,

neprípustné funkčné využitie:

v zmysle tabuľky C.2 ÚP Bratislava kód 201 a 1002

F. dopravné vybavenie územia

Dopravné napojenie z hlavnej obslužnej komunikácie vjazdom na stavebné parcely v predpokladanej polohe, ktorú je možnú upraviť v rámci schvaľovacieho procesu projektovej dokumentácie. Nároky statickej dopravy riešiť výlučne na stavebnej parcele. Hlavný prístup chodcov do objektov riešiť zo strany hlavnej obslužnej komunikácie. Zásobovacie vstupy a vjazdy neriešiť zo strany obslužnej komunikácie.

G. technické vybavenie územia

Stavebné parcely v Sektore III. majú zabezpečené kapacity napojenia na vodu, splaškovú kanalizáciu, sieť NN, plyn, telekomunikácie z hlavnej rozvodnej siete infraštruktúry v trase obslužnej komunikácie. Retenciu a odvod dažďových vôd riešiť v súlade so Štúdiou riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, spracovateľ Ing. J. Ždímal, Ing. Z. Samarjay, Ing. M. Horňáková a BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, december 2008

H. podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory

Na území Sektora III. budú umiestnené verejnoprospešné stavby v nasledovnom rozsahu:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státi pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- úprava polohy rozvodu VVN v riešenom území
- distribučné transformačné stanice pre obsluhu riešeného územia
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy v biokoride Račianskeho potoka
- sadové úpravy v ochrannom pásme VVN
- sadové úpravy v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty
- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

Verejné priestory

- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty
- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej osi kolmej na Svätajurskú cestu

B.12.10.IV REGULAČNÝ LIST SEKTOR IV.

A. označenie regulovanej plochy Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory - SEKTOR IV.

B. Charakteristika regulovanej plochy

Sektor IV. na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa nachádza v južnej časti riešeného územia v kontakte so sektorom II., V. a VI. Južnú hranicu sektora tvorí biokoridor pri Račianskom potoku, hlavná obslužná komunikácia tvorí severné ohraničenie Sektora IV. Územie má rovinatý charakter s navrhovanou výškou upraveného terénu 132,30 m n.m B.p.v. Dopravnú obsluhu Sektora IV. zabezpečuje obslužná komunikácia, ktorá sa odpája z hlavnej obslužnej komunikácie prepájajúcej napojenie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory na diaľnicu D4 s Rybníchnou ulicou. Cez Sektor IV. prechádza pešia komunikácia, ktorá sa odpája z ústredného pešieho priestoru pri Svätajurskej ceste. V sektore IV. sa predpokladá umiestnenie objektov na siedmich samostatných parcelách. Dimenzie objektov sú regulované stavebnými čiarami a definovaním maximálnej výšky na úrovni 141,30, 152,30 a 160,30 m n.m B.p.v. Sektor IV. bude tvoriť funkčné a priestorové uvoľnenie smerujúce od jadra ku okraju riešeného územia. Sú tu umiestnené administratívne priestory, priestory pre vedu a vzdelávanie doplnené bývaním, ktoré smerom ku južnej hranici začína prevládať. V podnoží objektov týchto sektorov budú umiestnené obchody a služby, ako aj materská škola a malé zdravotnícke zariadenie, ktoré sú v kontakte s bývaním.

C. podmienky umiestnenia stavieb

stavebná čiara:

vid'. grafická časť
pevná v západnom a severnom
ohraničení sektora
pevná hranica v označených rohoch
objektov

počet nadzemných podlaží:

prerušovaná
vid'. grafická časť
6 podlaží, max 4 a 2 podlažia

počet podzemných podlaží

nedefinovaný

výška upraveného terénu

132,3 m n.m. B.p.v.

maximálne výšky objektov

vid' grafická časť
141,30, 152,30 a 160,30 m n.m B.p.v.

D. zastavovacie podmienky

Zastavovacie podmienky Sektora IV. sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho doplnkov a aktualizácií, ktorý pre územie definuje nasledovné podmienky:

Pre územie Sektora IV., pre ktorý je stanovené funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 201, kód G; prislúchajú nasledovné parametre:

Index zastavaných plôch	0,30
Index podlažných plôch	1,80
Koeficient zelene	0,20

Uvedené parametre boli zapracované do tabuľky zohľadňujúcej plochu Sektora IV.

SEKTOR IV	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		78 366
zastavaná plocha [m ²]	23 510	18 200
index zastavanej plochy	0,30	0,23
podlažná plocha [m ²]	141 059	115 000
index podlažnej plochy	1,80	1,47
plocha zelene [m ²]	15 673	16 800
koeficient zelene	0,20	0,21
podlažnosť		2 až 6

E. regulácia funkčného využitia plôch

prevládajúce funkčné využitie:

využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu hlavne vzdelávacie a školiace centrá, vysoké školy, objekty a zariadenia vedy, a výskumu, ubytovacie zariadenia, administratívne priestory, kultúrne zariadenia

prípustné funkčné využitie:

zariadenia obchodu a služieb, stravovanie, bytové domy, materské školy, zdravotnícke zariadenia

neprípustné funkčné využitie:

v zmysle tabuľky C.2 ÚP Bratislava kód 201 a 1002

F. dopravné vybavenie územia

Dopravné napojenie z hlavnej obslužnej komunikácie vjazdom na stavebné parcely v predpokladanej polohe, ktorú je možnú upraviť v rámci schvaľovacieho procesu projektovej dokumentácie. Nároky statickej dopravy riešiť výlučne na stavebnej parcele. Hlavný prístup chodcov do objektov riešiť zo strany hlavnej obslužnej komunikácie. Zásobovacie vstupy a vjazdy neriešiť zo strany obslužnej komunikácie.

G. technické vybavenie územia

Stavebné parcely v Sektore IV. majú zabezpečené kapacity napojenia na vodu, splaškovú kanalizáciu, sieť NN, plyn, telekomunikácie z hlavnej rozvodnej siete infraštruktúry v trase obslužnej komunikácie. Retenciu a odvod dažďových vôd riešiť v súlade so Štúdiou riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, spracovateľ Ing. J. Ždímal, Ing. Z. Samarjay, Ing. M. Horňáková a BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, december 2008

H. podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory

Na území Sektora IV. budú umiestnené verejnoprospešné stavby v nasledovnom rozsahu:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státi pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- úprava polohy rozvodu VVN v riešenom území
- distribučné transformačné stanice pre obsluhu riešeného územia
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy v biokoridore Račianskeho potoka
- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

Verejné priestory

- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej osi kolmej na Svätajurskú cestu

B.12.10.V REGULAČNÝ LIST SEKTOR V.

A. označenie regulovanej plochy

Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory - SEKTOR V.

B. Charakteristika regulovanej plochy

Sektor V. na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa nachádza v južnej časti riešeného územia v kontakte so sektorom IV. VI. a VII. Južnú hranicu sektora tvorí biokoridor pri Račianskom potoku, hlavná obslužná komunikácia tvorí severné ohraničenie a hranica riešeného územia východné ohraničenie Sektora V. Územie má rovinný charakter s navrhovanou výškou upraveného terénu 132,30 m n.m B.p.v. Dopravnú obsluhu Sektora V. zabezpečuje hlavná obslužná komunikácia prepájajúca napojenie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory na diaľnicu D4 s Rybníchnou ulicou. Cez Sektor V. prechádza pešia komunikácia, ktorá sa odpája z ústredného pešieho priestoru pri Svätajurskej ceste. V sektore V. sa predpokladá umiestnenie objektov na ôsmich samostatných parcelách. Dimenzie objektov sú regulované stavebnými čiarami a definovaním maximálnej výšky na úrovni 141,30, 152,30 a 160,30 m n.m B.p.v. Sektor V. bude tvoriť funkčné a priestorové uvoľnenie smerujúce od jadra ku okraju riešeného územia. Sú tu umiestnené administratívne priestory, priestory pre vedu a vzdelávanie doplnené bývaním, ktoré smerom ku južnej hranici začína prevládať. V podnoží objektov týchto sektorov budú umiestnené obchody a služby, ako aj materská škola a malé zdravotnícke zariadenie, ktoré sú v kontakte s bývaním. Východný okraj sektora V. je tvorený objektami s prevládajúcou funkciou veda, výskum, malé výrobné prevádzky a bude vytvárať filter medzi technologickým parkom CEPIT Bratislava Vajnory a diaľnicou.

C. podmienky umiestnenia stavieb

stavebná čiara:

vid' grafická časť

pevná v severnom ohraničení sektora a hlavnej obslužnej komunikácii

pevná hranica v označených rohoch objektov, prerušovaná

počet nadzemných podlaží:

vid' grafická časť

6 podlaží, max 4 a 2 podlažia

počet podzemných podlaží

nedefinovaný

výška upraveného terénu

132,30 m n.m. B.p.v.

maximálne výšky objektov

vid' grafická časť

141,30, 152,30 a 160,30 m n.m B.p.v.

D. zastavovacie podmienky

Zastavovacie podmienky Sektora V. sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho doplnkov a aktualizácií. Pre územie Sektora V., pre ktorý je stanovené funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 201, kód G; prislúchajú nasledovné parametre:

Index zastavaných plôch 0,30

Index podlažných plôch 1,80

Koeficient zelene 0,20

Uvedené parametre boli zapracované do tabuľky zohľadňujúcej plochu Sektora V.

SEKTOR V	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		144 705
zastavaná plocha [m ²]	43 412	36 800
index zastavanej plochy	0,30	0,25
podlažná plocha [m ²]	260 469	242 000
index podlažnej plochy	1,80	1,67
plocha zelene [m ²]	28 941	31 000
koeficient zelene	0,20	0,21
podlažnosť		2 až 6

E. regulácia funkčného využitia plôch

prevládajúce funkčné využitie:

vyžitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu hlavne vzdelávacie a školiace centrá, vysoké školy, objekty a zariadenia vedy, a výskumu, ubytovacie zariadenia, administratívne priestory, kultúrne zariadenia

prípustné funkčné využitie:

zariadenia obchodu a služieb, stravovanie, bytové domy, materské školy, zdravotnícke zariadenia, drobná nerušiaci výroba a služby

neprípustné funkčné využitie:

v zmysle tabuľky C.2 ÚP Bratislava kód 201 a 1002

F. dopravné vybavenie územia

Dopravné napojenie z hlavnej obslužnej komunikácie vjazdom na stavebné parcely v predpokladanej polohe, ktorú je možnú upraviť v rámci schvaľovacieho procesu projektovej dokumentácie. Nároky statickej dopravy riešiť výlučne na stavebnej parcele. Hlavný prístup chodcov do objektov riešiť zo strany hlavnej obslužnej komunikácie. Zásobovacie vstupy a vjazdy neriešiť zo strany obslužnej komunikácie.

G. technické vybavenie územia

Stavebné parcely v Sektore V. majú zabezpečené kapacity napojenia na vodu, splaškovú kanalizáciu, sieť NN, plyn, telekomunikácie z hlavnej rozvodnej siete infraštruktúry v trase obslužnej komunikácie. Retenciu a odvod dažďových vôd riešiť v súlade so Štúdiou riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, spracovateľ Ing. J. Ždímal, Ing. Z. Samarjay, Ing. M. Horňáková a BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, december 2008

H. podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory

Na území Sektora V. budú umiestnené verejnoprospešné stavby v nasledovnom rozsahu:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státi pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- úprava polohy rozvodu VVN v riešenom území
- distribučné transformačné stanice pre obsluhu riešeného územia
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy v biokoridore Račianskeho potoka
- sadové úpravy v priestore verejného parku
- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

Verejné priestory

- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej osi kolmej na Svätajurskú cestu

B.12.10.VI REGULAČNÝ LIST SEKTOR VI.

A. označenie regulovanej plochy Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory - SEKTOR VI.

B. Charakteristika regulovanej plochy

Sektor VI. na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa nachádza v severozápadnej časti riešeného územia v kontakte so sektorom III., IV. a VII. Západú a severnú hranicu územia tvorí samotná hranica riešeného územia. Územie má rovinný charakter s navrhovanou výškou upraveného terénu 132,30, 132,80, 133,00 a 133,30 m n.m B.p.v. Dopravnú obsluhu Sektora VI. zabezpečuje hlavná obslužná komunikácia prepájajúca napojenie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory na diaľnicu D4 s Rybníchnou ulicou a vetva odpájajúca sa z teho komunikácie. Sektor VI. pretína ústredný priestor pri pôvodnej Svätajurskej ceste. V sektore VI. sa predpokladá umiestnenie objektov na siedmich samostatných parcelách. Dimenzie objektov sú regulované stavebnými čiarami a definovaním maximálnej výšky na úrovni 157,00, 157,30, 161,00 168,30, 168,80, a 169,00 m n.m B.p.v. Sektor VI. tvorí spolu so sektorom III. funkčné jadro technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory. Tu sú umiestnené objekty s funkčnou skladbou veda, výskum, administratíva doplnené malými prevádzkami služieb a obchodu. Dôležitým prvkom tohto sektora je kongresové centrum slúžiace výmenu a prezentáciu informácií. Tento objekt bude tvoriť dominantu riešeného územia z hľadiska stvárnenia, ako aj výškovej gradácie. Premostením ponad Vajnorský potok bude možné prejsť do nadzväzujúcich výstavného centra.

C. podmienky umiestnenia stavieb

stavebná čiara:

viď. grafická časť
kombinácia pevných čiar a hmotového
fixovania nároží blokov

počet nadzemných podlaží:

viď. grafická časť
8 podlaží, max 4, 5 a 6 podlažia

počet podzemných podlaží

nedefinovaný

výška upraveného terénu

132,30, 132,80, 133,00,
a 133,30 m n.m. B.p.v.

maximálne výšky objektov

viď grafická časť
157,00, 157,30, 161,00 168,30,
168,80, a 169,00 m n.m B.p.v.

D. zastavovacie podmienky

Zastavovacie podmienky Sektora VI. sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho doplnkov a aktualizácií. Pre územie Sektora VI., pre ktorý je stanovené funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 201, kód G; prislúchajú nasledovné parametre:

Index zastavaných plôch	0,30
Index podlažných plôch	1,80
Koeficient zelene	0,20

Uvedené parametre boli zapracované do tabuľky zohľadňujúcej plochu Sektora VI.

SEKTOR VI	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		132 918
zastavaná plocha [m ²]	39 875	39 400
index zastavanej plochy	0,30	0,30
podlažná plocha [m ²]	239 252	238 000
index podlažnej plochy	1,80	1,79
plocha zelene [m ²]	26 584	40 000
koeficient zelene	0,20	0,30
podlažnosť		5 až 8

E. regulácia funkčného využitia plôch

prevládajúce funkčné využitie:

vyžitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu hlavne vzdelávacie a školiace centrá, vysoké školy, objekty a zariadenia vedy, a výskumu, ubytovacie zariadenia, administratívne priestory, kultúrne zariadenia, kongresové centrum, ubytovacie zariadenie cestovného ruchu

prípustné funkčné využitie:

zariadenia obchodu a služieb, stravovanie, bytové domy, materské školy, zdravotnícke zariadenia

neprípustné funkčné využitie:

v zmysle tabuľky C.2 ÚP Bratislava kód 201 a 1002

F. dopravné vybavenie územia

Dopravné napojenie z hlavnej obslužnej komunikácie vjazdom na stavebné parcely v predpokladanej polohe, ktorú je možnú upraviť v rámci schvaľovacieho procesu projektovanej dokumentácie. Nároky statickej dopravy riešiť výlučne na stavebnej parcele. Hlavný prístup chodcov do objektov riešiť zo strany hlavnej obslužnej komunikácie. Zásobovacie vstupy a vjazdy neriešiť zo strany obslužnej komunikácie.

G. technické vybavenie územia

Stavebné parcely v Sektore VI. majú zabezpečené kapacity napojenia na vodu, splaškovú kanalizáciu, sieť NN, plyn, telekomunikácie z hlavnej rozvodnej siete infraštruktúry v trase obslužnej komunikácie. Retenciu a odvod dažďových vôd riešiť v súlade so Štúdiou riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, spracovateľ Ing. J. Ždímal, Ing. Z. Samarjay, Ing. M. Horňáková a BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, december 2008

H. podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory

Na území Sektora VI. budú umiestnené verejnoprospešné stavby v nasledovnom rozsahu:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státi pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- úprava polohy rozvodu VVN v riešenom území
- distribučné transformačné stanice pre obsluhu riešeného územia
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy v ochrannom pásme VVN
- sadové úpravy v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty
- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

Verejné priestory

- úprava verejného priestoru a spevnených plôch v priestore pešej zóny v trase Svätajurskej cesty

B.12.10.VII REGULAČNÝ LIST SEKTOR VII.**A. označenie regulovanej plochy**
Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory - SEKTOR VII.**B. Charakteristika regulovanej plochy**

Sektor VII. na území technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory sa nachádza v severovýchodnej časti riešeného územia v kontakte so sektorom V. a VI.. Južnú hranicu sektora tvorí biokoridor pri Vajnorskom potoku, ostatné hranice sektora sú súčasne hranicou riešeného územia. Územie má rovinatý charakter s navrhovanou výškou upraveného terénu 132,80 m n.m B.p.v. Dopravnú obsluhu Sektora VII. zabezpečuje obslužná komunikácia, ktorá na dvoch miestach vyúsťuje do hlavnej obslužnej komunikácie prepájajúcej napojenie technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory na diaľnicu D4 s Rybníchnou ulicou. V sektore V. sa predpokladá umiestnenie objektov na šiestich samostatných parcelách. Dimenzie objektov sú regulované stavebnými čiarami a definovaním maximálnej výšky na úrovni 152,80 a 160,80 m n.m B.p.v. Sektor VII. funkčne súvisí so sektorom VI., kde bude umiestnené konferenčné centrum. Cez premostenie ponad Vajnorský potok bude toto konferenčné centrum prepojené na výstavisko a ďalšie funkčné vybavenie so súvisiacou občianskou vybavenosťou. V tomto sektore sú aj voľné plochy slúžiace pre šport a rekreáciu, ktoré budú tvoriť zázemie pre celé riešené územie. Funkčná skladba Sektora VII. bude doplnená o priestory pre administratívu, obchody, služby, školiace funkcie a prechodné ubytovanie. Východný okraj sektora VII. je tvorený objektami s prevládajúcou funkciou veda, výskum, malé výrobné prevádzky a bude vytvárať filter medzi technologickým parkom CEPIT Bratislava Vajnory a diaľnicou.

C. podmienky umiestnenia stavieb

stavebná čiara:

vid' grafická časť

pevná v kontakte s hlavnou komunikáciou juh-sever, fixovanie ronov blokov, prerušovaná

počet nadzemných podlaží:

vid' grafická časť
max 4 a ž podlaží

počet podzemných podlaží

nedefinovaný

výška upraveného terénu

132,80 m n.m. B.p.v.

maximálne výšky objektov

vid' grafická časť

152,80 a 160,80 m n.m B.p.v.

D. zastavovacie podmienky

Zastavovacie podmienky Sektora VII. sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho doplnkov a aktualizácií. Pre územie Sektora VII., pre ktorý je stanovené funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 201, kód G; prislúchajú nasledovné parametre:

Index zastavaných plôch 0,30

Index podlažných plôch 1,80

Koeficient zelene 0,20

Uvedené parametre boli zapracované do tabuľky zohľadňujúcej plochu Sektora VII.

SEKTOR VII	Územný plán Bratislava	Územný plán zóny CEPIT
plocha sektora [m ²]		116 722
zastavaná plocha [m ²]	35 017	34 000
index zastavanej plochy	0,30	0,291
podlažná plocha [m ²]	210 100	209 000
index podlažnej plochy	1,80	1,79
plocha zelene [m ²]	23 344	35 000
koeficient zelene	0,20	0,30
podlažnosť		4 až 6

E. regulácia funkčného využitia plôch

prevládajúce funkčné využitie:

vyžitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu hlavne vzdelávacie a školiace centrá, stredné a vysoké školy, objekty a zariadenia vedy a výskumu, administratívne priestory, kultúrne zariadenia, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, veľtržný a výstavný areál

prípustné funkčné využitie:

zariadenia obchodu a služieb, stravovanie, bytové domy, materské školy, zdravotnícke zariadenia, drobná nerušiaci výroba a služby

neprípustné funkčné využitie:

v zmysle tabuľky C.2 ÚP Bratislava kód 201 a 1002

F. dopravné vybavenie územia

Dopravné napojenie z hlavnej obslužnej komunikácie vjazdom na stavebné parcely v predpokladanej polohe, ktorú je možnú upraviť v rámci schvaľovacieho procesu projektovej dokumentácie. Nároky statickej dopravy riešiť výlučne na stavebnej parcele. Hlavný prístup chodcov do objektov riešiť zo strany hlavnej obslužnej komunikácie. Zásobovacie vstupy a vjazdy neriešiť zo strany obslužnej komunikácie.

G. technické vybavenie územia

Stavebné parcely v Sektore VII. majú zabezpečené kapacity napojenia na vodu, splaškovú kanalizáciu, sieť NN, plyn, telekomunikácie z hlavnej rozvodnej siete infraštruktúry v trase obslužnej komunikácie. Retenciu a odvod dažďových vôd riešiť v súlade so Štúdiou riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, spracovateľ Ing. J. Ždímal, Ing. Z. Samarjay, Ing. M. Horňáková a BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, december 2008

H. podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov riešeného územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory

Na území Sektora VII. budú umiestnené verejnoprospešné stavby v nasledovnom rozsahu:

Dopravná infraštruktúra

- základná cestná komunikačná sieť dopravnej obsluhy územia vrátane chodníkov, cyklistických trás
- parkovacie státi pri komunikáciách

Technická infraštruktúra

- sieť verejného vodovodu na obsluhu riešeného územia
- splašková kanalizácia vrátane tlakovej kanalizácie a čerpadiel na obsluhu riešeného územia
- dažďová kanalizácia pre obsluhu riešeného územia
- retenčná vrstva, terénne úpravy v súvislosti s retenciou dažďových vôd
- úprava polohy rozvodu VVN v riešenom území
- distribučné transformačné stanice pre obsluhu riešeného územia
- rozvodná sieť NN pre obsluhu riešeného územia
- verejné osvetlenie komunikácií a verejných priestorov
- rozvodná sieť STL plynu pre obsluhu riešeného územia
- dátová sieť pre obsluhu riešeného územia

Sadové úpravy

- sadové úpravy v biokoridore Vajnorského potoka
- sadové úpravy pozdĺž základnej komunikačnej siete

C DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

C.1. PREHĽAD VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV V RIEŠENOM ÚZEMÍ

V riešenom území zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory sú aktuálne nasledovné vlastnícke vzťahy, ktoré sú preukázateľné listami vlastníctva v katastrálnom území Bratislava III – Vajnory:

POZEMKY VLASTNÍCTVO CPT Infra, s.r.o. katastrálne územie Bratislava III - Vajnory		
parcela číslo	list vlastníctva	plocha m ²
2092/1	2847	918
2092/21	2847	11 332
2092/30	2847	5 536
2092/52	2847	281
2092/53	2847	5 964
2092/58	2847	5 326
2092/59	2847	3 543
2092/62	2847	338
2092/63	2847	9 349
2092/64	2847	6 953
2092/65	2847	354
2092/75	2847	2 375
2092/76	2847	2 283
2092/77	2847	1 917
2092/78	2847	5 227
2092/79	2847	2 040
2092/82	2847	667
2092/83	2847	67
2100/45	2847	9 501
2110/4	2847	181
2110/5	2847	80
2110/6	2847	70
2110/9	2847	41
2119/22	2847	553
2119/23	2847	2 909
2119/24	2847	3 573
2119/25	2847	1 536
2119/26	2847	225
2119/27	2847	216
2119/28	2847	845
2119/29	2847	163
2119/30	2847	149
2119/31	2847	7 442
2119/32	2847	2 013
2119/37	2847	7 482
2119/38	2847	86
2119/39	2847	2 777
2130/18	2847	3 937
2749/4	2847	100
2752/3	2847	38
2100/23	4770	11 213
2100/6	4770	10 790
2100/7	4770	22 077

2749/6	4770	120
2810/9	4770	2 524
2810/1	4770	1 384
2810/4	4770	1 433
2092/17	4771	10 140
2092/18	4771	25 064
2092/19	4771	34 721
2092/55	4771	17 479
2092/56	4771	5 464
2092/57	4771	6 487
2092/60	4771	423
2092/61	4771	1 050
2092/80	4771	539
2092/84	4771	1 215
2100/22	4771	13 448
2100/48	4771	18 696
2100/50	4771	4 434
2110/10	4771	1 964
2110/2	4771	1 115
2110/3	4771	500
2110/7	4771	66
2110/8	4771	135
2119/1	4771	81 026
2119/12	4771	29 585
2119/13	4771	15 123
2119/14	4771	56 285
2119/15	4771	19 533
2119/16	4771	13 537
2119/17	4771	1 866
2119/18	4771	3 613
2119/19	4771	1 558
2119/2	4771	230
2119/20	4771	289
2119/21	4771	62
2119/3	4771	637
2119/4	4771	891
2119/40	4771	1 090
2130/1	4771	53 843
2130/16	4771	14 982
2130/17	4771	37 255
2749/2	4771	119
2752/1	4771	353
2752/4	4771	42
SPOLU CPT Infra, s.r.o		632 787 m²

POZEMKY INÍ VLASTNÍCI V RIEŠENOM ÚZEMÍ katastrálne územie Bratislava III - Vajnory		
parcela číslo	list vlastníctva	plocha m²
2092/51	5276	389
2119/5	nezaložený LV	65
2752/2	nezaložený LV	990
2805/4, 2805/11	nezaložený LV	39 317
2814/1, 2091/75	nezaložený LV	6 705
2753	nezaložený LV	6 711
SPOLU INÍ VLASTNÍCI		54 177 m²
CELKOM RIEŠENÉ ÚZEMIE		686 964 m²

C.2. PREHĽAD VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV V JEDNOTLIVÝCH SEKTOROCH

V riešenom území zóny technologického parku CEPIT Bratislava - Vajnory pozostávajú navrhované jednotlivé sektory z nasledovných parciel:

Parcela číslo	List vlastníctva	plocha m²	poznámka
2749/2	4771	119	
2100/22	4771	13 448	
2100/48	4771	18 696	
2100/50	4771	4 434	
2100/45	2847	6 114	časť parcely
2749/4	2847	48	časť parcely
SEKTOR I		42 859 m²	

Parcela číslo	List vlastníctva	plocha m²	poznámka
2100/23	4770	11 213	
2100/6	4770	10 790	
2100/7	4770	22 077	
2749/6	4770	120	
2810/9	4770	2 524	
2810/1	4770	1 384	
2810/4	4770	1 433	
2100/45	2847	3 387	časť parcely
2749/4	2847	52	časť parcely
SEKTOR II		52 980 m²	

Parcela číslo	List vlastníctva	plocha m ²	poznámka
2092/1	2847	918	
2092/21	2847	2 773	časť parcely
2092/52	2847	5 964	
2092/53	2847	281	
2092/58	2847	5 326	
2092/59	2847	3 543	
2092/62	2847	338	
2092/65	2847	354	
2092/75	2847	2 375	
2092/76	2847	2 283	
2092/77	2847	1 917	
2092/82	2847	667	
2092/83	2847	67	
2110/4	2847	181	
2110/5	2847	80	
2110/6	2847	70	
2110/9	2847	41	
2119/22	2847	553	
2119/23	2847	2 909	
2119/28	2847	845	
2119/29	2847	163	
2119/30	2847	149	
2119/32	2847	2 013	
2119/38	2847	86	
2092/17	4771	10 140	
2092/55	4771	17 479	
2092/56	4771	5 464	
2092/57	4771	6 487	
2092/60	4771	423	
2092/61	4771	1 050	
2092/80	4771	539	
2092/84	4771	1 215	
2110/3	4771	500	
2110/7	4771	66	
2110/8	4771	135	
2119/4	4771	891	
2119/15	4771	19 533	
2119/17	4771	1 866	
2119/18	4771	3 613	
2092/51	5276	389	pozemok majiteľ Kléna
2805/4, 2805/11	nezaložený LV	10 976	časť Račiansky potok
2753	nezaložený LV	3 752	časť Svätajurská cesta
SEKTOR III		118 414 m²	

Parcela číslo	List vlastníctva	plocha m ²	poznámka
2110/2	4771	1 115	
2119/14	4771	56 285	
2119/19	4771	1 558	
2119/24	2847	3 573	
2119/31	2847	1 445	časť parcely
2119/39	2847	2 777	
2805/4, 2805/11	nezaložený LV	11 613	časť Račiansky potok
SEKTOR IV		78 366 m²	

Parcela číslo	List vlastníctva	plocha m ²	poznámka
2110/10	4771	1 964	
2119/1	4771	81 026	
2119/12	4771	29 585	
2119/31	2847	5 997	časť parcely
2119/37	2847	7 482	
2119/40	4771	1 090	
2119/5	nezaložený LV	65	prúžok Vajnorský potok
2752/2	nezaložený LV	768	prúžok Vajn.potok časť
2805/4, 2805/11	nezaložený LV	16 728	Račiansky potok časť
SEKTOR V		144 705 m²	

Parcela číslo	List vlastníctva	plocha m ²	poznámka
2092/21	2847	8 559	časť parcely
2092/30	2847	5 536	
2092/78	2847	5 227	
2092/79	2847	2 040	
2092/63	2847	9 349	
2092/64	2847	6 953	
2752/3	2847	38	
2119/25	2847	1 536	
2119/26	2847	225	
2119/27	2847	216	
2092/18	4771	25 064	
2092/19	4771	34 721	
2119/2	4771	230	
2119/3	4771	637	
2119/13	4771	15 123	
2119/16	4771	13 537	
2119/20	4771	289	
2119/21	4771	62	
2752/1	4771	353	
2752/4	4771	42	
2753	nezaložený LV	2 959	časť Svätôjurská cesta
2752/2	nezaložený LV	222	prúžok Vajn.potok časť
SEKTOR VI		132 918 m²	

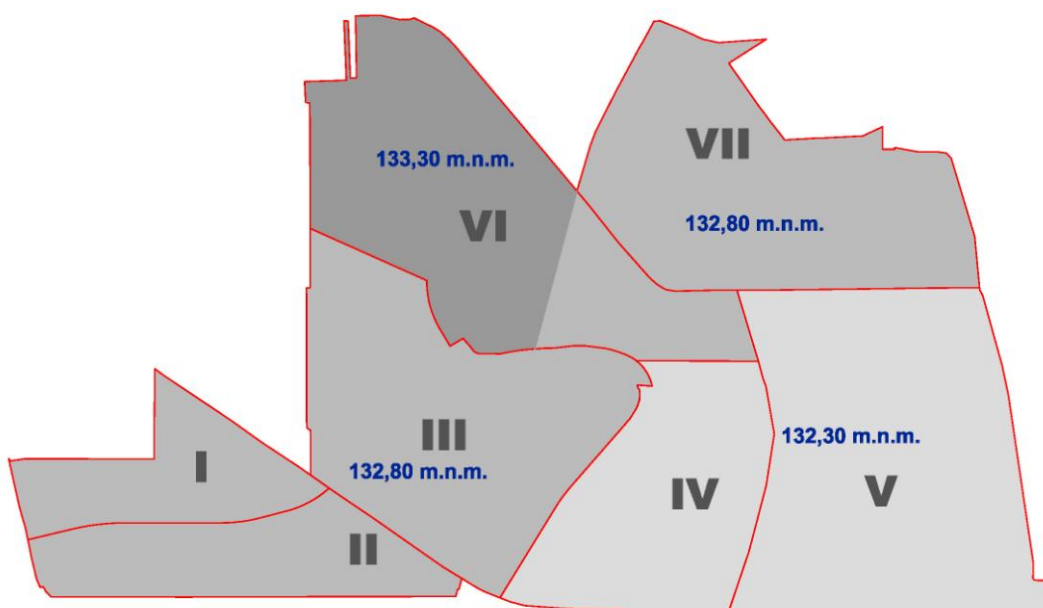
Parcela číslo	List vlastníctva	plocha m ²	poznámka
2130/1	4771	53 843	
2130/16	4771	14 982	
2130/17	4771	37 255	
2130/18	2847	3 937	
2814/1, 2091/75	nezaložený LV	6 705	Vajnorský potok
SEKTOR VII		116 722 m²	
SPOLU		686 964 m²	

C.3. PREHĽAD VÝŠOK UPRAVENÉHO TERÉNU V JEDNOTLIVÝCH SEKTOROCH

Výšky upraveného terénu v jednotlivých sektoroch boli stanovené v závislosti od konfigurácie výškopisu existujúceho terénu a od spôsobu riešenia retencie dažďových vôd navýšením terénu o retenčnú vrstvu výšky cca 80 cm (Štúdia riešenia odvodu a retencie dažďových vôd z územia technologického parku CEPIT Bratislava Vajnory, spracovateľ Ing. J. Ždímal, Ing. Z. Samarjay, Ing. M. Horňáková a BOGÁR KRÁLIK URBAN, ateliér architektúry a designu, december 2008). Takto boli stanovené tri základné výšky upraveného terénu 132,30 m n.m.B.p.v., 132,80 m n. m.B.p.v. a 133,80 m n.m.B.p.v..

Výšky upraveného terénu sú uvedené v regulačných listoch jednotlivých sektorov. V tabuľke a schematickom obrázku je uvedený prehľad výšok upraveného terénu v jednotlivých sektoroch:

SEKTOR I.	132,80 m n. m.B.p.v.
SEKTOR II.	132,80 m n. m.B.p.v.
SEKTOR III.	132,80 m n. m.B.p.v.
SEKTOR IV.	132,30 m n. m.B.p.v.
SEKTOR V.	132,30 m n. m.B.p.v.
SEKTOR VI.	132,80 m n. m.B.p.v. 133,30 m n. m.B.p.v.
SEKTOR VII.	132,80 m n. m.B.p.v.



D DOKLADOVÁ ČASŤ

Ku dokumentácii územného plánu zóny Technologický park CEPIT Bratislava - Vajnory prikladáme nasledovné prílohy

- D.01 Memorandum o porozumení a vzájomnej spolupráci na projekte CEPIT Bratislava Vajnory, 16.11.2007
- D.02 Záznam z 1.kvalitárskeho výboru, 1.6.2010
- D.03 Záznam z 2.kvalitárskeho výboru, 24.2.2015

MEMORANDUM O POROZUMENÍ A VZÁJOMNEJ SPOLUPRÁCI NA PROJEKTE CEPIT BRATISLAVA VAJNORY

prijaté týmito stranami :

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
primátor Ing. Andrej Ďurkovský

Mestská časť Bratislava – Vajnory
starosta Ing. Ján Mrva

CEPIT Holding GmbH
konateľ Mag. Axel Albrecht

PREAMBULA

Vyššie uvedené strany,

uvedomujúc si potrebu rozvoja znalostnej spoločnosti v Bratislave a v celom bratislavskom kraji ako aj projektu Cepit Bratislava a jeho priamy vplyv na hospodársky rast Mestskej časti Bratislava - Vajnory, ako aj celého bratislavského regiónu,

berúc ohľad aj na ďalší rozvoj infraštruktúry, vzdelanosti, aplikovaného výskumu, bývania, výstavnictva a služieb pre občanov pri zohľadnení potreby ochrany životného prostredia na území Mestskej časti Bratislava – Vajnory, s čím súvisí nevyhnutný rozvoj dopravnej infraštruktúry v súlade s podpísaným Memorandom o porozumení a vzájomnej spolupráci pri rozvoji dopravnej infraštruktúry v severovýchodnej časti hl. m. SR Bratislavy a Bratislavského samosprávneho kraja,

vyjadrujúc spoločný záujem a vôľu spájať spoločné úsilie súkromných podnikov a územnej samosprávy rôznych stupňov na ďalšom rozvoji územia bratislavského kraja a

uznávajúc vzájomné výhody, ktoré môžu pre všetky zúčastnené strany vzniknúť zo vzájomnej spolupráce a koordinácie svojich činností v tejto oblasti,

sa dohodli na prijatí tohto memoranda o porozumení a vzájomnej spolupráci na projekte Stredoeurópskeho parku inovatívnych technológií pod názvom CEPIT BRATISLAVA VAJNORY v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, mestskej časti Vajnory.

Článok I

Oblasť spolupráce a ciele memoranda a záväzky spoločnosti Cepit Holding GmbH a Mestskej časti Bratislava – Vajnory

1. Zúčastnené strany berú na vedomie, že projekt CEPIT BRATISLAVA - VAJNORY (Central European Park for Innovative Technologies / Stredoeurópsky park pre inovatívne technológie) (ďalej len „CEPIT“ alebo „park“) predstavuje záväzný zámer súkromných investorov združených v spoločnosti CEPIT Holding GmbH vytvoriť v Bratislave moderný vedecko-technologický park situovaný v lokalite bratislavskej mestskej časti Vajnory a v dostupnosti stredoeurópskych metropol Viedne, Prahy a Budapešti.
2. Zúčastnené strany berú na vedomie, že cieľom projektu CEPIT BRATISLAVA - VAJNORY je prostredníctvom inovatívnych konceptov, modernej infraštruktúry a služieb vzdelávania, výskumu, vývoja a technologických spoločností prispievať ku zvyšovaniu vzdelanosti, kultúry a kvality života v Bratislave ako aj ku kvalitatívnemu rastu priemyslu.
3. Zúčastnené strany týmto vyjadrujú záujem spolupracovať pri ďalšom rozvoji územia bratislavského regiónu podporou rozvoja vedecko-technologického parku CEPIT BRATISLAVA - VAJNORY, a to pri zohľadnení potreby ochrany životného prostredia, ako aj potrieb sociálneho, územného, infraštruktúrneho, energetického a ekologicky udržateľného rozvoja či ďalšieho rozvoja bývania a služieb pre občanov.
4. Cepit Holding GmbH ako iniciátor projektu CEPIT Bratislava – Vajnory týmto potvrdzuje svoj úmysel právne záväzným a relevantným spôsobom garantovať využívanie územia v katastrálnom území mestskej časti Bratislava - Vajnory určeného na vybudovanie a prevádzkovanie vedecko - technologického parku s príslušenstvom (šport, polyfunkcia, administratíva, bývanie, bussines centrum a podobne) výlučne na schválený účel v súlade s regulatívmi rozvoja územia mestskej časti Bratislava - Vajnory.
5. Mestská časť Bratislava – Vajnory je uzročená s tým, že do 31.12.2007 predloží miestnemu zastupiteľstvu návrh na schválenie dopravnej infraštruktúry (v zmysle Prílohy č. 1) a návrh funkčného využitia územia parku CEPIT s regulatívmi (t.j. zastavanosť, podiel zelene, výška budov, index zastavanej a podlažnej plochy) v zmysle špecifikácie Urbanistickej štúdie CEPIT Bratislava –Vajnory a jej Špecifikácie z roku 2007 (Príloha č. 2).
6. V prípade, ak nedôjde ku schváleniu návrhu dopravnej infraštruktúry a návrhu funkčného využitia parku CEPIT v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia ods. 5 tohto článku, a to ani v lehote do podania žiadosti spoločnosti CEPIT Holding GmbH alebo ňou pove-

renej osoby o posúdenie vplyvov na životné prostredie k druhej etape zámeru, ktorá má byť posudzovaná už ako konečný celok, zúčastnené strany berú na vedomie, že bude pre ne naďalej záväzný súčasný územný plán, ak nebude dohodnuté inak.

7. CEPIT Holding GmbH sa zároveň zaväzuje, že zabezpečí záväznosť tu prijatých záväzkov a postupov svojimi dcérskymi alebo sesterskými spoločnosťami ako vlastníkami pozemkov v území určenom na zriadenia parku a k tomuto zaviazá aj prípadných právnych nástupcov.
8. Mestská časť Bratislava - Vajnory ako príslušný stavebný úrad bude v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi stavebné a územné konania dodržiavať zákonom stanovené lehoty určené pre vydávanie územných rozhodnutí a stavebných povolení pre subjekty spadajúce pod vedecko-technologický park CEPIT pri splnení podmienky predloženia kompletnej projektovej dokumentácie.
9. CEPIT Holding GmbH sa zaväzuje zabezpečiť vybudovanie infraštruktúry (v zmysle Prílohy č. 1) v rámci vedecko-technologického parku CEPIT. K tomuto záväzku pristúpia aj všetci súčasní vlastníci pozemkov v lokalite CEPIT, t.j. spoločnosti IVANKA, s.r.o., MILLENNIUM PROPERTIES, s.r.o., HANSA-FLEX Hydraulik, s.r.o. a Aldeco s.r.o.. Títo vyššie uvedení vlastníci pozemkov už vyjadrili súhlas k pristúpeniu k predmetnému záväzku.
10. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a Mestská časť Bratislava – Vajnory vyjadrujú ochotu prevziať do svojej správy vybrané cestné komunikácie a verejné plochy na území parku v prípade, ak sa spoločnosť CEPIT Holding GmbH rozhodne tieto previesť do správy alebo vlastníctva územnej samosprávy a spravovať tieto cestné komunikácie a verejné plochy v súlade s podmienkami dohodnutými medzi dotknutými zúčastnenými stranami a v súlade so zákonom.
11. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a Mestská časť Bratislava – Vajnory vyjadrujú ochotu spolupracovať pri zavedení mestskej hromadnej dopravy do vedecko-technologického parku CEPIT ak tento bude realizovaný v súlade so zámermi uvedenými v ust. čl. I tohto memoranda.

Článok II **Metódy a formy spolupráce**

1. Zúčastnené strany vyhlasujú, že považujú za vzájomne prospešné pri dosahovaní cieľov tohto memoranda vystupovať navzájom voči sebe ústretovo a zohľadňovať toto memorandum pri svojej činnosti pri príprave rozpočtov, v územnom plánovaní, ako aj v nadväzujúcom vydávaní akýchkoľvek vyjadrení alebo stanovísk v rámci svojich kompetencií v súlade s platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
2. Spoločné úsilie pri podpore projektu budú zúčastnené strany realizovať najmä:
 - a. získavaním finančných prostriedkov zo všetkých dostupných zdrojov,

- b. využívaním podporných programov Európskej únie a jej členských štátov,
 - c. propagovaním a aktívnym prezentovaním parku CEPIT doma i v zahraničí na rôznych fórach,
 - d. ústretovou spoluprácou pri rokovaní so záujemcami o vstup do parku CEPIT,
 - e. koordináciou postupu jednotlivých zúčastnených strán pri podávaní žiadosti o poskytnutie nenávratných finančných príspevkov,
 - f. koordináciou postupov voči medzinárodným finančným inštitúciám,
 - g. vytvorením inštitucionálneho rámca spolufinancovania rozvoja cestnej infraštruktúry ako aj budovania ďalších inžinierskych sietí spolu so samosprávou a ostatnými investormi v severo-východnej časti Bratislavy, lokalitách Vajnory a Rača, primerane kapacitám investičného zámeru,
 - h. spoluprácou v oblasti výmeny informácií a koordinácie prípravných a projektových prác na dopravnej infraštruktúre, a to najmä prostredníctvom svojich expertov,
 - i. spoluprácou s ďalšími subjektmi štátneho a verejného sektoru ako aj súkromnými osobami v rámci projektov Public Private Partnership,
 - j. príprava a realizácia využívania dostupných nenávratných zdrojov z fondov Európskej únie v prospech realizácie projektu,
 - k. komunikácia s vládou Slovenskej republiky, územnou samosprávou rôznych stupňov a spolupráca s verejnoprávnymi subjektmi, najmä so vzdelávacími inštitúciami, bankami, EÚ fondmi a podobne.
3. Zúčastnené strany zároveň súhlasne potvrdzujú, že pri napĺňaní cieľov tohto memoranda budú v súlade so základnými zásadami územného plánovania brať zreteľ na starostlivosť o životné prostredie, dosahovanie ekologickej rovnováhy a zabezpečovanie trvalo udržateľného rozvoja.

Článok III

Združenie vlastníkov pozemkov CEPIT Bratislava – Vajnory

1. Mestská časť Bratislava-Vajnory a CEPIT Holding GmbH týmto potvrdzujú záujem v čase do 31.12.2007 vytvoriť záujmové združenie právnických osôb s názvom **Združenie vlastníkov pozemkov CEPIT Bratislava - Vajnory** (ďalej aj „združenie“).
2. Mestská časť Bratislava – Vajnory ako domnelý vlastník „Svätojurskej cesty“ ležiacej v katastrálnom území Vajnory, ku ktorej deklaruje vlastnícke právo cez vzťah k pôvodným neknihovaným pozemkovoknižným cestám s p.č 4215 a 4216 prechádzajúcimi cez územie určené na výstavbu parku CEPIT týmto vyjadruje svoj záujem vstúpiť do združenia

CEPIT Bratislava Vajnory. Toto rozhodnutie podlieha súhlasu Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Vajnory. Podrobnosti upraví zriaďovateľská listina združenia.

Článok IV Spoločnosť CEPIT PROPERTY MANAGEMENT

1. Cepit holding GmbH a Mestská časť Bratislava –Vajnory týmto potvrdzujú záujem do 6 mesiacov odo dňa podpisu Memoranda vytvoriť obchodnú spoločnosť s názvom CEPIT PROPERTY MANAGEMENT s.r.o. (ďalej aj „spoločnosť“), ktorej budú spoločníkmi. Toto rozhodnutie podlieha súhlasu Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Vajnory. Podrobnosti upraví spoločenská zmluva.

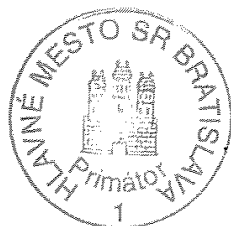
Článok V Záverečné ustanovenia

1. Zúčastnené strany berú na vedomie, že toto memorandum o porozumení je vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle spolupracovať pri dosahovaní ďalšieho hospodárskeho rastu bratislavského regiónu a zakladá medzi nimi záväzkový právny vzťah v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky podľa ust. § 51 Občianskeho zákonníka. Rozhodným právom je slovenské právo.
2. Toto memorandum o porozumení je vyhotovené v 3 vyhotoveniach, po jednom rovnopise pre každú zúčastnenú stranu.
3. Pokiaľ sa ktorékoľvek ustanovenie vyplývajúce z tohto memoranda stane čo i len čiastočne neplatným, takáto neplatnosť nebude mať vplyv na platnosť memoranda ako celku. Zúčastnené strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné ustanovenie takým novým a platným dojednaním, ktorého predmet bude v najvyššej možnej miere zodpovedať predmetu pôvodného ustanovenia ako aj zmyslu a účelu, ktorí zúčastnené strany sledovali uzavretím tejto dohody.
4. Zúčastnené strany potvrdzujú, že si toto memorandum riadne prečítali, všetkým jeho ustanoveniam zhodne porozumeli a tieto vyjadrujú ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu. Zúčastnené strany zároveň potvrdzujú, že toto memorandum neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na čoho dôkaz pripájajú svoje podpisy.

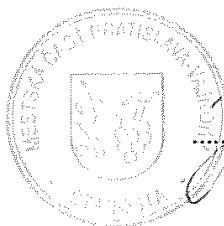
Prílohy:

- 1, schéma dopravnej infraštruktúry
- 2, špecifikácia Urbanistickej štúdie CEPIT Bratislava –Vajnory z roku 2007

Hlavné mesto SR Bratislava
Ing. Andrej Ďurkovešký
Primátor



Mestská časť Bratislava Vajnory
Ing. Ján Mrva
Starosta



CEPIT Holding GmbH
Mag. Axel Albrecht
Konateľ

V Bratislave 16.11.2007

Záznam z kvalitárskeho výboru k spracovávanému Územnému plánu zóny v území budúcej výstavby vedecko – technologického parku CEPIT dňa 1.6.2010 na miestnom úrade mestskej časti Bratislava Vajnory.

.....

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Kvalitársky výbor otvoril a viedol Ing. arch. J. Šilinger, referent územného plánovania miestneho úradu mestskej časti Bratislava Vajnory. Po úvodnom vysvetlení a oboznámení prítomných s genézou spracovania daného projektu odovzdal slovo spracovateľovi Územného plánu zóny v území budúcej výstavby vedecko – technologického parku CEPIT (ďalej len ÚPN Z CEPIT), ktorým je ateliér architektúry a designu BOGÁR KRÁLIK URBAN.

Spracovateľ ÚPN Z CEPIT v zastúpení Ing. arch E. Urbana podal odborný výklad k spracovávanému projektu ÚPN Z CEPIT pomocou názornej počítačovej prezentácie.

Na kvalitárskom výbore boli predložené a podrobne vysvetlené výkresy:

- 01 širšie vzťahy
- 02 širšie vzťahy – doprava
- 03 širšie vzťahy siete
- 04 hranice riešeného územia
- 05 porovnanie UŠ technologický park CEPIT Bratislava Vajnory (URBAN, 2008) a návrh ÚPN Z CEPIT
- 06 regulačný výkres
- 07 regulačný výkres – detail
- 08 vlastnícke vzťahy
- 09 doprava individuálna
- 10 doprava schémy
- 11 doprava MHD
- 12 Doprava cyklistická
- 13 infraštruktúra
- 14 vodovod
- 15 kanalizácia
- 16 suché poldre
- 17 plynofikácia
- 18 silnoprúd
- 19 verejné osvetlenie
- 20 telekomunikácie
- 21 kategorizácia pôdy

Spracovateľ podal tiež výklad k súladu Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov a spracovávaného ÚPN Z CEPIT

V rámci diskusie sa postupne vyjasňovali nasledujúce okruhy otázok:

1. Ing Z. Klaučová, mestská časť Bratislava Vajnory:
 - trasy MHD v území vymrdzenom ÚPN Z CEPIT, predovšetkým trasa električkovej trate, ktorá doteraz nebola fixovaná v žiadnom dokumente na

- úrovni mesta, ani v Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov
- zakomponovanie trasy električky do územia riešeného v ÚPN Z CEPIT a uvažovať s ňou ako s územnou rezervou.
 - Svätajurská cesta, jej funkcia a využitie v rámci územia
2. Ing.arch. J. Šilinger, mestská časť Bratislava Vajnory:
- možnosť využitia výsledkov technickej štúdie Dopravného podniku mesta Bratislavy o prepojení električkovej trasy zo Zlatých pieskov do Rače pri ÚPN Z CEPIT
 - funkcia Rybníchej ulice v území a jej neskoršia úprava na štvorpruhovú cestu, ktorá tiež nie je v takomto ponímaní fixovaná v žiadnom mestskom dokumente. Je uvažovaná len jej rekonštrukcia s výstavbou chodníkov a cyklistických trás.
 - využitie Dizajn manuálu z dielne CEPIT-u pri vypracovaní návrhu ÚPN Z CEPIT
3. Ing. arch. N. Urbanová, hl. mesto SR Bratislava
- zastúpenie jednotlivých funkcií v území vymedzenom ÚPN Z CEPIT
 - budúca trasa električky v území, v ktorej vidí hl. mesto SR Bratislava problémy pri jej fixácii v území a pri ďalších úvahách o jej využití v rámci ÚPN Z CEPIT.
4. Ing. arch. Ľ Urban, ateliér architektúry a designu BOGÁR KRÁLIK URBAN:
- trasovanie električky v území nie je overené v žiadnom dokumente, trasovanie električky bolo definované v Urbanistickej štúdii CEPIT v roku 2008, ktorá je prílohou zmluvy o porozumení medzi hl. mestom SR Bratislava, mestskou časťou Bratislava Vajnory a CEPIT-om, na základe ktorej v súčasnosti prebieha schvaľovací proces výstavby v území - infraštruktúra etapy 1A, datacenter, energocentrum a pod.
 - so zapojením električky sa počíta až v prípade naplnenia celej kapacity územia CEPIT ako o optimálnej variante, nie však nevyhnutnej obsluhy územia

Zástupca spracovateľa odovzdal CD z prezentácie mestskej časti Vajnory.

Záver:

1. ďalšia prezentácia návrhu ÚPN Z CEPIT bude dňa 30.6.2010 v stavebnej komisii pri miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava Vajnory
2. preveriť možnosť úvah ponechania električkovej trasy ako územnej rezervy.
3. druhý kvalitársky výbor k návrhu ÚPN Z CEPIT sa zvolá po ujasnení problémov nastolených v diskusii a po stanovisku stavebnej komisie k predloženej územnoplánovacej dokumentácii ÚPN Z CEPIT.

Zapísala: Ing. Terézia Davidová v rámci obstarávateľskej činnosti pre MČ Bratislava Vajnory

Záznam z kvalitárskeho výboru k spracovávanému Územnému plánu zóny v území budúcej výstavby vedecko – technologického parku CEPIT dňa 24.2.2015 na Magistráte hl. mesta SR Bratislavy.

.....

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Kvalitársky výbor otvoril spracovateľ Územného plánu zóny v území budúcej výstavby vedecko – technologického parku CEPIT (ďalej len ÚPN Z CEPIT), Ing. arch. Urban z ateliéru architektúry a designu BOGÁR KRÁLIK URBAN. Následne podal odborný výklad k spracovávanému ÚPN Z CEPIT, kde boli zapracované závery dohodnuté na 1. kvalitárskom výbore a aktuálne podklady vychádzajúce z nových skutočností, ktoré nastali od 1.6.2010 (právoplatné ÚR diaľnice D4 križovatka Ivanka sever - Rača)

V rámci diskusie sa postupne vyjasňovali nasledujúce okruhy otázok:

1. Ing. arch. Urban sa informoval, či je možné zmeniť mierku tlače výsledného návrhu ÚPNZ
 - Ing. arch. Paalová uviedla, že mierka tlačených výkresov je daná vyhláškou MŽP SR 55/2001 a je potrebné jej dodržanie
2. Ing. Pospíšil MAG – OTUPS uviedol, že je potrebná koordinácia s BVS, a.s. ohľadom koncepcie odvádzania splaškových vôd severovýchodného kvadrantu mesta, keďže v platnom ÚP je navrhované vypúšťanie do nového zberača „H“, ktorý majú vybudovať investori pôsobiaci v tejto lokalite
 - zástupca investora CEPIT MUDr. Hrádocký uviedol, že podľa najnovších informácií od zástupcov BVS, a.s. bude zberač „E“ rekonštruovaný tak, aby sa zvýšila jeho kapacita
3. Ing. Klaučová – MČ BA – Vajnory sa informovala na zámer vylúčenia možnosti automobilovej dopravy po Jurskej ceste a potreby zabezpečenia prejazdu majiteľov záhrad v záhradkárskej osade v k.ú. Sv. Jur
 - Ing. arch. Urban potvrdil, že toto vylúčenie zapracovali podľa požiadavky MČ BA – Vajnory a prejazd majiteľov pozemkov v záhradkárskej osade Sv. Jur bude zabezpečený vnútroareálovými komunikáciami CEPITu
4. Ing. Mikuš – MAG ODI uviedol, že v predchádzajúcom období bola koncepcia hlavného vstupu do areálu CEPIT riešená z Rybníchej ulice. Navrhované napojenie z diaľnice D4 je podľa jeho názoru riešené nevhodne.
 - zástupca investora Ing. Güttler zdôraznil, že vjazd z diaľnice D4 do areálu CEPIT je pre investora prioritný z mnohých hľadísk, výstavba areálu začne zo strany diaľnice D4 a technické riešenie vjazdu, resp. napojenie areálu CEPIT na diaľnicu je výsledkom rokovaní s NDS, a.s., SVHP, š.p. a spracovateľom PD diaľnice D4 spoločnosťou DOPRAVOPROJEKT, a.s. a MČ BA - Vajnory
 - Ing. Güttler taktiež uviedol, že navrhovaný vjazd je súčasťou stavby diaľnice D4, na ktorú je vydané právoplatné územné rozhodnutie a umiestnenie bodu napojenia je podmienkou stavebného úradu MČ BA – Vajnory k vydaniu

územného rozhodnutia pre stavbu „CEPIT, Infraštruktúra – stavebná etapa 1B, Bratislava - Vajnory“

- Ing. Mikuš aj napriek uvedeným argumentom navrhuje zmenu koncepcie vjazdu do areálu CEPIT z diaľnice D4
5. Ing. Mrva – starosta MČ BA – Vajnory k vjazdu do areálu CEPIT uviedol, že vzhľadom na elimináciu tranzitnej dopravy v k.ú. Vajnory vyplývajúcej z výstavby diaľnice D4 MČ BA – Vajnory požiadala Hlavné mesto SR Bratislava o prehodnotenie navrhovaného rozšírenia Rybničnej ulice na 4-pruh a zachovanie pôvodne plánovanej rekonštrukcie na 2-pruh s chodníkom a cyklochodníkom vrátane ostatných inžinierskych objektov
 6. Ing. Mikuš – MAG ODI upozornil, že zapracované riešenie technickej štúdie električkovej trate (REMING Consult, a s.) nie je súčasťou platnej územnoplánovacej dokumentácie
 - trasovanie električkovej trate môže byť v ÚPN Z CEPIT vyznačené iba ako územná rezerva
 7. Ing. Tokoš – MAG OÚGE – upozornil, že návrh ÚPNZ podlieha zisťovaciemu konaniu o strategickom dokumente v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Záver:

1. Návrh ÚPN Z CEPIT bude spracovaný v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie Územný plán hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov
2. Návrh ÚPN Z CEPIT bude predložený v zmysle schváleného zadania a zákona č. 50/1976 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR 55/2001,
3. Navrhované trasovanie električkovej trate bude v ÚPN Z CEPIT znázornené iba ako územná rezerva
4. Spracovateľ ÚPN Z CEPIT bude pred spracovaním výsledného návrhu konzultovať dopravné napojenie areálu s MAG – ODI, SVHP, š.p. a NDS, a.s.
5. Spracovateľ ÚPN Z CEPIT podľa výsledného návrhu na prerokovanie zabezpečí Oznámenie o strategickom dokumente v zmysle §5 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a odovzdá ho obstarávateľovi MČ BA – Vajnory, ktorá zabezpečí jeho distribúciu na OÚ.

Zapísal: Ing. arch. Ján Šilinger, ref. ÚP Mestskej časti Bratislava - Vajnory

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY – REGISTRAČNÝ LIST

POZNÁMKA:

V ČISTOPISE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY BUDÚ DOPLNENÉ VYZNAČENÉ ÚDAJE

- a) názov územného plánu: **Územný plán zóny
Technologický park CEPIT Bratislava Vajnory**
- b) názov obce: Bratislava, **Mestská časť Bratislava – Vajnory
kód obce: 528595**
- c) názov okresu: **Bratislava III, kód okresu 103**
názov kraja: **Bratislavský, kód kraja 1**
- d) vymedzenie riešeného územia zoznamom administratívnych alebo katastrálnych území:
**Priestorové vymedzenie riešeného územia
územného plánu zóny tvorí územie vymedzené:**
- **zo severu osou Vajnorského potoka
a pokračovaním komunikácie VUKI**
- **z východu hranicou katastrálneho územia obce
Vajnory**
- **z juhu osou Račianskeho potoka a predĺžením
osi po Rybničnú ulicu**
- **zo západu Rybničnou ulicou a areálom VUKI**
- e) názov orgánu územného plánovania, ktorý obstaráva územný plán: **Mestská časť Bratislava – Vajnory**
- f) názov orgánu, ktorý schválil územný plán: **Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Vajnory**
- g) názov spracovateľa územného plánu: **BOGÁR KRÁLIK URBAN
ateliér architektúry a designu
Panská 13, 811 01 Bratislava**
- h) etapy územného plánu:
01. dátum oznámenia o začatí obstarávania územného plánu: **00.00.0000**
02. dátum začatia a skončenia prerokovania zadania: **od 00.00.0000 do 00.00.0000**
03. dátum a číslo uznesenia o schválení zadania územného plánu: **uznesenie Miestneho zastupiteľstva Bratislava
- Vajnory č. 000/0000 zo dňa 00.00.0000**
04. dátum začatia a skončenia prerokovania konceptu: **koncept nebol spracovávaný, pre územie bol
spracovaný územnoplánovací podklad
Urbanistická štúdia technologický park CEPIT
Bratislava - Vajnory,**
05. dátum začatia a skončenia prerokovania návrhu: **od 26.9.2005 do 31.10.2005**
06. dátum a číslo listu o výsledku preskúmania územného plánu podľa § 25 zákona: **stanovisko Okresného stavebného úradu v
Bratislave č.j.: 000000 zo dňa 00.00.0000**
07. dátum a číslo uznesenia, ktorým bol schválený územný plán: **uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného
mesta SR Bratislavy č. 1055/2006 zo dňa
6.7.2006**
08. dátum a číslo všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorým sa vyhlasuje
záväzná časť územného plánu: **Všeobecne záväzné nariadenie
č. 000000 zo dňa 00.00.0000**
09. dátum účinnosti všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorým sa vyhlasuje
záväzná časť územného plánu: **00.00.0000**

- i) mierka hlavného výkresu: **M 1:1000, M 1:5000**
- j) použitá technológia spracovania územného plánu:
digitálna – technológia ACAD
textová časť Microsoft Word
- k) miesto uloženia územného plánu:
Miestny úrad Mestskej časti
Bratislava - Vajnory
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy,
Okresný stavebný úrad v Bratislave
- l) meno a funkciu osoby zodpovednej za vypracovanie registračného listu a dátum jeho vyhotovenia:
XXXXXXXX